

CADERNO DO CORRETOR DE IMÓVEIS


**Aldeia
dos Sonhos**
CONDOMÍNIO
HORIZONTAL

FOTO DO LOCAL | 2020



DAQUI PRA
FRENTE,
TUDO VAI SER
DIFERENTE!

JOEL DATENA
(APRESENTADOR DO
PROGRAMA BORA BRASIL)

É TEMPO DE PENSAR NA QUALIDADE DE VIDA PARA FAMÍLIA

Residencial com Conceito Sustentável
Pronto Para Viver e Morar



VEJA O PASSO A PASSO QUE VAI FACILITAR A CONCLUSÃO DE SUAS VENDAS

Os materiais para divulgação e apresentação do produto ao cliente deverão ser retirados com as gerências de cada imobiliária.

No decorrer da campanha serão disponibilizados novos materiais para atualização das redes pessoais e monitoramento dos clientes.

Será criado um link no Google Drive para cada imobiliária com imagens, vídeos e documentos da campanha.

A tabela de preços e a disponibilidade deverão ser consultadas via WhatsApp com o coordenador de vendas, Sr. Raul Tavares.

Após preencher a proposta e anexar os documentos necessários, inclusive a consulta SPC e SERASA dos compradores, você deverá conferir e entregar para Sra. Arlete Carneiro no escritório Paulo Lima.

Os contratos serão emitidos no escritório Paulo Lima e enviados por e-mail para assinatura e validação do cliente.

A comissão do corretor estará disponível após a entrega do contrato assinado, ato que conclui a venda.

COORDENADOR DE VENDAS

Ricardo Feres

WhatsApp (62)98145-4477

ADMINISTRAÇÃO PAULO LIMA

Arlete Carneiro

WhatsApp (62) 99849-1533



Empreendimentos concebidos
com foco no desenvolvimento sustentável
e na qualidade de vida.

A Tropical Urbanismo e Incorporação,
vem realizando sonhos por meio
de soluções imobiliárias e contribuindo
para um mundo melhor.

FOTO DO
LOCAL | 2020



QUIOSQUE
COM
CHURRASQUEIRA
CAMPO
SOÇAITE



**Aldeia
dos Sonhos**
CONDOMÍNIO
HORIZONTAL



Um condomínio
com conceito
sustentável,
captação natural
de águas pluviais,
áreas verdes
com pomares,
ar puro e
muita liberdade



PISTA DE
CAMINHADA
PLAYGROUND
INFANTIL



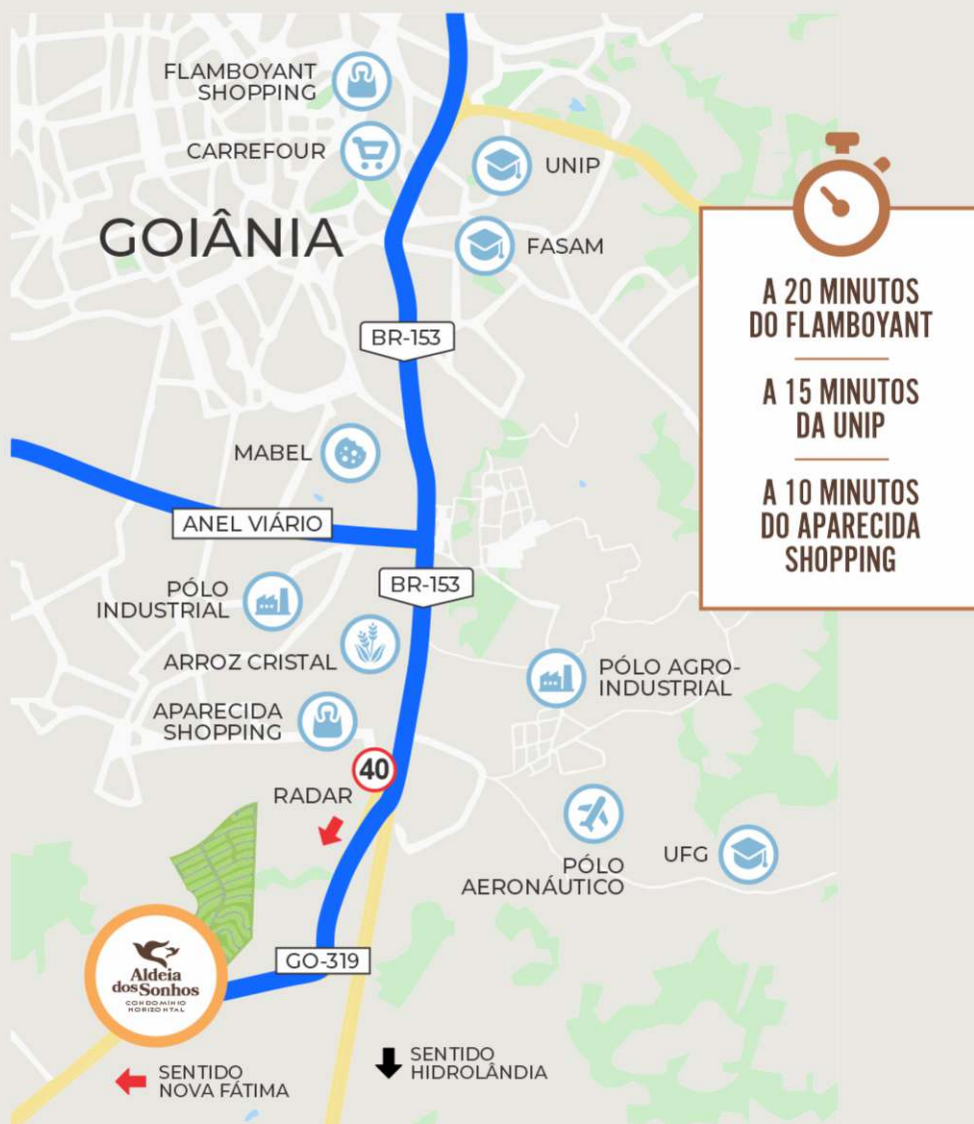
QUADRA DE
TÊNIS
GINÁSTICA AO
AR LIVRE



QUADRA
DE
ESPORTES

FOTOS DO
LOCAL | 2020

ACESSO RÁPIDO E PERTO DO QUE PRECISA



Use seu
aplicativo preferido
e trace a rota até
o Aldeia dos Sonhos

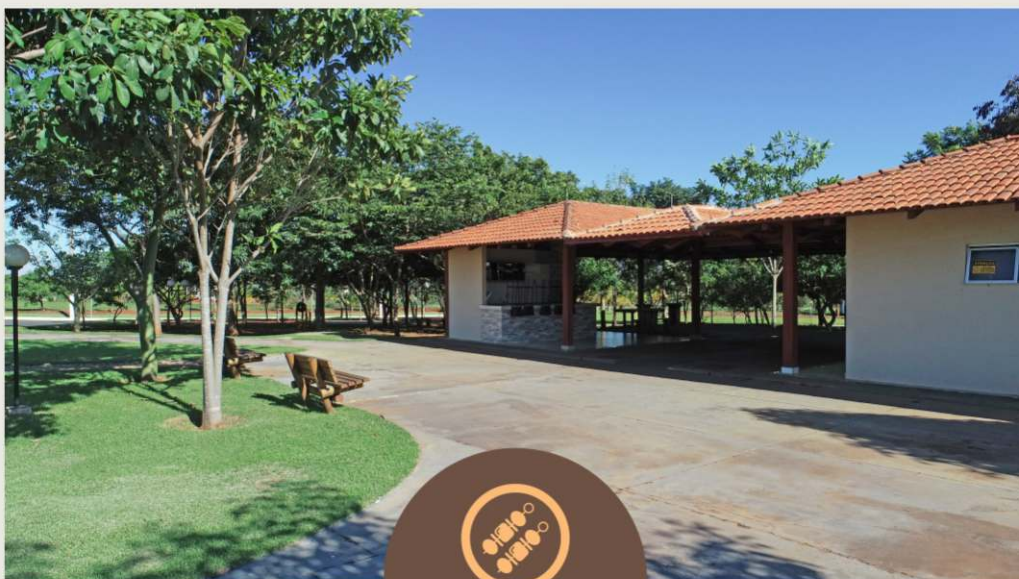


DIAS TRANQUILOS COM LAZER E SINTONIA COM O VERDE



FOTOS DO
LOCAL | 2020

TUDO PRONTO PARA PLANEJAR UMA VIDA MAIS SAUDÁVEL



FOTOS DO
LOCAL | 2020

É HORA DE FAZER NOSSA PARTE E VIVER EM UM MUNDO MELHOR



FOTOS DO
LOCAL | 2020

MAIS ESPAÇO PARA CONVIVER, RESERVAS COM POMARES, MURO DE SEGURANÇA



FOTOS DO
LOCAL | 2020

TERRENOS A PARTIR DE 1.200 M²

ESSE É UM
BOM MOMENTO
PARA MUDAR
DE VIDA

TUDO PRONTO!



QUADRA DE
TÊNIS



CAMPO
SOÇAITE



QUADRA DE
ESPORTES



QUIOSQUE COM
CHURRASQUEIRA



GINÁSTICA
AO AR LIVRE



PISTA DE
CAMINHADA



PLAYGROUND
INFANTIL



MURO DE
SEGURANÇA



PORTARIA DE
ACESSO



SISTEMA DE
MONITORAMENTO


**Aldeia
dos Sonhos**
CONDOMÍNIO
HORIZONTAL

AQUI É
LUGAR DE
VIVER
OS
MELHORES
SONHOS!



FOTO DO
LOCAL | 2020

OS TERRENOS DISPONÍVEIS NESSA ETAPA DE VENDAS ESTÃO INDICADOS POR PLACAS



AS PLACAS
INDICATIVAS DOS LOTES
SÃO PARA ORIENTAÇÃO
E NÃO CONSTITUEM
COMO DEMARCAÇÃO
TOPOGRÁFICA
DOS TERRENOS

A SEGUIR VOCÊ PODERÁ ANALISAR NOSSA DOCUMENTAÇÃO



- 1 - Tabela
- 2 - Contrato de Intermediação
- 3 - Modelo de Contrato de
Compromisso de Compra e Venda
- 4 - Contrato de Adesão AMASONHO
- 5 - Regimento Interno
- 6 - Estatuto Social
- 7 - Regulamento de Obras
- 8 - Memorial Descritivo

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO PARA COMPRA DE IMÓVEIS

QUADRO RESUMO DA INTERMEDIÇÃO

1. CONTRATANTE(S)

Nome: _____, CPF: _____, RG: _____

Nome: _____, CPF: _____, RG: _____

2. CONTRATADO(S)

Corretor: _____

CRECI: _____

Gerente: _____

CRECI: _____

Diretor: _____

CRECI: _____

Imobiliária: **Vincer Inteligência Imob. Ltda**

CRECI: _____

3. DADOS GERAIS

Imóvel negociado – Empreendimento: _____ Quadra: _____ Lote: _____

Data do negócio: ____/____/____ Valor Total do negócio: R\$ _____

4. HONORÁRIOS E SUA FORMA DE PAGAMENTO

O valor total dos honorários pela prestação de serviços de intermediação para compra do imóvel é de R\$ _____.

Pelo presente instrumento particular de CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO PARA COMPRA DE IMÓVEIS, que fazem entre si, de um lado o(s) qualificado(s) no Campo 01 do Quadro Resumo, doravante denominado apenas CONTRATANTES(S) e, de outro lado o(s) qualificado(s) no Campo 02 do quadro resumo, adiante denominado(s) apenas CONTRATADO(S), têm entre si ajustado o presente instrumento, respeitando o seguinte:

Cláusula Primeira - O objeto do presente instrumento é a prestação de serviço de intermediação para a compra do imóvel descrito no Campo 03 do quadro resumo.

Cláusula Segunda – O(S) CONTRATANTE(S) contratou(aram) o(s) CONTRATADO(S) para prestar os serviços de intermediação, consultoria e negociação para a compra do imóvel descrito no Campo 03 do Quadro Resumo.

Cláusula Terceira – O(S) CONTRATANTE(S) declaram neste ato e por este instrumento que o(s) CONTRATADO(S) apresentou(aram) para o(s) CONTRATANTE(S) as características do imóvel, localização, quadra, lote, metragens, preços e condições de pagamento, índices e formas de reajuste, taxas de juros, posição do imóvel dentro da quadra, bairro, memorial descritivo, plantas de pavimentos, plantas da quadra, todos os projetos de arquitetura ou urbanismo do empreendimento, negociou(aram) preços e condições de pagamento com o proprietário, formalizou(aram) e aprovou(aram) proposta para compra e venda do imóvel, de comum acordo com o(s) CONTRATANTE(S) e o proprietário do imóvel, apresentou minuta do contrato, enfim, toda a documentação do imóvel, acompanhando a emissão e assinatura do contrato de compromisso de compra e venda ou escritura pública de compra e venda, concretizando, assim, a transação imobiliária pelo valor declarado no Campo 03 do quadro resumo.

Parágrafo Único - O(S) CONTRATANTE(S) declara(m) que o imóvel descrito no Campo 03 do quadro resumo, foi comercializado pelo(s) CONTRATADO(S), conforme termos e condições especificadas no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, Escritura Pública de Compra e Venda ou simples Proposta de Compra, que foi assinado pelo(s) CONTRATANTE(S) anuindo com todas as condições estabelecidas pelo negócio realizado, declarando, ainda, que todos os serviços de intermediação foram prestados de acordo com o que estabelece a Lei 6.530/78, de 27/08/1978.

Cláusula Quarta - Pela prestação de serviço de intermediação de venda do imóvel, o(s) CONTRATANTE(S) pagará(ão) ao(s) CONTRATADO(S), os valores descritos no Campo 04 do quadro resumo.

§1º - A quitação do pagamento dos honorários se dará mediante emissão e assinatura de recibo(s) assinado(s) pelo(s) CONTRATADO(S) ou notas fiscais correspondentes, ou ambos, que serão emitidos individualmente.

§ 2º- Fica acertado entre as partes que os pagamentos realizados com cheques, TED's, DOC's ou qualquer outro meio eletrônico, somente serão quitados após a devida compensação positiva dos mesmos.

§ 3º - Na hipótese do pagamento dos honorários com vencimento futuro, em parcelas ou através de notas promissórias, cheque pré-datado, TED's, DOC's, boletos bancários ou outro meio similar, fica esclarecido que o(s) CONTRATADO(S) independentemente de cobrança judicial ou extrajudicial, poderá, inclusive, cadastrar o nome do(s) CONTRATANTE(S) nos órgãos de proteção ao crédito.

