



REGULAMENTO DE NORMAS E CONDUTAS INTERNAS

SOCIEDADE RESIDENCIAL ALTOS DE TRANCOSO
Loteamento Altos de Trancoso, S/N - Trancoso - Porto Seguro - BA

Este regulamento, aprovado pelos associados presentes na Assembleia Geral Ordinária da Sociedade Residencial Altos de Trancoso, realizada em 05 de março de 2021 tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos residam neste Loteamento, complementando e na conformidade com o que determina a Lei nº. 4.591 de 16.12.64, Lei nº. 6.766 de 19.12.1979, Lei nº. 10.406 de 10.01.02, Lei nº. 13.465/2017, e outras posteriores, como também as determinações da sua Convenção e Estatuto, revogando as disposições previstas em seu regulamento anterior.

Preâmbulo

Aos associados, seus inquilinos, e respectivos familiares é assegurado o direito de usar, gozar, fruir e dispor de suas unidades autônomas, assim como usufruir com tranquilidade, conforto e segurança, das coisas e serviços comuns oferecidos pela Sociedade, desde que não restrinja, interfira, ou cause prejuízo ao direito de uso dos demais associados, conforme determinação expressa do artigo 1.335, incisos I e II, do Código Civil Brasileiro.

Todos os associados, seus inquilinos, respectivos familiares, seus prepostos, e os empregados da associação, por força do presente regulamento estão obrigados a cumprir, respeitar e, dentro de sua competência, a fazer cumprir e respeitar as disposições deste instrumento, sob pena de aplicação das sanções doravante culminadas.

Capítulo I - Das normas regulamentares

Seção I - Das obras de construção e reformas

1. O associado que pretenda iniciar a construção de imóvel na sua respectiva unidade autônoma, ou ainda reformar a edificação já existente, deverá em qualquer caso comunicar à administração da Sociedade, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis o início das atividades. Infração de natureza leve.

1.1 A comunicação de que trata o item acima deverá conter obrigatoriamente:

- a) Identificação completa da empresa contratada para executar a obra, assim como do responsável pela execução. Em caso de contratação de prestador de serviços autônomo ou particular para execução da obra seus dados pessoais completos, acompanhados de comprovantes em cópia reprográfica;



- b) Em ambos os casos acima descritos a lista contendo identificação completa dos operários e demais profissionais a serem utilizados, acompanhada de comprovante em cópia reprográfica;
- c) Previsão de término das atividades;

Parágrafo único. No ato da comunicação de que trata o *caput* será fornecido pela administração do Loteamento ao responsável da obra uma cópia do presente regulamento, que por seu turno estará ciente de todo o seu conteúdo, tornando-se plenamente ciente para todos os efeitos, obrigando-se, e dentro de sua competência fazendo cumprir, as normas constantes do referido documento.

2. Fica obrigado o associado, ou outro a este equiparado, ou ainda o responsável pela unidade, tais como inquilinos, comodatários, e assemelhados, a destinar todo o entulho, resíduos, excedentes, e demais despojos produzidos pela construção, e/ou ainda as sobras de materiais da reforma de sua unidade, para fora das dependências do loteamento. Infração de natureza grave.

3. Não será em hipótese alguma permitido o depósito dos resíduos de que trata o item acima nas áreas de uso comum do loteamento, assim também compreendidas as áreas verdes, lotes não edificados, e vias de circulação secundária. Infração de natureza grave.

4. O horário permitido para execução de obras de qualquer natureza nas unidades autônomas e/ou áreas de uso comum será de segunda a sexta-feira das 07:00 h as 17:00h, sendo terminantemente vedada a execução de obras de qualquer natureza aos sábados, domingos e feriados federais, assim como no período compreendido entre as festividades do Natal e Reveillon. Infração de natureza grave.

§1º. No caso de serviços que por sua natureza não emitam qualquer ruído, tais como, mas não se limitando, pintura, paisagismo e jardinagem, ou ainda aqueles em caráter de emergência ou urgência, deverá o associado requerer autorização prévia junto à administração da Sociedade para a sua realização durante o período de vedação disposto no *caput* acima. Infração de natureza grave.

§2º. Em hipótese alguma será permitida a realização de serviços de lixamento e acabamento do madeiramento, exceto pintura ou aplicação de verniz, nas dependências do canteiro de obra, lotes contíguos, áreas verdes, e vias de circulação interna do loteamento. Infração de natureza grave.



5. Quando da realização de obras de grande porte, assim compreendido também as de edificação, deverá o associado, ou outro a este equiparado, ou ainda o responsável pela unidade, tais como inquilinos, comodatários, e assemelhados, providenciar o isolamento

visual do seu terreno através de tapumes de qualquer natureza, devendo tal isolamento ser suficientemente hábil a impedir a visão externa do seu lote. Infração de natureza grave.

6. Em hipótese alguma será permitida a utilização de lotes contíguos aos que estejam em processo de edificação ou reforma para fins de: acesso de veículos de serviço, depósito de materiais e ferramental, estacionamento, e ainda como área de lazer, alimentação, e sanitário *in natura* ou banheiros químicos, dos operários e prestadores de serviços empregados nas obras. Infração de natureza grave.