§ 4º -No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas retro citadas, incidirá sobre o valor dos serviços uma multa de 2% (dois por cento), juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, atualização monetária calculada pela variação acumulada do IGPM/FGV, pelo

Rubricas:

período compreendido entre um mês anterior a data do vencimento e a um mês anterior a data do efetivo pagamento, além das despesas de cobrança extrajudicial e/ou judicial e honorários advocatícios em 10% (dez por cento) se a cobrança for extrajudicial e em 20% (vinte por cento) se a cobrança for judicial.

I - Poderá o CONTRATADO(S) à partir do 30º (trigésimo) dia de atraso de pagamento de qualquer parcela, protestar e negativar nos órgãos protetores de crédito o presente título, independente do envio de notificação.

§ 5º - Os valores descritos no Campo 04 do quadro resumo com pagamento futuro e especificados como reajustáveis, serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IGPM/FGV, pelo período compreendido entre o mês anterior a data de assinatura do presente instrumento e um mês anterior a data do efetivo pagamento de cada uma das parcelas.

§ 6º - Os pagamentos deverão ser realizados nominalmente para cada um dos participantes. Caso o(s) CONTRATANTE(S) efetue(m) o pagamento a outro, ainda que constante deste instrumento, assumirá para si a responsabilidade pelo repasse.

§ 7º - Os tributos originados pela presente prestação de serviços serão de inteira responsabilidade do(s) CONTRATADO(S), individualmente, que deverão providenciar imediatamente os recolhimentos junto às Fazendas competentes.

§ 8º - Caso o(s) CONTRATANTE(S) seja(m) obrigado(s) a recolher os impostos devidos pelo(s) CONTRATADO(S), ainda que lançados em seu nome, os CONTRATADO(S) se compromete(m) a ressarcir os valores imediatamente após a notificação expressa.

§ 9º - O(S) CONTRATANTE(S) declara(m) ter ciência que o valor dos honorários do(s) CONTRATADO(S) faz parte da composição do valor total do negócio, e que o mesmo foi deduzido no ato do fechamento do negócio, nos termos da proposta de compra de imóvel, declarando ainda sua anuência quanto a(s) sua(s) obrigação(ões) no pagamento dos honorários contratados.

Cláusula Quinta – No caso de rescisão do contrato de compra e venda assinado entre o(s) CONTRATANTE(S) e o PROPRIETÁRIO do imóvel, o(s) CONTRATANTE(S) declara(m) estar(em) ciente(s) que os honorários recebidos pelo(s) CONTRATADO(S) não serão devolvidos ou compensados, visto tratar de pagamento dos serviços profissionais de corretagem pela compra do imóvel descrito no Campo 03 do quadro resumo.

Cláusula Sexta – Por força dos Artigos 722/729, da Lei 10.406/02, a responsabilidade do(s) profissional(ais) que realizou(aram), a prestação de serviço de intermediação de compra de imóvel constante deste instrumento, limita-se exclusivamente à mediação da negócio descrito no Campo 3 do quadro resumo, excluindo de si todas e quaisquer obrigações assumidas pelas partes contratantes, bem como, não responde(m) pelo cumprimento das cláusulas constantes no contrato assinado pelo COMPRADOR e CONTRATANTE/VENDEDOR, acompanhamento de financiamentos bancários ou débitos que recaiam sobre o imóvel.

Cláusula Sétima – Em atendimento as disposições da Lei 8.078/90, as partes contratantes tiveram pleno e antecipado conhecimento de todas as cláusulas e suas condições, opinando e anuindo na manutenção das cláusulas e condições estipuladas, achando tudo de acordo.

Cláusula Oitava – **Todas as questões eventualmente oriundas do presente contrato serão resolvidas de forma definitiva via conciliatória ou arbitral, na 2ª Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia - Goiás, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.**

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, perante as testemunhas abaixo.

Goiânia, 17 de Janeiro de 2020.

Nome:
CONTRATANTE

Nome:
CONTRATANTE

Corretor
CONTRATADO

Ditador de vendas
CONTRATADO

Gerente de vendas
CONTRATADO

Víncer Inteligência Imob. Ltda
CONTRATADO

Rubricas:

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE
CONTRATO DE COMPRA E VENDA
RES. ALDEIA DOS SONHOS**

Contrato nº **##COD_VENDA#**/2020

Quadra/Lote: **##PRODUTO#**

Data: **##DATA_VENDA#**

ITU/IPTU/BIC Nº:

QUADRO RESUMO

I) PARTES CONTRATANTES:

A) Como **VENDEDORA**:

ALDEIA DO SONHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, CNPJ Nº 05.156.087/0001-04, COM SEDE NA ALAMEDA DOS BURITIS Nº 408 ED. BURITI CENTER SALA 101 CENTRO – GOIÂNIA (GO), NESTE ATO REPRESENTADA POR SEUS DIRETORES AO FINAL IDENTIFICADOS.

B) Como **COMPRADOR**:

##CLIENTE_TITULAR# **##CONJUGE_TITULAR#** **##Telefone#**.

II) OBJETO DO CONTRATO:

A VENDEDORA é senhora e legítima possuidora do Loteamento **RESIDENCIAL ALDEIA DOS SONHOS** em Hidrolândia - GO, com título de propriedade devidamente registrado no Cartório de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas da comarca de Hidrolândia - GO, cujo loteamento foi devidamente aprovado pela Prefeitura de Hidrolândia - GO conforme decreto nº 029/2008 de 18/03/2008.

Dentre os lotes integrantes do loteamento acima mencionado, destaca-se o que é objeto do presente, descrito e caracterizado como **QUADRA XX LOTE XX**, com área total de **XX m²**, sendo:

##PRODUTO#

III) DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

A presente transação é firmada mediante o preço de **R\$ ##LIQUIDOCJUROS## (##EXTENSO_LIQUIDOCJUROS#)**, valor do imóvel para pagamento "a vista". O COMPRADOR, por própria vontade, opta por efetuar o pagamento de forma parcelada e a VENDEDORA concede o prazo para tal parcelamento, ficando então pactuado entre as partes que os valores parcelados serão acrescidos de juros nominais de 0,8% (zero vírgula oito por cento) ao mês, correspondendo a 10,03% de juros efetivos ao ano, resultando nas seguintes condições:

Nº Parcela	Tipo	Dt. Parcela	Índice Reajuste	Tipo Vencimento	Valor Principal
01	Entrada		FIXO	ÚNICO	R\$
180	Parcela		IGPM	MENSAL	R\$

- a) **Do sistema de amortização:** a soma das parcelas detalhadas no quadro acima compõe o preço total do imóvel, que sofrerá redução pelo sistema de amortização Price.

IV) DA COMISSÃO DE CORRETAGEM: Fica desde já, certo e ajustado que o COMPRADOR pagará ao(s) corretor(s)/imobiliária(s) descritos abaixo, a título de prestação de serviços de intermediação imobiliária/Comissão de Corretagem, a quantia **R\$ ()**. O valor da comissão será pago conforme estabelecido em contrário próprio, firmado entre o COMPRADOR e corretor(s)/imobiliária(s) beneficiários.

Dados do(s) Corretor(es) e Imobiliária(s):

NOME DO CORRETOR/IMOBILIÁRIA	CRECI Nº	VALOR
		R\$
		R\$
		R\$

Assim, fica claro que o valor total do negócio jurídico celebrado entre as partes é o valor do preço indicado no item III, somado ao valor da comissão de corretagem. O percentual de corretagem corresponde à **5% sobre o valor total do negócio.**

Fica certo e ajustado que, os valores pagos ao(s) corretor(s)/imobiliária(s), a título de Comissão de Corretagem, havendo rescisão do presente instrumento e/ou desistência do negócio, não estarão sujeitos a devolução/restituição à COMPRADOR.

V) DA INFRAESTRUTURA E ENTREGA DE OBRAS

As obras de infraestrutura de todo Loteamento Res. Aldeia dos Sonhos foram efetuadas pela VENDEDORA nos termos e de acordo com o Memorial Descritivo de Obras, estando devidamente concluídas e entregue a quem de direito, devendo manutenção e reparos serem feitos pela associação administradora do condomínio.

O prazo de ligação dos serviços públicos obedecerá às normas das respectivas concessionárias, correndo os ônus de ligações internas por conta exclusiva do COMPRADOR.

VI) DOS IMPOSTOS E TAXAS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL

Por ser um empreendimento com características condominiais o COMPRADOR estará sujeito a uma taxa de rateio mensal de despesas junto AMASONHO – Associação dos Amigos do Residencial Aldeia dos Sonhos, que será devida conforme estabelecido no Contrato de Adesão à AMASONHO.

O COMPRADOR, a partir da assinatura do presente Contrato, fica obrigada a adimplir todos os tributos, custas e emolumentos, tarifas, impostos, encargos e/ou contribuições incidentes sobre o imóvel, perante à Prefeitura Municipal, Concessionárias de Serviços Públicos, Associações de Moradores e/ou qualquer outro Órgão Público ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas.

VII) CONSEQUÊNCIAS DA RESCISÃO CONTRATUAL

a) Como consequências do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do COMPRADOR, serão restituídos os valores pagos pelo COMPRADOR, atualizados com base no índice estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, após a retenção/desconto dos seguintes itens:

a.1) A COMISSÃO DE CORRETAGEM DESCRITA NO CAMPO IV;

a.2) O MONTANTE DEVIDO POR CLÁUSULA PENAL E DESPESAS ADMINISTRATIVAS, NO IMPORTE DE 10% (DEZ POR CENTO) DO VALOR ATUALIZADO DESTE CONTRATO, SENDO QUE A ATUALIZAÇÃO SE DARÁ PELO MESMO ÍNDICE E VARIAÇÃO DESCRITA NO CAMPO III;

a.3) OS ENCARGOS MORATÓRIOS, DESPESAS DE COBRANÇA E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS (QUANDO FOR O CASO) RELATIVOS ÀS PARCELAS PAGAS EM ATRASO PELO COMPRADOR;

a.4) OS DÉBITOS DE IMPOSTOS, ENCARGOS E/OU CONTRIBUIÇÕES NÃO PAGAS PELO(S) COMPRADOR(ES) JUNTO A PREFEITURA MUNICIPAL, CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS, ASSOCIAÇÕES DE MELHORIAS E/OU QUALQUER OUTRO ÓRGÃO PÚBLICO OU OUTRAS DE IGUAL NATUREZA QUE SEJAM A ESTAS EQUIPARADAS E TARIFAS VINCULADAS AO IMÓVEL, BEM COMO TRIBUTOS, CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE A RESTITUIÇÃO E/OU RESCISÃO;

a.5) VALORES CORRESPONDENTES À FRUIÇÃO DO IMÓVEL, EQUIVALENTE A 0,75% (ZERO VÍRGULA SETENTA E CINCO POR CENTO) SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO, ATUALIZAÇÃO ESTA QUE SERÁ FEITA PELO MESMO ÍNDICE E VARIAÇÃO AQUI PACTUADOS, CUJO PRAZO SERÁ CONTADO A PARTIR DA DATA DA TRANSMISSÃO DA POSSE DO IMÓVEL AO COMPRADOR, ATÉ SUA RESTITUIÇÃO À VENDEDORA;

a.6) CASO O COMPRADOR ESTEJA INADIMPLENTE, SERÃO AINDA DESCONTADOS DO VALOR A RESTITUIR, OS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE 10% SOBRE O VALOR INADIMPLIDO;

a.7) A RESTITUIÇÃO DOS VALORES, APÓS AS DEDUÇÕES ACIMA DESCRITAS, OCORRERÁ EM ATÉ 12 (DOZE) PARCELAS MENSAS, COM INÍCIO APÓS O SEGUINTE PRAZO DE CARÊNCIA: 12 (DOZE) MESES APÓS A FORMALIZAÇÃO DA RESCISÃO CONTRATUAL.

Ciência e de Acordo: _____

COMPRADOR

VIII) DO ARREPENDIMENTO - POSSIBILIDADE

O COMPRADOR poderá exercer o direito de arrependimento, nos termos dos parágrafos 10, 11 e 12 da Lei 4.591/64 (nova redação dada pela Lei 13.786/18), no prazo de até 07 (sete) dias a contar de sua assinatura neste instrumento, **SOMENTE nos casos em que o Compromisso de Compra e Venda seja firmado em estandes de vendas e fora da sede do VENDEDOR ou do estabelecimento comercial.**

Nos casos não previstos acima, **não** será admitido o direito de arrependimento, sendo considerada como resolução contratual imotivada e sujeita à todas as penalidades descritas no campo VII e cláusulas gerais do contrato, caso o COMPRADOR pretenda a rescisão deste instrumento.

IX) DO ÔNUS QUE RECAI SOBRE O IMÓVEL

O imóvel objeto deste contrato está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, hipoteca legal ou convencional, arresto, sequestro ou penhora.

Hidrolândia – GO, \$#DATA_VENDA#\$.
DO COOPRETECOR

ALDEIA DO SONHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
VENDEDORA

\$#NOME_TITULAR#\$
COMPRADOR

\$#NOME_CONJUGE_NTITULAR#\$
CÔNJUGE

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES GERAIS

Através do presente Contrato, as partes qualificadas no QUADRO RESUMO, após terem conhecimento prévio do texto e a compreensão do seu sentido e alcance, têm justas e acordada o presente contrato de compra e venda da unidade imobiliária, também descrita e caracterizada no QUADRO RESUMO, entendido que o presente negócio jurídico se regulará pelos princípios da probidade e da boa-fé, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA 1ª - DA ADMINISTRADORA

Conforme contrato de prestação de serviços assinado entre a VENDEDORA e a empresa PAULO LIMA CONSULTORIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, situada a

Alameda dos Buritis nº 408 Centro – Goiânia (GO), inscrita no CNPJ sob o nº 03.119.520/0001-06, fica a mesma contratada ADMINISTRADORA do empreendimento, sem responder por quaisquer responsabilidades sejam administrativas, cíveis ou jurídicas, cabendo a VENDEDORA responder por quaisquer dúvidas oriundas do presente.

§ 1º - Conforme ajustado entre a VENDEDORA e a ADMINISTRADORA, o preço total do lote objeto deste instrumento será integralmente pago no escritório da Administradora contratada, situado na Alameda dos Buritis nº 408 sala 201 - Centro - Ed. Buriti Center – fone 4008-2400 – Goiânia - GO, ou a quem essa indicar, a qual fica desde já nomeada e constituída bastante procuradora da VENDEDORA, para o fim específico de receber e dar quitação, das parcelas e do preço total, bem como autorizar a respectiva escrituração.

§ 2º - Fica o COMPRADOR inteiramente notificada dos vencimentos de suas parcelas e do local de pagamento. Caso não receba em tempo hábil o boleto bancário para pagamento na rede bancária, não poderá se valer de tal argumento para esquivar-se do pagamento de juros e multas por inadimplemento.

CLÁUSULA 2ª – TAXAS E IMPOSTOS

Todos os impostos, taxas e contribuições (ITU, taxas municipais, taxas associativas de manutenção do condomínio, etc.) que incidam sobre o imóvel objeto do presente são, a partir desta data, da responsabilidade do COMPRADOR, mesmo que lançados em nome da VENDEDORA ou de terceiros.