§1º. Não é vedado ao associado proprietário de qualquer lote dar em comodato o seu terreno para fins de utilização que trata o item acima, desde que previamente cientificado à administração da associação através de qualquer meio idôneo de comunicação.

§2º. Em qualquer caso o comodato a que se refere o parágrafo acima ficará condicionado à assinatura do responsável da execução da obra, conjuntamente com o proprietário do lote em construção, de Termo de Responsabilidade com força executiva, obrigando-se a plena e total recuperação da área utilizada, devolvendo-a ao seu *status quo ante*.

7. É terminantemente vedada a utilização das vias de circulação interna do loteamento para fins de depósito ou armazenamento de materiais, e demais insumos, a serem utilizados nas obras de edificação ou reforma das unidades autônomas dos associados por período superior a 24 (vinte e quatro) horas. Infração de natureza média.

8. Em hipótese alguma será permitida a abertura de trilhas, picadas, ou qualquer outro tipo de passagem alternativa, através dos lotes contíguos àquele em processo de edificação ou reforma, assim também compreendida as áreas verdes, de circulação, e uso comum do loteamento, para fins de passagem de pessoas e veículos utilizados nas obras. Infração de natureza grave.

§1º. Não é vedado ao associado proprietário de qualquer lote dar em comodato o seu terreno para fins de utilização que trata o item acima, desde que previamente cientificado à administração da associação através de qualquer meio idôneo de comunicação.

§2º. Em qualquer caso o comodato a que se refere o parágrafo acima ficará condicionado à assinatura do responsável da execução da obra, conjuntamente com o proprietário do lote em construção, de Termo de Responsabilidade com força executiva, obrigando-se a plena e total recuperação da área utilizada, devolvendo-a ao seu *status quo ante*.



9. O trânsito de operários ou pessoas envolvidas na construção ou reforma somente será permitido no trajeto portaria/lote e vice-versa, nos dias e horário estabelecidos, e em todos os casos mediante identificação junto aos funcionários encarregados do acesso ao loteamento. Infração de natureza leve.

Parágrafo único. Não se aplica a regra contida no item anterior quando tais pessoas se fizerem acompanhar pelo associado ou equiparado.

10. Todos os funcionários das obras não poderão, sob hipótese alguma, pernoitar nas construções, devendo deixar as mesmas ao final do expediente, com exceção apenas quanto a 01 (um) eventual vigia noturno. Infração de natureza leve.

§1º. No que se refere ao vigia noturno acima disposto o associado deverá informar previamente à administração da Sociedade os dados completos do profissional contratado, devendo constar obrigatoriamente o seu telefone para contato. Infração de natureza leve.

§2º. É terminantemente vedado o pernoite de máquinas e veículos utilizados nas obras nas vias de circulação interna do Loteamento. O pernoite de máquinas e veículos utilizados nas obras dentro das dependências do Loteamento somente será permitido se os referidos veículos forem guardados no interior dos lotes em edificação, sendo nesse último caso de total e absoluta responsabilidade do associado proprietário do lote em edificação quaisquer eventuais danos que possam sofrer tais bens.

11. A colocação de antenas, parabólicas, de empresas de televisão via satélite, provedores de sinal de internet, e demais receptores de sinal codificado de qualquer natureza, deve o associado assegurar que tal artefato esteja instalado de tal forma que não seja possível visualiza-lo da área externa de sua construção. Infração de natureza leve.

12. As ligações externas de luz, energia, telefone, campainha ou similares, serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal. Infração de natureza leve.

13. Os padrões externos de entrada e medição de água, energia elétrica ou de qualquer outra utilidade, não poderão ser construídos nas áreas de afastamentos e recuos, devendo sempre obedecer aos padrões das respectivas concessionárias. Infração de natureza leve.

14. As águas sanitárias deverão obrigatoriamente ser ligadas à rede pública da empresa concessionária de tratamento de águas e esgotos – EMBASA. Infração de natureza leve.



15. São proibidos a fixação de letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, com exceção dos indicadores de responsabilidade técnica, que de qualquer forma obedecerão ao padrão adotado pela Diretoria, quanto as suas dimensões e localização.
Infração de natureza leve.

16. Em hipótese alguma será permitida a construção de casas industrializadas, codinominadas de “pre-fabricadas”.

Parágrafo único. Quaisquer novas tecnologias que se imponham como avanço em serviços de edificação e construção poderão ser admitidas, sendo obrigatória em qualquer caso sua prévia aprovação por parte da Diretoria.

Seção II - Da aprovação dos projetos

1. Os adquirentes e associados proprietários de lotes não edificados deverão, antes de submeter seu projeto de construção a exame da Prefeitura Municipal de Porto Seguro – BA, e demais órgãos competentes, submeter à apreciação e prévia aprovação do projeto por arquiteto devidamente credenciado pela Sociedade Residencial Altos de Trancoso.

2. O arquiteto credenciado pela Sociedade terá a incumbência de examinar os projetos sob o prisma das presentes restrições, exarando o seu parecer dentro de 30 (trinta) dias úteis contados da data da apresentação pelo proprietário ou interessado na construção.

3. Os projetos deverão ser submetidos à Sociedade em duas vias, em todos os casos contendo:

- a) Planta com curva de nível e implantação das construções;
- b) Plantas baixas;
- c) Fachadas;
- d) Corte longitudinal e transversal;
- e) Memorial descritivo de acabamentos;

§1º. Os documentos constantes das alíneas acima deverão ser entregues por via de protocolo junto à sede da Sociedade, ou diretamente junto a sua Diretoria, cuja recepção fixará o prazo inicial para o arquiteto credenciado proferir o seu parecer.

§2º. O exame e aprovação pelo arquiteto credenciado pela Sociedade constituirá pré-requisito para a aprovação do projeto junto ao órgão municipal competente.



Parágrafo único. Pelos serviços de avaliação técnica acima dispostos pagará o associado uma taxa no valor de 02 (dois) salários mínimos para projetos de construção, e 01 (um) salário mínimo para projeto de reformas.

Seção III - Da carga e descarga

1. A carga e descarga de material pesado e/ou os de grandes volumes, somente será permitida de segunda a sábado, das 07:30 h as 16:30 h, sendo vedada aos domingos e feriados federais, excetuando-se as de caráter emergencial ou de urgência, desde que devidamente comprovadas. Infração de natureza média.

2. As demais entregas que envolvam pequenos volumes, ainda que destinados à obras ou reformas das unidades autônomas serão permitidas de todos os dias das 07:30 h as 22:00 hs. Infração de natureza leve.

§1º. Paragrafo único. Excetuam-se do item acima aquelas referentes à alimentação e demais entregas feitas por *courrier*, motoboy, portador, e assemelhados destinadas aos associados, seus inquilinos, respectivos familiares, e hóspedes.

§2º. Os funcionários das entidades públicas e concessionárias de serviços serão admitidos com a apresentação da identidade funcional e a identificação do lote ou local do loteamento a ser visitado, sendo visita em lote faz-se obrigatória a confirmação junto ao Associado pelo serviço de portaria.

Seção IV - Das mudanças

1. Para mudanças de entrada de novo morador no loteamento, tanto no que se refere à locação quanto à venda da unidade, deverá o associado primitivo, ou a administradora de imóveis responsável pela realização do negócio, comunicar por escrito a administração do loteamento com antecedência mínima de 02 (dois) dias, a data e hora da entrada da mudança, assim como os dados do novo morador. Infração de natureza leve.

3. Tanto a mudança de entrada quanto de saída somente será permitida de segunda a sábado, das 07:30 h as 16:30 h, sendo vedada aos domingos e feriados federais. Infração de natureza leve.

4. Ato contínuo à mudança deverá o novo morador, inquilino ou proprietário, atualizar os dados cadastrais junto à administração do loteamento. Se novo proprietário, apresentar ainda a documentação de transmissão da propriedade e posse da unidade autônoma. Infração de natureza leve.



Seção V - Do uso e destinação dos lotes

1. É vedada a construção de prédio não residencial, assim compreendido apartamentos para habitação coletiva, edificações de qualquer natureza para fins comerciais, industriais e de escritório, ou o exercício nas residências de atividade regular de comércio, indústria, estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, atelier, templos religiosos de qualquer culto, cinema, teatro, hotel/motel, pensão, clubes, academias de ginástica e assemelhados.

2. Será permitida a unificação de dois ou mais lotes contíguos, de modo a formar um único lote, ou nova divisão deles, sempre que respeitadas as posturas municipais e outras aplicáveis, e em qualquer caso com a devida averbação promovida pelo associado junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O associado que adquirir e unificar dois ou mais lotes deverá contribuir com a taxa mensal na razão de uma contribuição por cada lote unificado.

3. Não será permitido, em hipótese alguma, desmembramento dos lotes existentes.

4. As taxas mínimas e máximas de ocupação e aproveitamento dos lotes serão respectivamente de 25% (vinte e cinco por cento) e 50% (cinquenta por cento). A taxa de impermeabilização do terreno em hipótese alguma será superior a 50% (cinquenta por cento).

Parágrafo único. Os lotes localizados na Quadra 06 (seis), onde somente é permitida a construção de um único pavimento, terão taxa de ocupação de 25% (vinte e cinco por cento) para cada.

5. As construções obedecerão aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

Frente	05 (cinco) metros
Laterais	02 (dois) metros
Fundos	03 (três) metros

§1º. As divisas dos lotes localizados na Quadra 06 (seis), junto à área de preservação permanente da encosta, deverão respeitar o recuo mínimo de 40 (quarenta) metros com relação à borda do platô.

§2º. Nos lotes lindeiros aos maciços florestais, os recuos deverão respeitadas o mínimo de 02 (dois) metros com relação à borda dos troncos do maciço.



§3º. Todos os recuos de construção acima referenciados serão considerados a partir da alvenaria da edificação ou da proteção dos balanços ou marquises. Os beirais de até 1,00 (um) metros não serão considerados para efeito de recuo. Em caso de excederem a medida acima disposta os recuos deverão ser considerados a partir de 1,00 (um) metro da alvenaria.