CLÁUSULA 3ª – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O preço total deste Contrato de Compra e Venda, respectiva forma de pagamento e correção, bem como a data de vencimento constam do QUADRO RESUMO, item III - PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.

Por pacto entre as partes fica acordado que as parcelas do preço serão pagas pelo COMPRADOR com incidência de reajuste anual até a final quitação das mesmas, visando assegurar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, estabelecendo-se, para tanto, o que segue abaixo como forma de evitar o enriquecimento indevido de uma parte em detrimento da outra aqui contratante.

§ 1º - O COMPRADOR declara e confessa dever à VENDEDORA, o valor total do presente contrato, representado pelas parcelas descritas acima e declara expressamente que o presente contrato é título executivo extrajudicial na forma do Art.585, Inciso II, do Código de Processo Civil.

§ 2º - Todos os pagamentos do preço serão efetuados pelo COMPRADOR à VENDEDORA, na rede bancária ou em local determinado pela VENDEDORA, e nos dias dos respectivos vencimentos independentes de aviso, notificação ou interpelação.

§ 3º - Condições para correção das parcelas do preço e do saldo devedor:

- a) As parcelas e saldo devedor serão reajustados mensalmente de acordo com a variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, doravante denominado IGPM, também tomando-se por base a data deste contrato.
- b) A aplicação do IGPM é cumulativa.

- c) Sendo a variação do IGPM negativa, esta também será aplicada sobre as parcelas ainda devidas.
- d) Ressalta-se que havendo renegociações na forma de pagamento, os valores deverão ser sempre atualizados pelo índice pactuado.

§ 4º - Fica claro que se houverem diplomas legais modificando a atual política econômica de forma a realinhar o preço ou desconsiderar a suspensão da revisão ou do reajuste, ou permitir menor periodicidade, a VENDEDORA poderá adotar de imediato, sem exclusão de tudo o que acima constou, a nova sistemática, com a revisão e reajuste imediatos das obrigações pecuniárias a cargo do COMPRADOR, objeto deste contrato. Fica também esclarecido que o presente contrato foi firmado pela VENDEDORA na expectativa de que seus custos permanecerão estáveis em relação a moeda, de forma a não romper o equilíbrio entre o preço de venda e o preço de custo da obra.

§ 5º - As antecipações de pagamento, não implicarão em novação ou modificação dos critérios de reajustamentos ou quanto a maneira de pagamento aqui estipulados.

§ 6º - Em qualquer hipótese, na falta ou impedimento de se utilizar o IGPM-FGV, será utilizado sequencialmente os índices na ordem em que são enumeradas: IPCA (Índice Preços ao Consumidor no Atacado), ou na ausência deste será adotado o Índice Nacional da Construção Civil (INCC-COLUNA 35), publicado pela Fundação Getúlio Vargas; Caso persista a falta ou impedimento, aplicar-se-á um índice oficial que se aproxime o máximo possível do aqui pactuado

CLÁUSULA 4ª – DOS ENCARGOS EM DECORRÊNCIA DE MORA

Os valores das prestações, não pagos nos respectivos vencimentos, serão atualizados monetariamente desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento pelo “pro-rata-die” do índice do IGPM-FGV. Sobre o valor das prestações em atraso, serão cobrados ainda:

- a) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;
- b) multa moratória de 2% (dois por cento);
- c) Caso a VENDEDORA tenha encaminhado o assunto à profissional competente, para cobrança extrajudicial, serão devidos ainda os honorários advocatícios de 10% (dez por cento).

§ 1º - Se, por qualquer motivo, a VENDEDORA admitir o pagamento sem multas ou encargos em outra data que não seja a do vencimento, tal fato será considerado como liberalidade, não constituindo novação, ainda que frequentemente repetido.

§ 2º - No caso de impontualidade no pagamento das prestações, poderá a VENDEDORA registrar a inadimplência nos Órgão de Proteção ao Crédito.

CLÁUSULA 5ª – DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA

Após a assinatura deste contrato, a Escritura Pública de Compra e Venda do lote aqui comercializado poderá, a critério do COMPRADOR, ser outorgada em cartório competente, e, caso haja saldo devedor, este ficará vinculado na escritura por Alienação Fiduciária.

Correrão por conta exclusiva do COMPRADOR todas as despesas decorrentes da referida escritura, tais como: tabelião, ISTI, registros e quaisquer outras taxas que

porventura venham a ser criadas, além das relativas a obtenção de documentos, mesmo que em nome da VENDEDORA.

§ 1º - Enquanto não quitado integralmente o preço pactuado para este Instrumento Particular de Compra e Venda, o COMPRADOR somente poderá ceder os direitos decorrentes deste contrato desde que:

(a) Esteja absolutamente em dia com todos os seus respectivos pagamentos e demais obrigações, e, ainda, desde que pague à VENDEDORA/ADMINISTRADORA, no ato da cessão, uma taxa de expediente de 1% (um por cento), independentemente da data de sua celebração, taxa essa calculada sobre o valor total deste instrumento, ficando esclarecido que essa taxa de expediente será devida à VENDEDORA/ADMINISTRADORA, seja qual for a forma ou a natureza do ato pelo qual se processou a transferência dos direitos decorrentes do presente compromisso.

(b) Haja concordância expressa e por escrito da VENDEDORA, sob pena da nulidade do ato praticado pelo COMPRADOR, concordância essa que não poderá ser recusada sem razoável justificativa por escrito.

(c) O CESSIONÁRIO assumirá integralmente todas as obrigações e direitos consignados neste instrumento.

§ 2º - Logo após a quitação total do imóvel, o COMPRADOR deverá retirar junto à administradora a autorização para Escritura Pública de seu imóvel, sendo que a autorização terá validade de 03 (três) meses a contar da data da quitação. Após este prazo, o COMPRADOR que ainda não tenha escriturado o imóvel, pagará o valor equivalente a um salário mínimo, vigente à época, para receber a autorização para escrituração do seu imóvel.

CLÁUSULA 6ª – DA RESCISÃO

Deixando o COMPRADOR de cumprir qualquer das cláusulas ou condições constantes do presente contrato, estará o contrato sujeito a rescisão judicial ou extrajudicial, na forma e critérios prescritos em lei e adotados pela VENDEDORA.

§ 1º - Deixando o COMPRADOR de pagar a parcela de entrada, sinal ou arras até 30 dias após o seu vencimento este instrumento não terá sido levado a termo e pela falta de qualquer pagamento configurará como negócio inconcluso sendo, portanto, considerado rescindido automaticamente sem necessidade de notificação ou comunicado escrito quer judicial ou extrajudicial. Não cabendo à COMPRADOR qualquer tipo de reivindicação ou alegação.

§ 2º - Quando a rescisão desse Contrato se operar por inadimplemento do COMPRADOR e/ou por decisão única e exclusiva deste, independente da motivação, o cancelamento se dará nos termos da legislação vigente, considerando todas as retenções previstas no **Campo VII do Quadro Resumo deste Contrato**, e ainda:

- a) Ficará o COMPRADOR obrigada à devolução imediata da posse do imóvel;
- b) O COMPRADOR retirará no prazo de 10 dias corridos, eventuais benfeitorias introduzidas no imóvel, de forma a devolvê-lo nas mesmas condições em que

recebeu, não cabendo em nenhuma hipótese alegação de direito de retenção ou indenização por benfeitorias.

- c) O COMPRADOR devolverá o imóvel à VENDEORA com todas as taxas associativas/condominiais e ITU/IPTU devidamente quitados, bem como quaisquer outros encargos que recaiam sobre o imóvel até a data de rescisão, ainda que tais taxas estejam em nome de terceiros.
- d) O COMPRADOR deverá fornecer os seguintes documentos (atualizados) à VENDEORA para a efetivação da rescisão do Contrato de Compra e Venda:
 - d.1) Declaração do administrador/síndico que a unidade autônoma objeto deste contrato encontra-se em dia com as taxas associativas/condomínio e despesas extras relacionadas ao referido imóvel;
 - d.2) Certidão de quitação de ITU/IPTU, expedida pela Prefeitura Municipal;
 - d.3) Certidão negativa de ônus do imóvel, expedida pelo CRI competente.

CLÁUSULA 7ª – RESCISÃO EM SITUAÇÃO ESPECIAL

Na hipótese de haver sido pagos valores equivalentes ou superiores a 60% (sessenta por cento) do valor do imóvel – considerando o preço constante neste instrumento, este Contrato não estará mais sujeito a rescisão amigável. Nesta hipótese a VENDEORA concederá ao COMPRADOR um prazo máximo de 90 (noventa) dias para revenda do seu lote sem configurá-lo como inadimplente e anuirá sem reserva sua venda e transferência de propriedade, assim como assunção de dívida ao novo COMPRADOR, qualquer acordo que possa vir a ocorrer no sentido de devolução do imóvel será feito, levando em consideração o preço de mercado e não o valor pago, ficando claro que a VENDEORA em momento algum garante ao COMPRADOR uma valorização financeira do investimento feito.

CLÁUSULA 8ª – DAS RESTRIÇÕES IMPOSTAS AO IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE

É condição essencial deste compromisso de venda e compra a observância do Regulamento Interno – parte integrante deste instrumento, que estão obrigados todos os imóveis no RESIDENCIAL ALDEIA DOS SONHOS. Tal regulamento será igualmente transcrito na escritura definitiva de venda e compra, e será cumprido pelo ora COMPRADOR, e sucessivamente por seus sucessores, a que título for, de vez que também de todas as transações futuras que tenham por objetivo o imóvel cujos direitos são ora prometidos, deverá constar o regulamento ora imposto.

Declara o COMPRADOR neste ato que tomou conhecimento de todas as normas e restrições contidas no referido Regulamento e que está de acordo com ele.

Declara ainda o COMPRADOR que o imóvel ora adquirido terá uso exclusivo de residência, e concorda e aceita com todas as normas e exigências convencionadas no Regulamento Interno para a ocupação do citado imóvel.

CLÁUSULA 9ª – DA POSSE

A posse do imóvel ora compromissado é transmitida à COMPRADOR neste ato, podendo, a partir da assinatura deste contrato, nele introduzir benfeitorias, respeitadas as exigências legais e normas constantes neste Instrumento e nos documentos que compõem os anexos deste Contrato.

CLÁUSULA 10ª – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Na hipótese de serem dois ou mais COMPRADORES, estes ficam solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas em razão deste contrato, nomeando-se todos os COMPRADORES, reciprocamente, bastantes procuradores uns dos outros, para o fim especial de receberem notificações ou citações judiciais ou extrajudiciais, que visem o cumprimento ou rescisão de quaisquer obrigações estabelecidas neste contrato.

Parágrafo Primeiro - O COMPRADOR sob sua inteira e única responsabilidade declara seu estado civil constante de suas qualificações neste instrumento.

Parágrafo Segundo - O COMPRADOR fica desde já ciente que é proibida a perfuração de poços artesianos ou semi-artesianos, independentes e individuais nos lotes de forma a evitar o comprometimento do manancial de captação de água do empreendimento.

Parágrafo Terceiro – Não existe viabilidade Técnica de coleta comum do esgoto sanitário no empreendimento, ficando a cargo do COMPRADOR a solução do esgoto sanitário gerado em sua residência, para tanto, este apresentará a AMASONHO (Associação dos Moradores do Aldeia do Sonho) uma solução de tratamento individual de esgotos que consiga atender a normativa mínima de tratamento de efluentes e de forma a garantir a não contaminação do subsolo local. A Empreendedora fornecerá a AMASONHO projetos que atendam a solução de tratamento e que garanta parâmetros razoáveis de tratamento de forma a atender a norma legal, projeto este que deverá ficar à disposição de todos na sede da Associação.

CLÁUSULA 11ª – CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste instrumento será definitivamente decidido por arbitragem. A arbitragem será administrada pela Segunda Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia (GO) (2ª CCA-GO), eleita pelas partes e indicada nesta cláusula. A controvérsia será dirimida por árbitro preferencialmente único, indicado dentre a lista dos nomeados pela 2ª CCA-GO. A arbitragem processar-se-á na sede da 2ª CCA-GO e o árbitro decidirá com base nas regras de direito, nos moldes da Lei 9.307 de 23/09/1996.

De acordo: _____

COMPRADOR

Por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 02 vias de igual teor, na presença de 02 testemunhas, protestando fazê-lo sempre bom e válido, por si e por seus sucessores.

Hidrolândia – GO, \$#DATA_VENDA#\$.

ALDEIA DO SONHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
VENDEDORA

##NOME_TITULAR##
COMPRADOR

##NOME_CONJUGE_NTITULAR##
CÔNJUGE

Testemunhas:

1) _____ 2) _____

CADERNO
DO CORRETOR



CONTRATO DE ADEÇÃO

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, como Entidade Declarante, a seguir denominada simplesmente ENTIDADE a **AMASONHO - ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL ALDEIA DOS SONHOS**, associação sem fins lucrativos, regularmente constituída com seu Estatuto Social registrado no Cartório Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Hidrolândia/GO, inscrita no Cadastro Nacional Pessoas Jurídicas CNPJ do Ministério da Fazenda, neste ato representada por seu diretor que abaixo assina, para fins e efeitos do que a seguir dispõe, e de outro lado como DECLARANTE ADERENTE.

CLÁUSULA PRIMEIRA

Na conformidade com o artigo 3º (terceiro) de seu Estatuto Social, a ENTIDADE tem por objetivo preservar as características do loteamento urbano denominado RESIDENCIAL ALDEIA DOS SONHOS, conforme decreto municipal de Hidrolândia – GO nº 029/2008 de 18/03/2008, dentro de seu perímetro caracterizado, conceituando-se essa área de acordo com o projeto aprovado perante a Prefeitura do Município de Hidrolândia - GO. Para tanto a ENTIDADE propõe-se a gestionar junto à comunidade e aos poderes públicos competentes, o conveniente apoio social, financeiro e administrativo, compreendendo, assim, nas finalidades estatutárias;

CLÁUSULA SEGUNDA

O(S) DECLARANTE(S) ADERENTE(S) por este instrumento e na melhor forma do direito vêm de livre espontânea e expressa vontade manifestar, como de fato o faz, a sua Adesão a Entidade **AMASONHO – ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL ALDEIA DOS SONHOS**, devidamente qualificada no preâmbulo deste, em decorrência da aquisição do **LOTE QUADRA NO RESIDENCIAL ALDEIA DOS SONHOS**.

§ 1º - O(S) DECLARANTE(S) ADERENTE(S) se declara(m) ciente(s) e conhecedor(es) de todos os Estatutos Sociais da entidade e neste ato concordam em cumprir e fazer cumprir todos os instrumentos legais da AMASONHO – ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL ALDEIA DOS SONHOS, inclusive regimento interno e quaisquer decisões de Assembleias Gerais e em Reuniões de Diretoria e Conselho Deliberativo.

§ 2º - O(S) DECLARANTE(S) ADERENTE(S) se declara(m) ciente(s) e conhecedor(es), manifestando sua plena concordância, de que na faixa das divisas do condomínio plantadas mudas de espécies nativas, por iniciativa da AMASONHO, sendo assegurado a esta entidade servidão perpétua para manutenção das áreas verdes, bacias de contenção e drenagem de águas pluviais.

§ 3º - Neste instrumento o(s) DECLARANTE(S) ADERENTE(S) acorda(m) em pagar pontualmente à AMASONHO a respectiva taxa associativa de manutenção do condomínio, que será devida a partir da conclusão das obras de infraestrutura nas ruas, e instituição do residencial por assembleia geral dos associados, sujeitando-se, o(s) DECLARANTE(S) ADERENTE(S), ao valor da taxa que for pertinente ao imóvel ora adquirido.

§ 4º - A cobrança da taxa de manutenção será dividida pelo número de lotes, não sendo levado em consideração a metragem do terreno e que cada lote pagará uma taxa. Da mesma forma cada casa pagará uma taxa de manutenção, ou seja o lote paga uma taxa e a casa paga outra taxa, construída no lote.

§ 5º - Durante os primeiros 48 (quarenta e oito) meses a partir da entrega do residencial e instituição da cobrança da taxa de manutenção, a administração da AMASONHO será de responsabilidade da empreendedora que poderá compartilhar com associados escolhidos em Assembleia Geral.

6º - Fica estabelecida a taxa inicial de manutenção em R\$ 130,00 (Cento e trinta reais), devidamente atualizada pelo IGPM desta data até a data de instituição de cobrança, pelo período de 24 (vinte e quatro meses) desde a data da instituição da cobrança em assembleia geral convocada para esse fim.

§ 7º - Neste instrumento ainda, o(s) DECLARANTE(S) ADERENTE(S) acorda(m) em pagar pontualmente à AMASONHO a respectiva taxa associativa de manutenção do condomínio, assim constituída, e ao mesmo tempo concorda que os lotes não vendidos pela Vendedora/empreendedora pagará o valor equivalente a 30% (Trinta por cento) da taxa definida para cada lote de sua propriedade, pelo fato de nada usarem, enquanto os lotes não forem comercializados ao usuário final. Isso pelo prazo de 24 (vinte e quatro meses) após a instituição da cobrança. Após esse prazo a empreendedora pagará integralmente o valor das taxas incidente sobre todos os lotes de sua propriedade mesmo que não comercializados.

§ 8º - No caso de associado que tenha 02 ou mais lotes juntos, terá um desconto de 30% da taxa dos lotes que excederem a taxa básica, relativamente ao segundo lote. Para tanto deverá notificar e comprovar junto à AMASONHO a propriedade dos lotes.

§ 9º - O empreendimento será vendido em fases e, portanto, será entregue e liberado aos Compradores em fases, ficando a EMPREENDEDORA responsável pelo eventual pagamento das taxas associativas dos lotes liberados e que estiverem sob a gestão e guarda da AMASONHO, respeitando-se o previsto no parágrafo 7 e 8º, deste Instrumento. Os lotes das demais fases ficarão sob a responsabilidade e manutenção da empreendedora que fará esta gestão, a seu critério.

§ 10º - Na divisa de uma fase com a outra será constituído uma cerca provisória que será sempre deslocado quando a fase estiver sendo incorporada a parte do empreendimento já repassado a AMASONHO.

§ 11º - Fica estabelecido que as despesas com coleta de lixo, consumo de água e demais serviços prestados exclusivamente ao associado ou grupo específico de associados, deverão ser cobrados exclusiva e separadamente pelo uso individual. A AMASONHO adotará forma de cobrança individualizada. Enquanto não implantado o sistema de cobrança individual, todos os gastos de manutenção do condomínio deverão ser rateados com os usuários.

§ 12º - Fica estabelecido que a AMASONHO tem a circunscrição administrativa sobre o perímetro aqui estabelecido. No entanto fica claro que esta Associação deverá fazer parte de uma Associação Civil sem fins lucrativos que centraliza a administração dos bens de uso comum extramuros das associações de todos os residenciais implantados no projeto local, logo que for criada.

§ 13º - O cálculo da taxa associativa de manutenção será tomando-se uma TAXA DE REFERENCIA (TR) e obedecendo os seguintes critérios:

a) A TAXA DE REFERÊNCIA SERÁ UMA TAXA CALCULADA OBSERVANDO O TOTAL DAS DESPESAS MENSAS DIVIDIDAS PELO NUMERO TOTAL DE LOTES, ACRESCIDOS PELO NUMERO DE CASAS CONCLUÍDAS OU HABITADAS, EXISTENTES NO MÊS ANTERIOR AO CALCULO DA TAXA.

b) Representado pela seguinte formula de cálculo:

Despesas Totais de Manutenção do Mês

TX Referencia =

Nº total de lotes + Nº total de casas concluídas ou habitadas

c) Forma de Pagamento:

c.1) O cálculo para pagamento individual da taxa associativa será feito da seguinte forma: Proprietário de lote sem construção pagará uma TR (TAXA DE REFERENCIA) apenas; c.2) O lote com casa habitada – pagará duas TR (TAXA DE REFERENCIA), uma relativa ao lote e outra relativa à casa habitada ou conclusa.

§ 14º - Conceitualmente todas as despesas que possam ser medidas de forma individualizadas, tais como, uso da academia, água, coleta de lixo seletivo e outros equipamentos de lazer que possam ser medidos individualizados, serão feitos sempre preferencialmente na modalidade “pay per use” (pago pelo uso) de forma a estimular o uso racional e sustentável de cada equipamento dentro do condomínio. Sendo que o controle e apuração dos valores será de responsabilidade única da AMASONHO.

CLÁUSULA TERCEIRA

O empreendimento constitui-se de 385 lotes residenciais (Trezentos e oitenta e cinco) lotes, distribuídos em 03 etapas distintas, sendo a primeira com 216 (duzentos e dezesseis), a Segunda etapa com 73 (setenta e três) lotes e a terceira etapa com 97 (noventa e sete lotes). Todo o Condomínio consta em 35 (Trinta e cinco) quadras identificadas da Quadra 01 a Quadra 35 perfazendo os 385 lotes. Ficando claro ainda que em casos de remembramento/desmembramento de lotes que resultem em uma casa em dois lotes, a taxa será devida de dois lotes conforme prevista nas cláusulas anteriores.

CLÁUSULA QUARTA

Extinguir-se-á este contrato em relação a cada aderente, titular de lote do Loteamento Residencial Aldeia dos Sonhos e sucessor da empreendedora, pelo distrato ou cancelamento de sua aquisição e reversão de lote e de seus direitos à empreendedora. Em caso de alienação do lote pelo seu titular manter-se-á íntegro o contrato por adesão automático do novo adquirente, sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante.

CLÁUSULA QUINTA

O(S) DECLARANTE(S) ADERENTE(S) receberá(m) uma cópia do Estatuto Social, uma cópia do Regimento Interno e Regulamento das Normas de Construção e Uso do Solo e declaram para todos os fins conhecê-los e acatá-los da forma como se encontram. E, por estarem assim ajustado, assinam o presente instrumento.

Hidrolândia – GO, /2020.

AMASONHO – ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL ALDEIA DOS SONHOS
DIRETORIA

ADERENTE

ADERENTE

Testemunhas:

1º) _____

2º) _____

AMASONHO - ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL ALDEIA DOS SONHOS

REGIMENTO INTERNO

CAPÍTULO I

DO PROPRIETÁRIO E/OU LOCATÁRIO, SEUS DIREITOS, DEVERES E OBRIGAÇÕES

Artigo 1º - Todos os proprietários e/ou locatários de unidade autônoma são considerados iguais perante este Regimento Interno, sem distinção de qualquer natureza, ressalvado o disposto no parágrafo único do **artigo 2º**.

Artigo 2º - Constituem direitos dos proprietários e/ou locatários:

I - O acesso às dependências de uso comum do Residencial Aldeia dos Sonhos.

II - O acesso às áreas de circulação interna e de lazer.

III - Dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com a sua finalidade.

IV - Utilizar os serviços de portaria e de segurança da **AMASONHO**, conforme o presente Regimento.

V - Denunciar, por escrito, à Administração da **AMASONHO**, para as providências cabíveis, sobre qualquer irregularidade constatada, inclusive no que for pertinente a segurança, devendo, para tanto, utilizarem-se do livro de ocorrências a disposição dos proprietários e moradores na portaria.

VI - Comparecer às assembleias regularmente convocadas e participar de todas as discussões.

VII - Examinar, a qualquer tempo, os livros de registros e anotações contábeis da **AMASONHO** e ser esclarecido pelos membros do Conselho Deliberativo acerca dos documentos examinados.

VIII - Votar e ser votado, na forma de estatuto social, sendo necessário, em qualquer circunstância, estar adimplente com todas as obrigações junto a **AMASONHO**.

IX - Receber prestação de contas mensal e anualmente.

PARÁGRAFO ÚNICO - O locatário não poderá ser votado para cargos de diretoria e não poderá votar nas questões que envolvam investimentos financeiros para a **AMASONHO**, assim como também terá restrição quanto ao acesso aos livros e arquivos da **AMASONHO**.

Artigo 3º - São deveres e obrigações inalienáveis dos proprietários:

I - Cumprir e fazer cumprir as disposições deste Regimento Interno.

II - Informar a Administração sobre a ocupação ou desocupação das unidades autônomas.

III - Manter a **AMASONHO** sempre informada dos moradores permanentes de cada unidade autônoma.

IV - Acondicionar o lixo doméstico em recipientes apropriados, de acordo com a sua seletividade, postando-os nos locais e horários indicados pela **AMASONHO**.

V - Efetuar, na data estabelecida pela **AMASONHO**, o pagamento do valor correspondente ao rateio de despesas relativas a manutenção da **AMASONHO**, determinada em Assembleia Geral.

VI - Fazer constar como parte integrante dos eventuais contratos de locação, sublocação, cessão ou alienação, cópia deste Regimento Interno e do Estatuto.

VII - Prestigiar, acatar e fazer acatar as decisões das Assembleias e da **AMASONHO**.

VIII - Tratar com respeito, civilidade e dignidade os funcionários e prestadores de serviço responsáveis pela portaria, segurança, coleta de lixo, distribuição de correspondências internas, exigindo-lhes idêntico tratamento.

IX - Responder, o proprietário e/ou morador, por danos físicos que causarem ao patrimônio da **AMASONHO**, arcando com os custos de recuperação, reposição dos bens, segurados ou não, além daqueles estabelecidos por lei, especificamente nas seguintes condições:

a) Terá responsabilidade integral:

- Por atitudes de irresponsabilidades ou inconseqüência dos filhos menores de idade e empregados permanentes ou que vivam em sua unidade autônoma.
- Por qualquer pessoa cuja liberação de entrada seja feita sem reservas pelo morador/proprietário.

b) Será co-responsável ou responsável solidário por:

- Acidentes, danos, atitudes irresponsáveis ou inconseqüentes de filhos, empregados, visitantes, convidados.
- Acidentes, danos e inabilidade no exercício do ofício, provocados por prestadores de serviço contratados pelo proprietário/morador.

Artigo 4º - Fica proibido dentro do Residencial Aldeia dos Sonhos:

I - Ceder ou locar as unidades autônomas para atividades ruidosas, ou instalar ou manter depósitos de qualquer objeto capaz de produzir danos materiais ou morais a AMASONHO ou a qualquer dos moradores, sujeitando o proprietário/morador a multa grave. (Multa C)

II - Instalar aparelhos ou utilizar substâncias que possam, de alguma forma trazer prejuízo aos princípios básicos da boa convivência entre os moradores, sujeitando o proprietário ou morador a multa pecuniária média. (Multa B)

III - Utilizar, alugar, ceder ou explorar, no todo ou em parte, a unidade autônoma para fins comerciais e industriais ou para qualquer outro fim que não seja exclusivamente residencial. (Multa C)

IV - Praticar atos de violência, ou tomar atitudes que deponham contra o decoro, os costumes ou o bom nome da AMASONHO. (Multa C)

V - Manter ou guardar substâncias químicas, inflamáveis, radioativas ou outras substâncias perigosas à saúde dos moradores e à segurança da AMASONHO. A transgressão sujeitará o infrator ou seu responsável a multa pecuniária grave. (Multa C)

VI - Manter em sua unidade entulho ou restos de construção de forma que comprometa a beleza da fachada das casas e ao conjunto harmonioso proposto pela AMASONHO. A transgressão sujeitará o infrator ou responsável a multa pecuniária média. (Multa B)

VII - A utilização de áreas como sacadas, floreiras, janelas, muros, garagens e mesmo os recuos laterais com exposição de roupas e materiais que possam vir a interferir na estética e comprometer o elevado padrão da AMASONHO, cabendo a AMASONHO e aos interessados a exigência de adequação instantânea. A transgressão sujeitará o proprietário ou morador a multa pecuniária leve. (Multa A)

VIII - Lançar entulho ou qualquer tipo de detrito em lote próprio ou alheio, ainda que autorizado por seu proprietário. A fiscalização advertirá o infrator por documento, em vinte e quatro horas e, em seguida, mandará retirar, por caminhão próprio ou contratado, com o correspondente custo cobrado exclusivamente do infrator ou responsável, acrescido de multa pecuniária leve. (Multa A)

IX - A manifestação política, partidária, sindical, classista e religiosa em áreas comuns. (Multa C)

X - Utilizar das vias de acesso, passeios e áreas públicas para lavagem e manutenção de carros, equipamentos e materiais de qualquer natureza. (Multa A)

XI - Operar aparelhagem de som, residencial, automotivo ou de qualquer natureza, em volume e/ou horário em desacordo com o permitido por Lei. (Multa A)

CAPÍTULO II

DAS REGRAS INTERNAS DE CONVIVÊNCIA ENTRE MORADORES

Artigo 5º - Os moradores do Residencial Aldeia dos Sonhos, objetivando a melhor qualidade de vida, se obrigam a:

I - Cumprir e fazer cumprir as disposições deste Regimento Interno.

II - Respeitar as normas de silêncio no período compreendido entre 22 e 7 horas, sem prejuízo da observância das normas legais. Quando houver festividades procurar manter o som voltado para dentro da residência. Na desobediência sujeita-se o infrator ou responsável à multa pecuniária média. (Multa B)

III - Guardar o decoro nas relações pessoais e no uso dos objetos e partes comuns do Residencial Aldeia dos Sonhos. **(Multa B)**

IV - Cooperar de forma efetiva, para a harmonia e perfeita convivência comunitária.