§4º. Nos lotes 01 e 02 da quadra 03, a ocupação só poderá ocorrer nos primeiros 30 (trinta) metros a partir dos limites frontais dos mesmos respeitando o recuo frontal de 05 (cinco) metros e que a implantação seja efetuada com o mínimo possível de eliminação das espécies arbóreas. (Exigência do IPHAN)

6. Não será permitida a construção de grades, muros, ou cercar de qualquer natureza, no recuo de 1,00 (um) metro, contado do alinhamento da frente do imóvel. Após esse recuo a individualização dos imóveis apenas poderá ser efetuada com cerca viva. Muros ou outro tipo de vedação, apenas serão permitidos se aprovados pela Diretoria, que em qualquer caso estabelecerá a altura máxima permitida.

Parágrafo único. Em todos os casos é terminantemente vedada a utilização de tijolos de alvenaria e/ou grades metálicas para edificação das cercas e muros de que trata item 6 acima.

7. Nenhuma habitação poderá ser edificado com projeto que contemple mais do que 02 (dois) pavimentos, assim considerados térreo e superior, exceção aos lotes localizados na Quadra 06 (seis) que somente poderão ser edificadas casas de apenas 01 (um) pavimento, ou em desnível do tipo "split level" com altura máxima em qualquer caso de 05 (cinco) metros da cumeeira.

8. Havendo necessidade da construção de muros de arrimo na área de recuo frontal, estes poderão ser erguidos até a altura mínima de 1,00 (um) metro, contado da quota natural do terreno, no trecho onde será edificado. Havendo necessidade de construção de muro de arrimo em outras áreas de recuo, estes só poderão ser erguidos até a altura máxima de 2,00 (dois) metros, contados da quota natural do terreno onde o mesmo será edificado.

§1º. Os cortes ou aterros na áreas de recuos, sem necessidade de muro de arrimo, não poderão exceder a altura mínima de 1,50 (um e meio) metros, contada a partir da cota natural do terreno.

§2º Para os taludes resultantes desses movimentos, será imprescindível tratamento paisagístico adequado, que em qualquer caso deverá ser devidamente aprovado pela Diretoria, objetivando proporcionar ao lote vizinho tratamento visual adequado.

§3º. Em caso de fora das áreas de recuo forem propostos movimentos de terra, sendo esses superiores a 1,50 (um e meio) metro, o projeto de terraplanagem deverá ser submetido à aprovação da Diretoria.



9. Não será permitida a construção de edícula, vedada qualquer tipo de ocupação dentro dos recuos obrigatórios.

10. O acréscimo e/ou reforma de qualquer natureza, posterior à edificação da casa, desde que não conste do projeto original aprovado, deverá necessariamente ser objeto de nova avaliação e aprovação por parte do arquiteto cadastrado pela Sociedade.

Parágrafo único. Em todos os casos as edificações supervenientes de que trata o item 10 acima deverão observar os seguintes recuos e afastamentos: 5,0 (cinco) metros da frente do terreno, 02 (dois) metros das laterais do terreno, e 03 (três) metros do fundo do terreno.

No que concerne às piscinas, decks e quadras esportivas descobertas essas deverão distar no mínimo 1,50 (um e meio) metro das divisas laterais.

11. Visando a integração ao lote e vice-versa, os lotes lindeiros à mata deverão observar, nas respectivas divisas, tratamento paisagístico e fechamento padrão, respeitado sempre o nível natural existente, conforme projeto a ser submetido à Diretoria, que deverá contemplar entre outros, o de terraplanagem e drenagem de águas superficiais.

§1º. Durante a construção nesses lotes, o proprietário deverá executar e manter às suas expensas sistema de proteção que evite o carreamento de água e materiais sólidos para a mata.

§2º. Nas faixas de recuo destes lotes não serão permitidos cotes ou aterros com desnível superior a 1,50 (um metro e meio), em relação à quota natural do terreno.

Seção VI - Das quadras de uso misto

A quadra constante do Memorial, destacada sob o nº 138 e os lotes comerciais localizados junto às áreas verdes, designadas por "Quadras de Uso Misto", constituirão o núcleo comercial do Loteamento, para cujos lotes serão aplicáveis as seguintes normas e restrições:

a) Serão admitidas edificações destinadas ao comércio e prestação de serviços, vedadas aquelas que promovam poluição, barulho, riscos de explosão, incêndio ou qualquer natureza, cujos projetos em qualquer caso deverão ser previamente aprovados pela Diretoria.

b) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, com exceção dos indicadores de responsabilidade técnicos que obedecerão ao padrão adotado pelo Loteamento, quanto as suas dimensões e localização.



Seção VII - Da aplicação das disposições do TAC - Termo de Acordo e Compromisso

Aplicam-se aos casos omissos ou em conflito com o presente regulamento as disposições previstas no TAC - Termo de Acordo e Compromisso firmado em 09 de abril de 2002, entre a Prefeitura Municipal de Porto Seguro - BA e o Loteamento Altos de Trancoso.