V - Não praticar atividades ou facilitar o acesso de pessoas ou objetos que possam prejudicar a segurança e tranquilidade dos moradores. **(Multa C)**

VI - Não praticar ou permitir que as pessoas que estejam sob sua responsabilidade pratiquem atividades que venham a danificar as instalações do Residencial Aldeia dos Sonhos ou comprometer o seu plano urbanístico. **(Multa C)**

VII - Comunicar a **AMASONHO** a ausência prolongada dos moradores da unidade autônoma de forma a permitir que a segurança dê maior atenção àquela unidade, inclusive impedindo o acesso de terceiros no local.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS COMUNS, PORTARIAS E VIAS DE ACESSO

Artigo 6º - Compreende-se por áreas comuns aquelas que possam ser amplamente utilizadas por todos os moradores, sejam de lazer, de trânsito, de paisagismo ou destinadas para obras futuras do próprio Residencial Aldeia dos Sonhos, obedecendo às regras próprias de conduta.

Parágrafo Primeiro - A deterioração ou destruição das áreas de uso comum, jardins e áreas preservação ambiental do Residencial Aldeia dos Sonhos, sujeitará o responsável às despesas relativas ao reparo do estrago causado, além de multa pecuniária grave. **(Multa C);**

Artigo 7º - Portaria do Residencial Aldeia dos Sonhos:

I - O prédio da Portaria, localizada ali em caráter definitivo, pertence ao patrimônio comum da **AMASONHO**, onde se localiza a sua sede e administração.

II - Todos os proprietários/moradores terão livre acesso às suas dependências, devendo concorrer para o seu bom funcionamento, manutenção e equilíbrio no relacionamento entre as pessoas.

III - Todos os moradores, visitantes/convidados, devidamente identificados e autorizados, terão livre passagem pela Portaria em qualquer horário e dias da semana.

IV - Os proprietários/moradores e a **AMASONHO** não devem permitir que menores sob sua responsabilidade façam agrupamentos, correrias ou algazarras nas dependências do prédio da Portaria, sejam de brincadeiras de patins, bicicletas, velocípedes, skates ou assemelhados. **(Multa B)**

V - Caberá a cada proprietário identificar-se junto à segurança e todas as pessoas que vivam em sua residência (filhos, parentes, etc.) bem como eventuais controles de passagem pelas portarias, especialmente quando se tratar de menores de idade.

VI - Caberá ainda ao morador comunicar a **AMASONHO** a relação dos seus empregados permanentes, sejam eles usuais ou esporádicos, especificando o tempo de permanência do Residencial Aldeia dos Sonhos para ambos os casos, informando ainda a existência ou não de restrições quanto as suas entradas e saídas, para uso e controle da **AMASONHO**.

VII - A forma dessas identificações será fornecida pela segurança, e alteradas sempre que solicitadas pelos moradores ou ainda quando recomendada pela equipe de segurança, após aprovação da **AMASONHO**.

VIII - Os visitantes e convidados que se dirigirem às moradias individuais deverão se identificar na Portaria, obedecendo às regras sugeridas pela segurança.

IX - Só será permitido o ingresso pela portaria de carros de passeio e utilitários sem carga externa.

X - Como existe espaço próprio de estacionamento próximo da Portaria, não será permitida a parada ou estacionamento de carros em frente ou próximo da Portaria, nem mesmo por curto espaço de tempo, atitude esta que se transgredida estará sujeitando a aplicação de multas administrativas ao infrator ou responsável. **(Multa B)**

Artigo 8º - Portaria de Serviços:

I - Destina-se, preferencialmente, ao acesso de funcionários e de veículos de cargas, tais como caminhões, carretas, tratores, assemelhados, ou quaisquer outros veículos que estejam carregados e cuja carga se destine às unidades do Residencial Aldeia dos Sonhos. Contudo para ali acessar os condutores de tais veículos deverão observar os seguintes procedimentos:

- a) Será obrigatória a identificação do condutor do veículo à Segurança da Portaria, segundo as normas estabelecidas para esse fim, além da confirmação do recebimento da mercadoria com o local e a quem se destinar.
- b) Os referidos veículos não poderão ficar estacionados, nas ruas ou vias internas do Residencial Aldeia dos Sonhos, por tempo superior ao estritamente suficiente para a carga e descarga. **(Multa B)**
- c) O proprietário/morador, contratante dos serviços, incumbir-se-á de informar previamente ao contratado da existência de regras que deverão ser respeitadas enquanto estiverem sendo executados os serviços nas dependências do Residencial Aldeia dos Sonhos. A equipe de segurança da Portaria de Serviços orientará os motoristas dos veículos carregados quanto às regras vigentes na **AMASONHO**, de forma a não alegarem ignorância delas.

II - O horário de passagem dos veículos de carga/descarga, exceto caminhão de mudança, será de segunda a sexta-feira, das 8 às 17 horas, não sendo permitida a pernoite do veículo que tenha entrado para descarregar e não tenha retornado.

Artigo 9º - Nas vias públicas e áreas comuns do Residencial Aldeia dos Sonhos, os moradores deverão observar as seguintes recomendações:

- a) Não jogar lixo, restos de alimentos ou quaisquer outros detritos no gramado ou sobre a vegetação que margeia todo o seu percurso. **(Multa A)**
- b) Não promover o arranquio de plantas, mudas, colheitas de flores ou depredação ou dano de qualquer espécie à natureza e construções das áreas comuns. O corte ou poda de árvore, quando necessário, deverá ser requerido por escrito à Diretoria Executiva, que decidirá a respeito. **(Multa B** - sem prejuízo de responder pelo custeio dos respectivos reparos)
- c) Não provocar o bloqueio ou obstrução das vias públicas, por proprietários/moradores, ainda que momentânea ou eventual, bem como estacionamento e circulação irregulares, em desconformidade com a sinalização estabelecida. Só poderão ser executados bloqueios ou alterações no sistema viário, quando solicitadas à segurança e realizadas pela mesma. **(Multa B)**
- d) Os proprietários/moradores ao constatarem qualquer irregularidade na via de acesso deverão comunicar imediatamente ao responsável pela **AMASONHO**, para que os problemas não perdurem ou prolonguem suas soluções.

CAPÍTULO IV DO USO DAS ÁREAS COMUNS E CRIAÇÃO DE ANIMAIS

Artigo 10º - Compreende-se por áreas comuns aquelas que possam ser amplamente utilizadas por todos os moradores, sejam de lazer, de trânsito, de paisagismo, de esportes, ou quaisquer outras atividades comunitárias ou que se destinem a obras futuras da própria **AMASONHO**, desde que obedecidas às regras de conduta de cada local.

Artigo 11º - Das áreas de esporte e lazer - Serão normatizadas pelo Conselho Deliberativo assim que houver a edificação de qualquer equipamento de Lazer.

Artigo 12º - Da publicidade no residencial

I - É proibida a colocação de faixas de qualquer natureza, no interior do Residencial Aldeia dos Sonhos, sendo permitidas apenas as que atendam ao objetivo da **AMASONHO**, será permitido manter, na área externa, até a venda da última unidade, faixas e placas publicitárias, além de Stand de Vendas, bem como a colocação, em caráter definitivo e em local que não prejudique a circulação, de marcos e placas alusivas ao empreendimento, aos empreendedores, e/ou à realização de eventos e visitação pública.

II - É proibida a distribuição no Residencial Aldeia dos Sonhos de materiais de propaganda e publicidade, bem como a panfletagem e distribuição de qualquer material promocional, que não seja por via postal ou de propriedade da **AMASONHO**, tais como informáticos, jornais etc... **(Multa A)**

III - Serão permitidas informações oficiais de interesse comunitário encaminhadas exclusivamente pelas concessionárias ou órgãos públicos.

IV - Será permitida aos patrocinadores de eventos sociais no Residencial Aldeia dos Sonhos, a fixação de cartazes e distribuição de propaganda no dia do evento em local autorizado pela **AMASONHO**.

V - Será permitida a publicação e circulação, nas dependências do Residencial Aldeia dos Sonhos, de avisos, circulares ou informativos de interesse comum dos proprietários/moradores.

Artigo 13º - Da criação de animais (Quantidade e Raças)

I - Todos os animais domésticos deverão ser cadastrados junto a Administração da **AMASONHO** e, obrigatoriamente, possuir coleira de identificação do animal e do seu respectivo proprietário. Os animais que não se enquadrem nessas exigências estarão sujeitos a captura quando encontrados sozinhos em vias de acesso comum aos demais moradores, ficando à disposição do proprietário por 24 horas e, posteriormente, se não reclamados, serão encaminhados ao Centro de Zoonoses, sujeitando o infrator ou responsável a multa pecuniária grave. **(Multa C)**

II - Quando o proprietário/morador interessado for cadastrar animais domésticos, este deverá apresentar a **AMASONHO** o respectivo cartão de vacinação do animal atualizado conforme periodicidade estabelecida pela vigilância sanitária.

III - Somente será permitida a criação de animais domésticos, inclusive cachorros, de pequeno porte, dóceis, e que disponham de acomodação adequada. **(Multa C)**

IV - A circulação dos animais só poderá acontecer se conduzida pelo responsável, através de uma guia apropriada, sujeitando o infrator a multa pecuniária média. **(Multa B)**

V - É terminantemente proibida a captura de animais silvestres, dentro das dependências do Residencial Aldeia dos Sonhos.

VI - Eventuais dejetos expelidos pelos animais em locais de uso comum deverá ser recolhido pelo proprietário em recipiente apropriado e colocado no lixo. **(Multa B)**

VII - Não será permitida a manutenção sob custódia, nas unidades autônomas ou áreas comuns, de animais ferozes ou que possam causar perigo à integridade física ou psicológica e a tranquilidade dos demais proprietários/moradores. A não obediência a esta norma sujeitará o infrator ou responsável a multa pecuniária média. **(Multa B)**

VIII - Não será permitida, mesmo em caráter privado (sem finalidade comercial), a criação de toda e qualquer espécie de animais, de tal forma que o volume e as condições de criação interfiram no bem estar da vizinhança, desrespeitando a Lei do Silêncio e os princípios básicos de higiene e saúde determinados pela Vigilância Sanitária do Município. **(Multa C)**

IX - É proibida a alimentação de animais silvestres, bem como a introdução de qualquer espécie animal ou vegetal sem a devida autorização da **AMASONHO**. **(Multa B)**

CAPÍTULO V DOS PROCEDIMENTOS ROTINEIROS E DIÁRIOS

Artigo 14º - Da coleta de lixo - a critério da **AMASONHO**, e aprovação pelo Conselho poderá ser implantado o sistema de Coleta Seletiva, devendo nesse caso o associado:

I - Acondicionar separadamente o lixo doméstico e o reciclável em recipientes cujos padrões serão definidos pela **AMASONHO**;

II - Colocar os recipientes nos locais próprios, dentro da área do lote;

III - O recolhimento será efetuado nos horários e periodicidade estabelecidos pela **AMASONHO**;

IV - O lixo nunca deverá ser colocado nos jardins, calçadas e nas áreas públicas. **(Multa B)**;

Artigo 15º - Dos Serviços ao Residencial - Além do cuidado e manutenção do patrimônio comum, a **AMASONHO** manterá em caráter permanente os seguintes serviços:

(a) uma equipe de portaria e segurança durante as 24 horas do dia, utilizando os equipamentos de vigilância do perímetro de fechamento e rondas periódicas de todo o Condomínio;

(b) um sistema de captação, tratamento e distribuição de água potável construídos pela empreendedora serão doados à concessionária local.

O custo e escopo desses serviços, a limpeza do esgotamento sanitário e dos respectivos equipamentos, serão submetidos a aprovação dos associados a cada Assembléia Ordinária, e integrarão o orçamento sujeito ao rateio da taxa de manutenção.

Artigo 16º - Da proibição de uso de mão de obra e bens da AMASONHO em serviços particulares - Fica vedado a utilização de mão de obra de funcionários da **AMASONHO** em serviços particulares. Os empregados assim encontrados serão dispensados e o usuário advertido por escrito pela Diretoria Executiva que, na reincidência, poderá aplicar a multa média **(B)**. É igualmente proibida a utilização de veículos, máquinas e ferramentas da **AMASONHO** para atividades particulares. **(Multa B)**

CAPÍTULO VI DO TRÁFEGO E ESTACIONAMENTO INTERNO

Artigo 17º - Do trânsito interno de veículos

I - Todas as normas do Código Nacional de Trânsito aplicam-se dentro das dependências do Residencial Aldeia dos Sonhos, especialmente a proibição de direção por condutores não habilitados.

II - Dentro do Residencial Aldeia dos Sonhos a velocidade máxima permitida é de **40km/h**, expressa nas placas indicativas, sujeitando seus infratores ou responsáveis a multa pecuniária média. **(Multa B)**

III - Sendo infrator o prestador de serviços, convidado ou visitante, o morador será notificado por escrito pela Administração e a multa será aplicada ao proprietário/morador responsável.

IV - O proprietário/morador terá responsabilidade integral:

a) Por danos causados na condução de veículos automotores (carros e motos) por menores e pessoas não habilitadas legalmente. **(Multa C)**

b) Pelo descumprimento das normas de trânsito, que o sujeitará, além das sanções previstas na legislação, ao pagamento de multa pecuniária gravíssima. **(Multa C)**

Artigo 18º - Estacionamento Interno

I - É expressamente proibida a utilização de áreas de lazer para circulação e estacionamento de veículos automotores. **(Multa B)**

II - É proibida a permanência de caminhões, carretas ou veículos que contenham cargas que exalem mau cheiro, nas unidades autônomas. **(Multa B)**

III - Somente em dias de eventos será permitido aos visitantes o estacionamento na área interna do Residencial Aldeia dos Sonhos.

Artigo 19º - Estacionamento Externo

I - Compreende-se por estacionamento nas áreas públicas externas aos espaços adjacentes as portarias destinados a acomodação de veículos de visitantes.

II - A AMASONHO não se responsabiliza pela guarda dos veículos ali estacionados ou por objetos mantidos em seu interior.

III - A AMASONHO não instituirá nenhum tipo de cobrança ou pagamento pelo uso do estacionamento externo.

IV - Deverá ser respeitada a disponibilidade de vagas para estacionamento de veículos, não sendo tolerado o uso das áreas verdes ou gramados como espaço alternativo de estacionamento de carros ou motocicletas. Ocorrendo tal fato a autoridade pública competente será imediatamente acionada. **(Multa C)**

V - Não será fornecida, em hipótese alguma, água para lavagem de veículos nas dependências das vias externas usadas como estacionamento externo. **(Multa C)**

VI - Não se recomenda a permanência de crianças brincando ou correndo nas vias externas ou estacionamento externo, ficando a **AMASONHO** livre de qualquer responsabilidade pelos atos praticados ou danos sofridos pelos menores.

Artigo 20º - Dos horários de trânsito para prestadores de serviços

Os prestadores de serviços, uma vez autorizados pelo morador, terão acesso garantido à residência do proprietário/morador tomador dos serviços, observadas as seguintes restrições:

I - Caminhões, excluindo-se os de mudança, somente poderão trafegar internamente de segunda a sexta-feira das 8 às 17hs.

II - Exceções aos itens acima somente se autorizadas por escrito pela **AMASONHO**.

Artigo 21º - Horário de entrada de materiais no Residencial

I - A liberação de entrada de materiais para a obra/reforma fica vinculada à análise do projeto pela **AMASONHO**, devendo ser respeitados os horários permitidos de segunda a sexta-feira, das 8:00 as 17:00 horas, sendo proibida a descarga aos sábados (após as 12:00 horas), domingos e feriados.

II - Os serviços que produzam ruídos que possam perturbar os vizinhos somente serão permitidos de segunda a sexta-feira das 8 as 17 horas.

III - Somente será permitido o trabalho em obras no Residencial, de segunda a sexta-feira, das 7 às 18 horas, e aos sábados das 7 às 12 horas, não sendo permitido o trabalho nos domingos e feriados.

IV - Exceções aos itens acima somente se autorizadas por escrito pela **AMASONHO**.

V - Os infratores das regras acima serão advertidos pela Fiscalização e/ou Segurança para que cessem imediatamente e, na reincidência, ficará sujeito o infrator, morador ou proprietário responsável, a multa pecuniária média. **(Multa B)**

CAPÍTULO VII DAS MUDANÇAS

Artigo 22º - O ingresso de mudanças de novos moradores somente será permitido após liberação do “habite-se” ou liberação pela **AMASONHO** conforme normas específicas aprovadas pelo Conselho Deliberativo.

I - Os caminhões de mudança terão trânsito livre em todos os dias da semana, respeitando o horário de 8:00 as 20:00 horas para tráfego interno.

II - Nas saídas de mudanças no residencial, o proprietário/morador terá que estar em dia com as suas obrigações.

CAPÍTULO VIII DAS PENALIDADES E MULTAS ADMINISTRATIVAS

Artigo 23º - As penalidades previstas neste Regulamento são a Advertência Escrita e a Multa Pecuniária, observado o seguinte:

I - A advertência por escrito é de competência privativa da Diretoria Executiva e/ou de seus prepostos com poderes para tal, e será aplicada através de carta dirigida ao infrator, contra recibo ou via postal com AR, após resumo do fato.

II - A pena de multa será sempre aplicada por votação majoritária em reunião da Diretoria Executiva, fundamentando-se por escrito tal decisão ainda que resumidamente.

III - Para fixação da multa tomar-se-á por base o valor do Salário Mínimo vigente na data de sua aplicação conforme os seguintes percentuais:

a) Multa A: 25% do Salário Mínimo vigente.

b) Multa B: 50% do Salário Mínimo vigente.

c) Multa C: 75% do Salário Mínimo vigente.

IV - Em caso de reincidência na mesma infração as multas serão aplicadas com valor dobrado.

V - As multas serão cobradas no boleto da taxa condominial.

§ 1º - A aplicação de qualquer penalidade pela **AMASONHO** não afasta nem impede que o infrator venha a sofrer medidas de ordem judicial, quando o seu ato configurar ilícito civil ou penal. Fica assegurado ao corpo de segurança o direito de apreensão de coisas e objetos relacionados à infração praticada.

§ 2º - Toda a renda auferida pela aplicação de pena pecuniária reverterá em benefício da **AMASONHO**, podendo ser cobrada judicialmente dos infratores, com os acréscimos legais cabíveis.

Artigo 24º - Cobrança de penalidades pecuniárias

I - A aplicação da multa será notificada por escrito.

II - A **AMASONHO** fará constar os valores de multas em campo próprio nos boletos utilizados para a cobrança bancária mensal da taxa de manutenção.

Artigo 25º - Do direito de defesa

Em qualquer caso de penalidade aqui previsto caberá defesa escrita ou oral a ser oferecida em reunião de Diretoria Executiva, não cabendo recurso da decisão.

CAPÍTULO IX DA TAXA DE MANUTENÇÃO

Artigo 26º - A taxa de manutenção será fixada na forma do Estatuto procedendo-se a sua cobrança da seguinte forma:

I - Os boletos serão encaminhados aos associados por via postal com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data de vencimento.

II - O não pagamento no vencimento acarretará a imposição de multa de mora de 2% (dois por cento), além de juros compensatórios calculados à base de 1% (hum por cento) ao mês.

III - Após 60 (sessenta) dias de vencida e não paga a taxa de manutenção será cobrada judicialmente.

CAPÍTULO X DAS GENERALIDADES

Artigo 27º - Casos omissos

Quaisquer casos omissos neste Regimento Interno serão decididos em reunião de Diretoria Executiva, pelo voto majoritário de seus membros.

Artigo 28º - Legitimidade

À **AMASONHO** é dada legitimidade para propositura de ações judiciais, de qualquer natureza, a fim de que o presente Regimento seja fielmente observado, bem como para a cobrança dos encargos pecuniários aqui previstos.

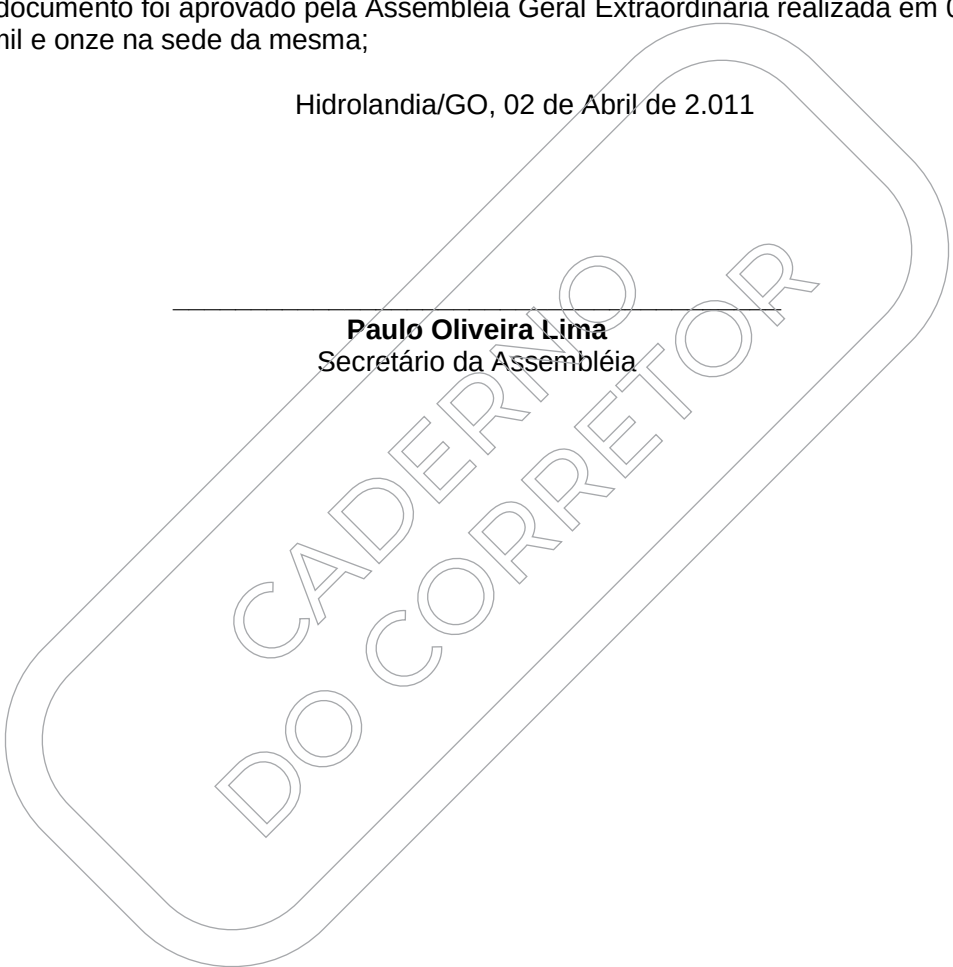
Artigo 29º - Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

Integram o presente Regimento as Normas constantes do **ANEXO I**, destinadas a disciplinar o uso e ocupação adequados do solo no Condomínio aplicando-se às mesmas as cominações e penalidades aqui previstas.

Este documento foi aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 02 de Abril do ano de dois mil e onze na sede da mesma;

Hidrolandia/GO, 02 de Abril de 2.011

Paulo Oliveira Lima
Secretário da Assembleia



ESTATUTO SOCIAL - AMASONHO -

**ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL ALDEIA DOS SONHOS,
LOCALIZADA NO MUNICÍPIO DE HIDROLÂNDIA - GO.**

CAPÍTULO I DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETIVO E DURAÇÃO

ARTIGO 1º - A AMASONHO – ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL ALDEIA DOS SONHOS, com nome fantasia **AMASONHO**, é uma associação civil sem fins lucrativos, políticos ou religiosos, cujas atividades serão regidas pelo disposto neste Estatuto e pela legislação em vigor.

ARTIGO 2º - O prazo de duração da entidade é por tempo indeterminado, iniciando-se em 02 de Abril do ano 2.011, tendo sua sede localizada na Portaria do Residencial, a Avenida Angicos, esquina com a Avenida Jatobá, Lote da Portaria - Loteamento Residencial Aldeia dos Sonhos, Município de Hidrolândia/GO - CEP 75.340-000;

ARTIGO 3º - A AMASONHO tem por finalidade:

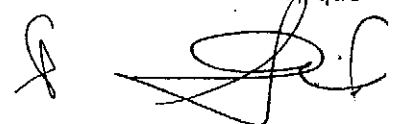
- a) Preservar as características do empreendimento Residencial Aldeia dos Sonhos, dentro do perímetro aprovado e definido pelo DECRETO 029/2008 DE 18/03/2008, da Prefeitura do Município de Hidrolândia/GO, para adequação do Condomínio Fechado e implantação dos lotes residenciais. Caberá, ainda, à Associação gestionar junto à comunidade e aos Poderes Públicos competentes, o conveniente apoio social, financeiro e administrativo do Residencial, compreendendo assim as suas finalidades;
- b) Constitui o perímetro do RESIDENCIAL ALDEIA DOS SONHOS, e coincidindo com o muro edificado para fechamento, compreendendo 385 (trezentos e oitenta e cinco) lotes residenciais em 35 (trinta e cinco) quadras;
- c) Promover o conagraçamento e estimular a solidariedade entre os associados moradores;
- d) Defender os interesses comuns dos associados moradores;
- e) Propiciar a realização de melhoramentos de interesse comum;
- f) Preservar os elementos do meio-ambiente na área ocupada pelo Residencial;
- g) Fiscalizar o cumprimento das imposições urbanísticas vigentes, zelando por sua manutenção;
- h) Fiscalizar a observância das restrições e ordenamentos urbanísticos adotados pelo Residencial;
- i) Zelar pela guarda, conservação, manutenção, reparação e administração da edificação da Portaria e demais bens integrantes do Patrimônio Comum dos Condôminos, muros, sistema de captação, reservatório e distribuição de água potável;
- j) Fiscalizar a observância das normas de tráfego e estacionamento que venham a ser estabelecidas mediante regulamentação interna, gerenciando, eventualmente, junto aos Poderes Públicos competentes o apoio necessário para tal observância e a adoção daquelas normas convenientes à comunidade do Residencial;
- k) Responsabilizar-se pelo fiel cumprimento, por parte dos associados, das exigências e disposições das cláusulas constantes do instrumento de compra do lote no Condomínio Residencial Aldeia dos Sonhos, bem como das restrições que devem ser observadas para a utilização e aproveitamento dos terrenos.
- l) Fiscalizar a observância das normas de uso dos equipamentos da área de lazer;

Parágrafo Único - Para a execução dos serviços previstos nesta cláusula, a **AMASONHO** poderá contratar empresas ou profissionais especializados.

ARTIGO 4º - A Associação tem sua sede no município e comarca de Hidrolândia/GO, com sua ação e jurisdição dentro do Perímetro Fechado do RESIDENCIAL ALDEIA DOS SONHOS, aprovado pelo Decreto 029/2008, da Prefeitura de Hidrolândia, e devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, pessoas jurídicas, títulos, documentos e protestos e tabelionato de notas de Hidrolândia/GO, conferindo com o perímetro externo dos lotes do referido decreto municipal, de propriedade de ALDEIA DO SONHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 05.156.087/0001-04.

CAPÍTULO II DO QUADRO SOCIAL

ARTIGO 5º - O quadro social é constituído pela associada fundadora nata, ALDEIA DO SONHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, que será membro nato; pelos associados fundadores, que são todos os demais subscritores dos atos constitutivos da Associação e pelos associados titulares, que



serão todos os titulares de unidades residenciais e futuros adquirentes de unidades residenciais integrantes do Condomínio, admitidos na forma do Parágrafo 1º adiante.

§ 1º - Os associados titulares ingressarão no quadro social mediante a aquisição de unidades residenciais ou de direitos aquisitivos de terrenos e ou casas, dentro do Condomínio, consignando esse ingresso mediante assinatura em instrumento à parte denominado Contrato de Adesão.

§ 2º - Perderá essa qualidade o associado titular que alienar a propriedade de sua unidade ou de seus direitos aquisitivos respectivos.

§ 3º - Cada lote terá direito a um voto nas deliberações sociais, estabelecendo-se o regime de representação na hipótese de haver mais de um titular de domínio sobre o mesmo lote;

§ 4º - Serão considerados dependentes dos associados: o cônjuge e os parentes que com eles residam, indicados em declaração escrita dirigida à Associação;

§ 5º - O associado menor de 18 (dezoito) anos participará das Assembléias Gerais e das deliberações sociais, através de seu representante legal.

§ 6º - Assim, o quadro social, dentro das condições mencionadas no parágrafo 1º retro, será constituído, além da associada fundadora nata e dos associados fundadores, de tantos associados titulares quantos forem os adquirentes de unidades residenciais do empreendimento.

ARTIGO 6º - A exclusão do associado somente ocorrerá nas seguintes hipóteses:

- a) Descumprimento de suas obrigações financeiras para com a Associação, após apreciação e deliberação da Diretoria Executiva, cabendo recurso ao Conselho Deliberativo;
- b) Procedimento incompatível com os objetivos sociais, o que será considerado através de processo, com direito de defesa ao associado denunciado, perante o Conselho Deliberativo;
- c) Deixar de ser proprietário ou promitente comprador de lote integrante do RESIDENCIAL ALDEIA DOS SONHOS.

Parágrafo Único - O associado que for excluído responderá, em todas as hipóteses acima mencionadas, por todas as obrigações financeiras para com a Associação, até a data da efetiva exclusão.