Seção VIII - Do aluguel e empréstimo das unidades

1. É facultado aos associados locar ou dar em comodato suas unidades autônomas, sendo-lhes contudo obrigatório, no ato da assinatura do contrato de locação, ou do termo inicial do comodato, fornecer à administração do loteamento a identificação completa dos seus inquilinos ou comodatários, assim como o período de vigência da locação ou comodato.

Infração de natureza leve.

2. Na locação, ou comodato, de sua unidade autônoma, é obrigatório ao associado fazer anexar ao respectivo contrato de locação, ou comodato, uma cópia deste regulamento, e, ainda, fazer constar do instrumento de contrato uma cláusula explicitando a necessária e obrigatória observância ao mesmo. Infração de natureza leve.

3. É obrigatório ainda ao associado que locar ou entregar em comodato a sua unidade autônoma fazer constar explicitamente no respectivo instrumento de contrato que as condutas atentatórias a esse regulamento serão passíveis de aplicação de multa, e que a associação terá total autonomia na fiscalização, advertência, e aplicação dessas sanções.

Seção IX - Do trânsito de veículos automotores

1. Os associados, seus inquilinos, respectivos familiares, seus prepostos, visitantes, assim como os empregados da associação quando trafegarem na direção de qualquer veículo automotor pelas vias internas do loteamento deverão observar sempre o limite máximo de velocidade de 30 (trinta) Km/h. Infração de natureza gravíssima.

Parágrafo único. Em hipótese alguma poderão os associados, seus inquilinos, respectivos familiares, seus prepostos, e/ou visitantes, entregar ou permitir a direção de quaisquer veículos automotores por pessoas menores de 18 (dezoito) anos nas vias internas do loteamento. Infração de natureza gravíssima.

2. Os visitantes devem preferencialmente estacionar seus veículos em frente à unidade autônoma visitada, em todos os casos sendo terminantemente proibido o estacionamento de veículos nas vias principais do loteamento. Infração de natureza leve.



3. É terminantemente proibido a qualquer hora o tráfego de veículo automotor nas vias internas do loteamento utilizando-se de aparelho de som em volume que venha a causar desconforto ou perturbação da paz dos demais associados. Infração de natureza grave.

Seção X - Do tráfego aéreo

1. É terminantemente proibido o pouso e decolagem de aeronave de qualquer natureza em toda a área do loteamento, assim compreendida as unidades autônomas, lotes não edificadas, áreas de uso comum, áreas verdes, e vias de circulação internas. Infração de natureza grave.

2. Caso ocorra o desrespeito à norma cogente de que trata o item acima à administração do loteamento é facultado, sem prejuízo da aplicação das sanções aqui culminadas, encaminhar imediata denúncia aos órgãos competentes de controle do tráfego aéreo na região.

Seção XII - Dos prestadores de serviço e funcionários domésticos

1. O acesso dos empregados domésticos dos associados ao Loteamento será condicionado a prévio cadastro, responsabilizando-se esses associados pelo cumprimento por parte de seus empregados das normas aqui dispostas. Infração de natureza leve.

2. Em caso de empregados domésticos que se façam acompanhar pelos seus familiares, será de total e absoluta responsabilidade do associado empregador, quanto aos eventuais danos que esses possam causar ao Loteamento, associados, prepostos, e terceiros, assim como pela sua inobservância ao presente regulamento.

3. Quanto ao acesso por prestadores de serviços nas unidades autônomas dos associados, sejam eles eventuais ou não, ficará condicionado a cadastro prévio, ou autorização verbal do associado no momento de sua chegada, e em todos os casos esses deverão exibir documento de identidade ao funcionário encarregado do acesso ao loteamento, assim como deverão autorizar a inspeção de veículos e/ou volumes que porventura portarem. Infração de natureza leve.

Parágrafo único. Os prestadores de serviços nas unidades autônomas dos associados quando em trânsito pelas dependências do Loteamento devem obrigatoriamente transitar pelas vias de circulação devidamente pavimentadas, sendo-lhes absolutamente vedado o uso de trilhas, áreas verdes, terrenos não edificadas, ou qualquer outra via alternativa. (Infração de natureza leve).



Seção XIII - Do lixo

1. Os associados deverão acondicionar o lixo para coleta em sacos plásticos próprios e adequados ao seguro manuseio dos coletores, dentro das seguintes especificações:

Lixo dos sanitários	saco plástico de cor azul
Lixo orgânico	saco plástico de cor preta
Lixo reciclável	livre escolha

1.1. Em caso de lixo que contenha vidros, objetos quebrados, ou ainda quaisquer outros que de alguma forma possam ferir, ou causar contaminação ao coletor, deverá o associado providenciar o seu acondicionamento adequado e seguro, através do uso de invólucros próprios para manuseio de tais materiais. Infração de natureza leve.

2. O associado, seus inquilinos, respectivos familiares, prepostos, e visitantes ao colocarem o lixo para coleta nas áreas externas de suas unidades autônomas deverão fazê-lo somente de segunda a sexta-feira, até o horário máximo das 15:00 h. Infração de natureza leve.

2.1. Caso o associado, seus inquilinos, respectivos familiares, prepostos, e visitantes, perderem o horário limite para coleta de que trata o item acima, deverão manter o lixo no interior de suas unidades autônomas até o dia de coleta imediatamente subsequente. Infração de natureza leve.

Seção XIV - Da utilização das áreas comuns

1. É terminantemente proibido a utilização das áreas de uso comum, áreas verdes, lotes sem edificação, ou áreas de circulação interna, para fins de recreação de qualquer natureza, prática esportiva, ou jogos infantis, com exceção àquelas que venham a ser destinadas ou edificadas pela sociedade para esse fim específico. Infração de natureza leve.

2. Aos associados, seus inquilinos, respectivos familiares, e visitantes, é permitida em qualquer dia e horário, a utilização das vias de circulação interna do loteamento para a prática de corrida e bicicleta.

2.1. Aos visitantes e frequentadores externos que queiram utilizar as vias internas do loteamento para a prática de corrida é obrigatória a identificação na portaria de acesso, respeitando o horário de utilização das 07:00 h as 20:00 h.



3. É vedado ao associado, seus inquilinos, respectivos familiares, prepostos, e visitantes, realizar conserto de veículos automotores em quaisquer áreas de uso comum do loteamento, excetuando-se aqueles de caráter emergencial, em todos os casos com as devidas providencias por parte do associado, ou equiparado, para que não haja transtornos, danos ou sujeira no local, ou danos a eventuais veículos próximos. Infração de natureza leve.

4. Aos associados, seus inquilinos, respectivos familiares, prepostos, e visitantes, é vedado interferir no paisagismo do condomínio, promovendo o plantio ou remanejamento das plantas existentes. Infração de natureza leve.

5. É de atribuição da associação proceder a periódica limpeza e conservação daqueles terrenos que não disponham de cercas e/ou isolamentos, assim compreendido o corte da vegetação crescida, pode de arvores, e retirada de vegetação caída ao solo.

Paragrafo único. Será de obrigação do respectivo proprietário a periódica limpeza e conservação dos lotes que contem com cerca, isolamento, e assemelhados, que por sua natureza impeça o acesso dos empregados da associação encarregados dessa atividade. Infração de natureza leve.

6. Quando em trânsito pelas áreas comuns do loteamento o associado que se fizer acompanhar de animal deverá fazer uso de coleira, guia e focinheira quando o uso dessa for por força de determinação legal, devendo levar consigo sacos plásticos, ou outro material similar, para que este recolha as fezes e outras sujeiras provocadas pelo animal, destinando-as a locais apropriados. Infração de natureza leve.

Seção XV - Das festas

1. É vedada a realização de festas nas unidades autônomas que tenham caráter comercial, assim compreendidas aquelas cujo acesso se dê mediante a venda ingressos. Infração de natureza gravíssima.

1.1. Estão abrangidas pelo item acima aquelas festas de caráter, político, religioso, e empresarial, assim compreendido simpósios, palestras, workshop, coffebreak, ou quaisquer outras modalidades de encontros de natureza não particular. Infração de natureza gravíssima.

2. Na realização das festas de caráter particular é vedado ao associado, seus inquilinos, respectivos familiares, prepostos, e visitantes, a colocação de banheiros químicos, construções de qualquer natureza, cartazes, painéis, banners ou assemelhados, brinquedos para recreação infantil, barracas para fornecimento de alimentação, nas áreas de uso comum, área verde, vias de circulação internas, ou ainda lotes contíguos sem edificação. Infração de natureza gravíssima



3. Os associados, seus inquilinos, respectivos familiares, prepostos, e visitantes, deverão obrigatoriamente comunicar à administração com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas a realização de festa em sua unidade autônoma, que exceda 20 (vinte) convidados, informado a data, horário de início e término da festividade. Infração de natureza gravíssima. Parágrafo único. Caso não seja fornecida a lista de convidados de que trata o *caput* da presente o pessoal de controle de acesso ao loteamento estará autorizado a negar acesso de qualquer convidado até o comparecimento pessoal do responsável pela festividade à portaria do Loteamento.

4. Quando da realização das festividades em sua unidade autônoma não é permitido ao associado, seus inquilinos, respectivos familiares, prepostos, e visitantes, fazer uso de qualquer fonte de ruído ou som, em volume superior aqueles constantes da norma descrita na NBR 10.151 e 10.152, ambas editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que determina que os ruídos produzidos na região não podem ultrapassar os 50 dB (decibéis) diurnos e 45 dB (decibéis) noturnos, conforme dispõe a tabela abaixo extraída das referidas NBRs, a saber: Infração de natureza gravíssima.

Tabela 1 - Nível de critério de avaliação NCA para ambientes externos, em dB(A)

Tipos de áreas	Diurno	Noturno
Áreas de sítios e fazendas	40	35
Área estritamente residencial urbana ou de hospitais ou de escolas	50	45
Área mista, predominantemente residencial	55	50
Área mista, com vocação comercial e administrativa	60	55
Área mista, com vocação recreacional	65	55
Área predominantemente industrial	70	60

Parágrafo único. Para fins de aferição do nível de ruídos produzidos pelas festas poderão ser usadas qualquer uma das formas abaixo:

- a) Aparelho decibelímetro de propriedade da Sociedade;
- b) Aparelho decibelímetro através de aplicativo de Smartphone;
- c) Ata Notarial lavrada pelo Cartório de Registro Civil com Funções Notariais de Trancoso - BA;

A exceção da alínea "c" acima, a aferição obtida deverá necessariamente ser acompanhada de relatório descritivo onde conste, além do nível de ruído apurado, a qualificação completa do responsável pela aferição, bem como de 02 (duas) testemunhas, todos devendo apor sua assinatura no referido documento.