CAPITULO III DOS DIREITOS E DEVERES DOS ASSOCIADOS

ARTIGO 7º - Aos associados, em geral, desde que quites com os cofres sociais, são assegurados os direitos:

- a) De usufruir dos benefícios e vantagens prestados pela Associação e de utilizar dos serviços assumidos por esta;
- b) Comparecer e tomar parte nos trabalhos e deliberações das Assembléias Gerais;
- c) De participar das comissões ou grupos de trabalhos específicos;
- d) De fazer cumprir o Estatuto Social e de exigir o cumprimento deste;
- e) De votar e ser votado, na forma estabelecida neste Estatuto;
- f) De promover, na defesa de seu próprio interesse, procedimento judicial cabível contra associado faltoso que, em decorrência de atrasos nos pagamentos das contribuições pecuniárias devidas à Associação, ocasione prejuízo à mesma e/ou ao associado, caso não haja providência da AMASONHO nesse sentido.

ARTIGO 8º - São deveres dos associados em geral:

- a) Observar e acatar rigorosamente o presente Estatuto Social e o Regimento Interno da AMASONHO que deverá ser apreciado e aprovado;
- b) Contribuir pessoal e economicamente para a manutenção e desenvolvimento da AMASONHO, de seus serviços, vantagens e benefícios;
- c) Acatar e cumprir as determinações dos órgãos dirigentes da AMASONHO;

§ 1º - As contribuições pecuniárias dos associados serão devidas em função de cada unidade residencial independente, bem como dos lotes não edificadas, de acordo com o previsto no contrato de adesão, devendo os valores da Taxa de Manutenção mensal e demais contribuições extraordinárias ser apurados pelo Conselho Deliberativo e aprovados pela assembléia geral, com base no rateio da respectiva previsão de despesa pelo número de unidades do empreendimento.

§ 2º - A renúncia de qualquer associado aos seus direitos em hipótese alguma valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e de suas obrigações, inclusive do pagamento dos encargos a que ficou obrigado.

§ 3º - O associado que não pagar a sua contribuição até a data marcada para o seu vencimento, fica sujeito ao acréscimo dos juros e multas de lei sobre o total em atraso, tudo devidamente corrigido de conformidade com a progressão da variação cumulativa de índice de preços ou de indexador outro que, sendo adotado pela Assembléia Geral da Associação, reflita a variação da inflação no período compreendido entre a data de vencimento da obrigação em atraso e a de sua efetiva liquidação.

§ 4º - Será, outrossim, passível das cominações resultantes de procedimentos judiciais cabíveis e intentados, previstos na alínea "f" do artigo 7º, o associado inadimplente e faltoso quanto aos pagamentos estatutariamente devidos à Associação.

§ 5º - Para o exercício do seu direito de credora, a AMASONHO, poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando Letras de Câmbio ou Duplicatas de Serviços contra o associado inadimplente, ou seus sucessores, levando-as, se necessário, a protesto e até executando-as.

§ 6º - O lote em pagamentos mensais com alienação fiduciária, ou hipoteca a um credor em primeiro grau, não poderá responder por dívidas ou quaisquer ônus que prejudiquem o crédito líquido e certo da Vendedora/Credora.

ARTIGO 9º - O Regimento Interno da AMASONHO é instrumento suplementar deste Estatuto, e disporá sobre o uso, pelos associados, dos serviços, vantagens e benefícios da Associação, assim como sobre as contribuições, gerais ou específicas, que devam ser pagas obrigatoriamente pelos associados para o bom funcionamento da Associação, além de fixar penalidades que couberem em cada infração dessas normas, conforme a gravidade da falta cometida, apurada em processo interno sumário no qual será ouvido o interessado, com direito a recurso ao Conselho Deliberativo.

§ 1º - A fixação de contribuições, gerais ou específicas, ambas obrigatórias, deverá ser estabelecida pelo Conselho Deliberativo, que resolverá também sobre a forma de seu rateio e cobrança, devendo ser referendada pela Assembléia Geral.

§ 2º - O Regimento Interno da AMASONHO deverá ser aprovado em até 180 (cento e oitenta) dias do registro deste Estatuto.

CAPÍTULO IV DA ADMINISTRAÇÃO DA AMASONHO

ARTIGO 10 - São órgãos de Administração da AMASONHO:

- a) A Assembléia Geral;
- b) O Conselho Deliberativo;
- c) A Diretoria Executiva.

SEÇÃO I DA ASSEMBLÉIA GERAL

ARTIGO 11 - A Assembléia Geral será constituída pela reunião dos Associados em pleno gozo de seus direitos, quando regularmente convocados, sendo necessária a presença de 50% (cinquenta por cento) dos associados para ser instalada em primeira convocação, e qualquer número em segunda convocação, sempre em espaços de pelo menos 30 minutos entre uma e outra.

Parágrafo Único - A convocação da Assembléia Geral será feita:

- a) Pelo Presidente do Conselho Deliberativo;
- b) Pelo Conselho Deliberativo, por deliberação da maioria absoluta de seus membros;
- c) Por 1/5 dos associados.

ARTIGO 12 - A Assembléia Geral, sendo o órgão máximo da Associação deliberará acerca de qualquer matéria de interesse social para a qual tenha sido convocada, competindo-lhe privativamente:

Ordinariamente:

- I) Eleger o Conselho Deliberativo e seu Presidente;
- II) Eleger o Presidente e Diretores da Diretoria Executiva;
- III) Aprovar as contas de exercício findo e a previsão orçamentária do exercício vindouro.

Extraordinariamente:

IV) Deliberar sobre dissolução da Associação e a forma pela qual a mesma deve ser processada;

V) Deliberar sobre reforma do Estatuto Social;

VI) Acionar terceiros judicialmente quando o assunto não for relativo a recebimento de contribuição associativa;

VII) Criar comissões técnicas auxiliares a administração, tais como Comissão de Aprovação de Projetos, Comissão de Segurança, Meio Ambiente, etc., todas elas escolhidas pela Diretoria Executiva, cujas funções específicas, competência, tempo de mandato e demais especificações serão formalizadas no Regimento Interno da AMASONHO;

VIII) Autorizar a compra ou alienação de bens patrimoniais da Associação de valor superior a 20 (vinte) salários mínimos;

IX) Destituir os Diretores e/ou Conselheiro que praticar atos contrários à moral e aos bons costumes, ou infringir os deveres contidos neste Estatuto, no Regimento Interno da AMASONHO, nas Normas Regulamentares e na Legislação aplicável a esta Associação.

§ 1º - As deliberações referidas na alínea IV e V deste artigo somente poderão ser tomadas com o voto concorde de dois terços (2/3) da totalidade dos associados, em Assembléia Geral especialmente convocada para esse fim, mediante a prévia autorização unânime do Conselho Deliberativo. O Edital de

convocação deverá ser fixado na Portaria do Condomínio e encaminhado aos associados com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

§ 2º - As demais deliberações da Assembléia Geral serão tomadas por meio do voto dos associados presentes, e convocadas na forma do Artigo 14 deste Estatuto.

§ 3º - Dos trabalhos e deliberações tomadas no decorrer da Assembléia Geral será lavrada ata que, após lida, discutida e achada conforme, será assinada pelos presentes, devendo ser registrada em Cartório Público.

ARTIGO 13 - Os votos dos associados serão indivisíveis e tomados de acordo com os seguintes critérios:

- a) Nesta Associação cada lote assegura o direito a um voto, adquirido oficialmente da vendedora e em processo de registro;
- b) A Associada Nata terá direito a tantos votos quantos sejam suas unidades independentes, ainda não comercializadas, podendo ou não fazer uso deste direito a seu único e exclusivo critério.

ARTIGO 14 - A assembléia deverá ser sempre convocada, com antecedência de 10 (dez) dias, ressalvadas as exceções aqui previstas, especificada a ordem do dia, em edital fixado na Portaria do Residencial, em local de acesso dos associados e através de correspondência dirigida a cada associado.

ARTIGO 15 - A Assembléia Geral Ordinária deverá ocorrer até o último dia do quarto mês do ano subsequente e a Extraordinária sempre que houver interesse social ou que o Conselho Deliberativo assim o determine, devendo ser convocada na forma do artigo 14.

SEÇÃO II DA DIRETORIA EXECUTIVA

ARTIGO 16 - A Associação será administrada por uma Diretoria Executiva de 03 (três) membros, eleitos pela Assembléia Geral para um mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos. Os membros da Diretoria serão designados como: Diretor Presidente, Diretor Tesoureiro e Diretor Secretário, com as atribuições fixadas nestes Estatutos, os quais deverão ser associados da Associação podendo ser os próprios associados fundadores, ou os associados titulares, e não serão remunerados.

ARTIGO 17 - A Assembléia Geral poderá aumentar em mais 01 (um) Diretor, e atribuir-lhe denominação e função específicas, desde que assim entenda necessário para sua mais eficiente administração.

ARTIGO 18 - Os Diretores serão eleitos e empossados pela Assembléia Geral especialmente convocada para esse fim, e poderão ser destituídos da mesma forma pela Assembléia Geral Extraordinária, convocada para esse fim.

§ 1º - A eleição da Diretoria Executiva se dará por chapa completa apresentada em Assembléia Geral.

§ 2º - Em caso de renúncia, impedimento definitivo, morte ou desligamento de qualquer Diretor, o Presidente do Conselho Deliberativo convocará assembléia, no prazo de 10 (dez) dias, para eleição e posse do novo Diretor, pelo prazo restante do mandato em curso, respeitada as disposições deste artigo.

ARTIGO 19 - Enquanto não eleito e empossado o novo Diretor, suas funções serão exercidas pelo Presidente do Conselho Deliberativo.

ARTIGO 20 - A Diretoria Executiva fica investida de amplos poderes para praticar, sob sua supervisão, direção e responsabilidade de seus membros, todos os atos de gestão da AMASONHO e reunir-se-á:

- a) Ordinariamente, uma vez por mês;
- b) Extraordinariamente, sempre que preciso, mediante convocação pessoal ou por escrito de um dos Diretores.

ARTIGO 21 - A Diretoria Executiva poderá deliberar independentemente de reunião formal, desde que dita deliberação seja formalizada em instrumento assinado por todos os seus membros.

ARTIGO 22 - Compete à Diretoria Executiva:

- a) A administração geral da AMASONHO e dos fundos sociais;
- b) Executar e fazer cumprir as disposições deste Estatuto Social e do Regulamento Interno, suas próprias deliberações e as decisões da Assembléia Geral;
- c) Aplicar as penalidades aos associados faltosos nos termos do Regulamento Interno ou os que venham a ser propostos pelo Conselho Deliberativo;
- d) Abrir, rubricar e encerrar livros da AMASONHO;
- e) Promover a cobrança e arrecadação das mensalidades e quaisquer outras contribuições atendendo as despesas administrativas e/ou operacionais da AMASONHO.

ARTIGO 23 - Compete ao Diretor Presidente:

- a) Representar a AMASONHO em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, podendo delegar poderes para tal representação;

- b) Convocar e presidir reuniões da Diretoria Executiva;
- c) Executar, ou mandar executar, suas próprias decisões, quando for o caso, e as deliberações da Diretoria Executiva;
- d) Fazer executar todos os atos de administração, respeitando o disposto na alínea seguinte, sem exceder os limites de atribuições estabelecidas nestes Estatutos;
- e) Assinar, juntamente com o Diretor Tesoureiro, ou em sua ausência o Diretor Secretário, ou ainda o Presidente do Conselho Deliberativo, os cheques e demais documentos que implicarem em movimentação financeira da Associação, inclusive recibos e papéis de qualquer natureza, respeitando o disposto nestes Estatutos;
- f) Fazer cumprir as deliberações da Assembléia Geral;
- g) Designar atribuição ao Diretor Secretário;
- h) Nomear, em conjunto com outro Diretor, procurador da Associação, cujo mandato especificará sempre os poderes e fins para os quais é outorgado, e terá duração não excedente de um ano, exceto no caso de ter finalidade judicial;
- i) Firmar, juntamente com o Diretor Tesoureiro, os instrumentos adequados à alienação de bens patrimoniais da Associação, devidamente autorizada pela Assembléia.
- j) Contratar, admitir, punir, suspender e demitir funcionários e empregados, estipulando suas obrigações e condições de trabalho e daqueles atos;

ARTIGO 24 - Em caso de ausência ou impedimento temporário do Diretor Presidente, compete ao Diretor Tesoureiro, conjuntamente com o Diretor Secretário, exercer as atribuições do cargo, bem como procederem na forma da alínea "e" do artigo anterior, neste caso, obrigatoriamente de forma conjunta.

ARTIGO 25 - Compete ao Diretor Tesoureiro:

- a) Ter sob sua guarda e responsabilidade todos os valores em espécie, pertencentes à Associação;
- b) Responder pela contabilidade e tesouraria, promovendo a organização de balancetes mensais e balanços anuais, com demonstração de receitas e despesas;
- c) Promover o pagamento das despesas da Associação;
- d) Mandar depositar, em nome da Associação, em estabelecimento bancário, todas as importâncias arrecadas;
- e) Providenciar a cobrança das contribuições gerais ou específicas, advertindo os associados que se atrasarem e comunicando seus nomes à Diretoria Executiva;
- f) Providenciar, de um modo geral, a arrecadação da receita da Associação, orientando, fiscalizando e supervisionando a sua aplicação conforme for deliberado pela Diretoria Executiva;

ARTIGO 26 - Compete ao Diretor Secretário auxiliar os demais membros da Diretoria Executiva no exercício de suas funções, conforme for determinado pelo Diretor Presidente, bem como substituir o Diretor Tesoureiro em suas ausências ou impedimentos temporários.

ARTIGO 27 - Além das atribuições que lhe são conferidas em vários tópicos deste Estatuto, competirá à Diretoria Executiva fazer cumprir o Regimento Interno da AMASONHO e suas eventuais modificações.

ARTIGO 28 - O exercício social terminará em 31 de dezembro de cada ano, quando, então, a Diretoria Executiva elaborará:

- a) Relatório circunstanciado de suas atividades, compreendendo o exercício de 01 de janeiro a 31 de dezembro de cada ano, instruindo-o para efeito de prestação de contas, com relatório apresentado pelo Diretor Tesoureiro;
- b) Previsão orçamentária para o ano a iniciar-se, com estimativa detalhada das despesas e receitas.

SEÇÃO III

DO CONSELHO DELIBERATIVO

ARTIGO 29 - O Conselho Deliberativo, órgão auxiliar da administração, é o órgão de manifestação coletiva dos associados, exceto quanto às matérias de competência exclusiva da Assembléia Geral.

Parágrafo Único - Os membros do Conselho Deliberativo não serão remunerados.

ARTIGO 30 - O Conselho Deliberativo será constituído, basicamente, de 03 (três) a 05 (cinco) membros efetivos e de 03 (três) a 05 (cinco) membros suplentes, eleitos dentre os associados titulares da AMASONHO.