5. Quando da realização das festividades em sua unidade autônoma ao associado que realizar a contratação de show ao vido de banda musical ou artista de qualquer gênero, em hipótese alguma será permitida a utilização de sistema mecânico de amplificação de som. Em qualquer caso a duração do show de que trata esse item não poderá ser superior a 03 (três) horas. Infração de natureza gravíssima.

6. Quanto ao lixo produzido durante as festividades em sua unidade autônoma deverá o associado, seus inquilinos, respectivos familiares, prepostos, e visitantes, observar o dia e horário destinados a regular coleta, conforme determinação da Seção IV, item 2, do presente regulamento. Infração de natureza grave.

Seção XVI – Das reclamações e registros de ocorrências

1. O associado que desejar registrar ocorrência de qualquer natureza, ou ainda dirigir à administração sua insatisfação com relação a qualquer assunto de pertinência ao loteamento deverá obrigatoriamente fazer registro em livro próprio disponível na portaria, identificando a unidade registrante, um breve resumo dos fatos ocorridos, e apondo sua assinatura.

1.1. À administração faz-se obrigatório atender ao registro, e igualmente fazer registrar em livro próprio a providência adotada, ou a ser adotada, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas após o registro primitivo.

2. Em caso de ocorrências, que por sua natureza ou outra particularidade qualquer, necessite da comunicação direta com a administração do loteamento, deverá o associado ao fazê-lo única e exclusivamente através do email: **altosdetrancoso2003@gmail.com**

3. É terminantemente vedado aos associados, seus inquilinos, respectivos familiares, prepostos, e visitantes, interpelar diretamente qualquer funcionário, ou prestador de serviço do Loteamento, a fim de repreender-lhes.

3.1 Em caso de descumprimento por parte dos funcionários, ou prestadores de serviço, do loteamento das normas aqui dispostas, assim como de qualquer outra conduta inadequada ou atentatória ao dever de decoro do empregado, deve o associado fazer registrar em livro próprio o ocorrido, conforme disposição do item 1 dessa seção.

Seção XVII – Das penalidades

1. O associado, seus inquilinos, respectivos familiares, prepostos, e visitantes, que violar as disposições legais dispostas nas leis 4.591/64 e 10.406/02, a convenção, este regulamento interno, bem como as deliberações em Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária, ficará sujeito as seguintes sanções punitivas:



a) Nas transgressões de **natureza leve**, assim consideradas por esse regulamento:

Multa no valor de 01 (uma) contribuição mensal vigente ao tempo do pagamento;

b) Nas transgressões de **natureza média**, assim consideradas por esse regulamento:

Multa no valor de 05 (cinco) contribuições mensais vigentes ao tempo do pagamento;

c) Nas transgressões de **natureza grave**, assim consideradas por esse regulamento:

Multa no valor de 10 (dez) contribuições mensais vigentes ao tempo do pagamento;

d) Nas transgressões de **natureza gravíssima**, assim consideradas por esse regulamento:

Multa no valor de 20 (vinte) contribuições mensais vigentes ao tempo do pagamento;

1.1 O associado, seus inquilinos, respectivos familiares, prepostos, e visitantes que apresentar comportamento anti-social, assim compreendido aquele que se opõe ao convívio social, que é contrário à organização, costumes ou interesse da sociedade e gerar incompatibilidade de convivência com os demais associados, ou equiparados, e funcionários da associação, será constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor da contribuição mensal independente de deliberação assemblear, conforme disposição do parágrafo único, do Art. 1.337 do Código Civil Brasileiro.

2. As multas acima elencadas serão incluídas na cobrança da contribuição mensal do associado do mês subsequente ao mês em que for anotada a transgressão, facultado ao interessado direcionar recurso à primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após a infração, não tendo efeito suspensivo o recurso eventualmente interposto.

3. Havendo interesse do infrator recorrer à Assembleia para se defender, deverá comunicar à administração, por escrito, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após o recebimento da notificação, a fim de que seja incluída sua reivindicação na pauta do dia.

4. Não manifestando o associado o interesse de recorrer na primeira Assembleia Ordinária subsequente à sua autuação, ou manifestando-se, mas não comparecendo, no dia e hora marcados, considerar-se-á a multa líquida, certa e exigível, não havendo mais possibilidade de recurso para qualquer Assembleia posterior.

5. Não acarreta efeito suspensivo quanto ao pagamento da multa o fato do infrator solicitar por escrito o direito de se defender em Assembleia, persistindo a obrigação de pagar a multa e o direito de ser reembolsado, caso seu recurso seja acolhido pela presidência da Assembleia.



6. Na apreciação do recurso caberá, em decisão colegiada, ao presidente da Assembleia Ordinária e os Diretores da associação, e na falta de algum ou ambos os escolhidos em substituição dentre os presentes a Assembleia, ouvir os argumentos do associado faltoso, caso julgue necessário proceder a oitiva de testemunhas acerca da ocorrência, e ainda a colheita dos demais meios de prova cabíveis, quando então decidirá pelo acolhimento ou indeferimento do recurso apresentado.

7. Caso haja mais de uma conduta faltosa por parte do associado, as sanções acima elencadas serão aplicadas cumulativamente, conforme disposição abaixo:

Para efeito de cálculo da multa em caso de reincidência somar-se-á ao valor já aplicado anteriormente os seguintes fatores multiplicadores:

Primeira reincidência = valor da multa original + 2x o valor da nova multa;
Segunda reincidência = valor da 1ª reincidência + 3x o valor da nova multa;
Terceira reincidência = valor da 2ª reincidência + 4x o valor da nova multa;
Quarta reincidência = valor da 3ª reincidência + 5x o valor da nova multa;
Quinta reincidência = valor da 4ª reincidência + 6x o valor da nova multa;

Os fatores de multiplicação serão sucessivamente aplicados até o limite máximo do décuplo da nova multa aplicada, a partir de então será aplicado esse décuplo por quantas forem as novas reincidências.

Para efeitos de aplicação de multa consideram-se reincidências as ocorrências de condutas faltosas que forem praticadas após a aplicação da primeira multa, inclusive caso a conduta faltosa venha a ocorrer em outro mês referência.

8. Os pagamentos de multa não abstem o condômino de ressarcir eventuais danos ao condomínio ou terceiro, condômino ou não, bem como não o exime de suas responsabilidades decorrentes da lei.

9. Na aplicação das sanções acima elencadas a administração do loteamento obedecerá obrigatoriamente o seguinte procedimento:

- a) Advertência verbal, ou ainda através de qualquer outro meio idôneo de comunicação, que em todos os casos será transcrita em livro próprio;
- b) Não havendo atendimento a advertência verbal realizada imediata aplicação da(s) multa(s) observada a natureza da transgressão, conforme rol descritivo do item 1 (um) da presente seção.



10. As notificações de aplicação de multa serão encaminhadas ao associado por qualquer meio idôneo de comunicação, pelo que na forma do presente Regulamento possui validade para todos os fins de Direito.

Seção XVIII - Da sub-rogação

1. O adquirente obriga-se a sub-rogar a terceiros a quem venha a ceder, ou prometer ceder, seus direitos sobre o imóvel adquirido no Loteamento, todas as disposições do presente Regulamento, sob pena de, não o fazendo, continuar a responder solidariamente pelo pagamento de todos os valores e encargos aqui previstos. Da mesma forma, o adquirente deverá proceder a expressa sub-rogação das presentes disposições regulamentares nas pessoas de seus sucessores, inquilinos, cessionários de uso, ou quaisquer outros a quem venham a alienar ou prometer alienar, seu imóvel, ou seu uso, sob pena de tornarem-se solidariamente responsáveis pelas penalidades aqui dispostas.

2. Os herdeiros ou sucessores do adquirente por qualquer título sub-rogar-se-ão automaticamente nas disposições do presente Regulamento.

3. Enquanto o adquirente ou sucessor não comunicar sua condição através da documentação hábil o associado primitivo permanecerá solidariamente responsável pelas disposições regulamentares até a data da efetiva comprovação.

4. As responsabilidades do associado somente serão transferidas a terceiros quando houver concomitantemente a alienação do imóvel, ou os direitos sobre ele.

§1º. Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre o adquirente e terceiros, ou então entre esses e outras terceiras pessoas, o então vendedor reassumirá tacitamente a sua condição anterior, ficando novamente obrigado a concorrer com as despesas decorrentes de sua propriedade, inclusive as vencidas e não pagas.

§2º. Em todas as alienações ou promessas de alienação, será obrigatória a transcrição do texto integral do presente Regulamento, segundo o seu teor em vigor na data da alienação, o qual será para tal fim registrado no Cartório de Títulos e Documentos de Porto Seguro - BA.

§3º As obrigações assumidas pelos adquirentes, têm caráter irrevogável e irretratável, não podendo qualquer das partes pretender a sua rescisão.



Das disposições finais

Os eventuais casos omissos neste regulamento, serão resolvidos pela direção da associação e, se necessário, pela Assembleia Extraordinária específica para tal fim.

Não será aceita em qualquer hipótese, por quem quer que seja, alegação de desconhecimento das normas estabelecidas neste regulamento.

Alterações que visem disciplinar pontos omissos deste Regulamento e outras sugeridas pelo funcionamento prático dos sistemas implantados, poderão ser introduzidas neste Regulamento, por deliberação da Sociedade Residencial Altos de Trancoso, em Assembleia especialmente convocada para esse fim.

O presente regulamento interno de normas e condutas entrará em vigor na data de sua aprovação pela Assembleia Ordinária realizada em 05 de março de 2021.

Facundo Maximiliano Yanigro
Diretor Superintendente