§ 1º - A renúncia ou impedimento definitivo ou morte ou demissão de qualquer dos Conselheiros Efetivos implicará na sua substituição pelo primeiro suplente. A renúncia ou impedimento definitivo ou morte ou demissão de qualquer dos Conselheiros Suplentes, implicará na sua substituição por membro temporário, indicado pelo Conselho e referendado pela assembléia geral, para complementação do mandato em curso;

§ 2º - A eleição do Conselho Deliberativo se dará por chapa completa apresentada por no mínimo 06 (seis) associados com direito a voto.

ARTIGO 31 - O número de membros do Conselho Deliberativo poderá ser aumentado em até mais 02 (dois) membros efetivos e em até 02 (dois) membros suplentes, mediante deliberação tomada nesse sentido pela Assembléia Geral, à qual caberá o preenchimento para eleição de candidatos dentre os associados fundadores e titulares, para o mandato previsto no artigo 32.

ARTIGO 32 - O mandato do Conselho Deliberativo será de 02 (dois) anos completos.

ARTIGO 33 - É permitida a reeleição dos Conselheiros.

ARTIGO 34 - O Conselho Deliberativo reunir-se-á:

a) ordinariamente, no mês de abril de cada ano, para deliberar sobre o relatório da Diretoria Executiva e sobre a previsão orçamentária das despesas e receitas do ano em curso, por convocação de seu Presidente ou Vice-Presidente, no impedimento do primeiro;

b) extraordinariamente:

b.1) por convocação de seu Presidente;

b.2) por solicitação da Diretoria Executiva;

b.3) por convocação da maioria de seus próprios membros.

ARTIGO 35 - As reuniões do Conselho Deliberativo serão convocadas mediante aviso aos Srs. Conselheiros, com antecedência de 05 (cinco) dias úteis.

ARTIGO 36 - Só serão válidas as reuniões a que comparecerem, no mínimo, metade dos Conselheiros Efetivos ou dos Suplentes.

ARTIGO 37 - Compete ao Conselho Deliberativo, através de seus membros, pela maioria simples dos Conselheiros presentes, Efetivos ou dos Suplentes:

a) Eleger seu Presidente e Vice-Presidente, cujos mandatos serão de 02 (dois) anos, sendo permitida a reeleição por uma única vez de forma consecutiva, podendo voltar a se candidatar com intervalo mínimo de um período de 2 anos;

b) Apresentar para aprovação em Assembléia, os valores e condições de arrecadação das contribuições gerais ou específicas, bem como os das multas e penalidades por atraso nos pagamentos;

c) Deliberar em conjunto com Diretoria Executiva em casos urgentes, sobre os casos omissos neste Estatuto;

d) Aprovar ou recusar o relatório da Diretoria Executiva;

e) Deliberar sobre os recursos interpostos pelos associados, contra os atos praticados pela Diretoria Executiva;

f) Autorizar em casos emergenciais, aquisição de bens móveis e operações que importem na constituição de ônus reais sobre bens da Associação, ou comprometimento para esta de natureza financeira, desde que referendado pela Assembléia Geral;

g) Intervir na administração geral da Associação, quando julgar conveniente, em casos emergenciais;

h) Sugerir penalidade por infração de associado aos dispositivos do Estatuto Social e de seu Regimento Interno, e apreciar, em instância final, recurso contra penalidades aplicadas a associado pela Diretoria Executiva em razão de tais infrações.

CAPÍTULO V DO PATRIMÔNIO SOCIAL

ARTIGO 38 - Os fundos sociais serão constituídos:

a) Pelas contribuições obrigatórias, gerais e específicas, que venham a ser estipuladas para os associados e cobradas deles em razão dos serviços, vantagens e benefícios prestados pela AMASONHO, e atendidas as respectivas condições de exigibilidade, estabelecidas neste Estatuto Social ou no Regimento Interno.

b) Pelas doações ou transferências patrimoniais de qualquer origem e natureza, inclusive receitas havidas por eventos ou campanhas promovidos pela Associação.

c) Tão logo a empreendedora notifique a AMASONHO da conclusão das obras de infra-estrutura da etapa, a Diretoria Executiva convocará Assembléia para aprovar o orçamento do exercício em curso e fixar o rateio da taxa de manutenção que proverá os recursos para as despesas ali previstas.

ARTIGO 39 - Os bens patrimoniais da AMASONHO, constituídos pelos imóveis, benfeitorias, servidões e equipamentos recebidos em doação do empreendedor-sócia fundadora nata, e demais bens que venha a adquirir, constituem patrimônio indivisível dos associados, destinados exclusivamente ao seu uso comum, ou os que vierem a ser permitidos pela Assembléia Geral. Observado que os bens imóveis e os direitos a eles relativos não poderão ser alienados, renunciados, ou de qualquer forma onerados, em nenhuma circunstância, exceto mediante aprovação da totalidade dos associados.

Parágrafo Único - Constitui igualmente direito irrenunciável da AMASONHO, sujeito às mesmas restrições aqui previstas, os direitos de uso de vias públicas havidos da Municipalidade na aprovação do loteamento fechado, cuja renúncia, se aprovada pela unanimidade dos associados e autorizada pelo Poder

Público, implicará na perda dessa qualidade, e sujeitará o Residencial, daí por diante, às mesmas posturas e normas aplicáveis aos bairros abertos do Município, conforme a legislação então vigente.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 40 - Os associados e os membros da Diretoria Executiva e do Conselho Deliberativo não respondem solidariamente pelas obrigações contraídas pela Associação em nome dela.

Parágrafo Único - Eventual procedimento porventura promovido por associado interessado, não poderá objetivar ou implicar em co-responsabilidade passiva da Associação e dos membros da Diretoria Executiva ou do Conselho Deliberativo.

ARTIGO 41 - A dissolução da AMASONHO dependerá de deliberação tomada em Assembléia Geral especialmente convocada para esse fim, observado o quorum mínimo previsto no parágrafo primeiro do Artigo 12 do presente, quando, outrossim, será determinada a destinação do patrimônio social. Em qualquer hipótese, fica vedada a partilha do patrimônio social entre os associados.

Parágrafo Único - Alterações nos Estatutos Sociais e Regimento Interno da AMASONHO só poderão ocorrer mediante proposta na forma nele já prevista, observado o quorum mínimo referido no artigo anterior.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

ARTIGO 42 - Este Estatuto é de pleno conhecimento e aceitação dos associados presentes à Assembléia de Constituição desta Associação.

Artigo 43 - Fica estabelecido que a primeira legislatura da Diretoria Executiva e do Conselho Deliberativo, iniciada com a aprovação destes Estatutos Sociais, terá um mandato de 04 (quatro) anos, a partir da data da constituição da AMASONHO, e será composta pelos membros fundadores para tanto indicados naquele ato.

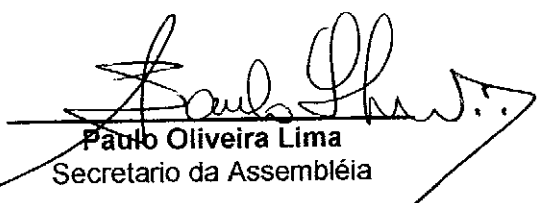
ARTIGO 44 - O calculo da taxa de manutenção que se denominará TAXA DE REFERENCIA (TR) obedecerá o critério de apurar o TOTAL DAS DESPESAS MENSAIS DIVIDIDAS PELO NUMERO DE LOTES, ACRESCIDO PELO NUMERO TOTAL DE CASAS CONCLUÍDAS OU HABITADAS, EXISTENTES NO MÊS ANTERIOR AO CALCULO DA TAXA.

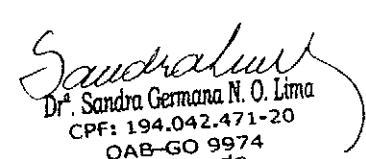
- a) Proprietário de lote sem construção pagará uma TR (TAXA DE REFERENCIA) apenas;
- b) O lote com casa habitada - pagará duas TR (TAXA DE REFERENCIA), uma relativa ao lote e outra relativa à casa habitada ou conclusa;

Parágrafo Único - Conceitualmente todas as despesas que possam ser medidas de forma individualizadas, tais como, uso da academia, água, coleta de lixo seletivo e outros equipamentos de lazer que possam ser medidos individualizados, serão feitos sempre preferencialmente na modalidade "pay per use" (pago pelo uso) de forma a estimular o uso racional e sustentável de cada equipamento dentro do condomínio. Sendo que o controle e apuração dos valores será de responsabilidade única da AMASONHO.

Estatuto aprovado pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em 02 de Abril do ano de dois mil e onze, realizada na sede da empreendedora Aldeia do Sonho Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Hidrolândia - GO, 02 de Abril de 2.011.


Paulo Oliveira Lima
Secretario da Assembléia


Dr. Sandra Germana N. O. Lima
CPF: 194.042.471-20
OAB-GO 9974
Advogada

AMASONHO - ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL ALDEIA DOS SONHOS

REGIMENTO INTERNO

CAPÍTULO I

DO PROPRIETÁRIO E/OU LOCATÁRIO, SEUS DIREITOS, DEVERES E OBRIGAÇÕES

Artigo 1º - Todos os proprietários e/ou locatários de unidade autônoma são considerados iguais perante este Regimento Interno, sem distinção de qualquer natureza, ressalvado o disposto no parágrafo único do **artigo 2º**.

Artigo 2º - Constituem direitos dos proprietários e/ou locatários:

- I** - O acesso às dependências de uso comum do Residencial Aldeia dos Sonhos.
- II** - O acesso às áreas de circulação interna e de lazer.
- III** - Dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com a sua finalidade.
- IV** - Utilizar os serviços de portaria e de segurança da **AMASONHO**, conforme o presente Regimento.
- V** - Denunciar, por escrito, à Administração da **AMASONHO**, para as providências cabíveis, sobre qualquer irregularidade constatada, inclusive no que for pertinente a segurança, devendo, para tanto, utilizarem-se do livro de ocorrências a disposição dos proprietários e moradores na portaria.
- VI** - Comparecer às assembleias regularmente convocadas e participar de todas as discussões.
- VII** - Examinar, a qualquer tempo, os livros de registros e anotações contábeis da **AMASONHO** e ser esclarecido pelos membros do Conselho Deliberativo acerca dos documentos examinados.
- VIII** - Votar e ser votado, na forma de estatuto social, sendo necessário, em qualquer circunstância, estar adimplente com todas as obrigações junto a **AMASONHO**.
- IX** - Receber prestação de contas mensal e anualmente.

PARÁGRAFO ÚNICO - O locatário não poderá ser votado para cargos de diretoria e não poderá votar nas questões que envolvam investimentos financeiros para a **AMASONHO**, assim como também terá restrição quanto ao acesso aos livros e arquivos da **AMASONHO**.

Artigo 3º - São deveres e obrigações inalienáveis dos proprietários:

- I** - Cumprir e fazer cumprir as disposições deste Regimento Interno.
- II** - Informar a Administração sobre a ocupação ou desocupação das unidades autônomas.
- III** - Manter a **AMASONHO** sempre informada dos moradores permanentes de cada unidade autônoma.
- IV** - Acondicionar o lixo doméstico em recipientes apropriados, de acordo com a sua seletividade, postando-os nos locais e horários indicados pela **AMASONHO**.
- V** - Efetuar, na data estabelecida pela **AMASONHO**, o pagamento do valor correspondente ao rateio de despesas relativas a manutenção da **AMASONHO**, determinada em Assembleia Geral.
- VI** - Fazer constar como parte integrante dos eventuais contratos de locação, sublocação, cessão ou alienação, cópia deste Regimento Interno e do Estatuto.
- VII** - Prestigiar, acatar e fazer acatar as decisões das Assembleias e da **AMASONHO**.
- VIII** - Tratar com respeito, civilidade e dignidade os funcionários e prestadores de serviço responsáveis pela portaria, segurança, coleta de lixo, distribuição de correspondências internas, exigindo-lhes idêntico tratamento.
- IX** - Responder, o proprietário e/ou morador, por danos físicos que causarem ao patrimônio da **AMASONHO**, arcando com os custos de recuperação, reposição dos bens, seguros ou não, além daqueles estabelecidos por lei, especificamente nas seguintes condições:

a) Terá responsabilidade integral:

- Por atitudes de irresponsabilidades ou inconseqüência dos filhos menores de idade e empregados permanentes ou que vivam em sua unidade autônoma.
- Por qualquer pessoa cuja liberação de entrada seja feita sem reservas pelo morador/proprietário.

b) Será co-responsável ou responsável solidário por:

- Acidentes, danos, atitudes irresponsáveis ou inconseqüentes de filhos, empregados, visitantes, convidados.
- Acidentes, danos e inabilidade no exercício do ofício, provocados por prestadores de serviço contratados pelo proprietário/morador.

Artigo 4º - Fica proibido dentro do Residencial Aldeia dos Sonhos:

I - Ceder ou locar as unidades autônomas para atividades ruidosas, ou instalar ou manter depósitos de qualquer objeto capaz de produzir danos materiais ou morais a **AMASONHO** ou a qualquer dos moradores, sujeitando o proprietário/morador a multa grave. **(Multa C)**

II - Instalar aparelhos ou utilizar substâncias que possam, de alguma forma trazer prejuízo aos princípios básicos da boa convivência entre os moradores, sujeitando o proprietário ou morador a multa pecuniária média. **(Multa B)**

III - Utilizar, alugar, ceder ou explorar, no todo ou em parte, a unidade autônoma para fins comerciais e industriais ou para qualquer outro fim que não seja exclusivamente residencial. **(Multa C)**

IV - Praticar atos de violência, ou tomar atitudes que deponham contra o decoro, os costumes ou o bom nome da **AMASONHO**. **(Multa C)**

V - Manter ou guardar substâncias químicas, inflamáveis, radioativas ou outras substâncias perigosas à saúde dos moradores e à segurança da **AMASONHO**. A transgressão sujeitará o infrator ou seu responsável a multa pecuniária grave. **(Multa C)**

VI - Manter em sua unidade entulho ou restos de construção de forma que comprometa a beleza da fachada das casas e ao conjunto harmonioso proposto pela **AMASONHO**. A transgressão sujeitará o infrator ou responsável a multa pecuniária média. **(Multa B)**

VII - A utilização de áreas como sacadas, floreiras, janelas, muros, garagens e mesmo os recuos laterais com exposição de roupas e materiais que possam vir a interferir na estética e comprometer o elevado padrão da **AMASONHO**, cabendo a **AMASONHO** e aos interessados a exigência de adequação instantânea. A transgressão sujeitará o proprietário ou morador a multa pecuniária leve. **(Multa A)**

VIII - Lançar entulho ou qualquer tipo de detrito em lote próprio ou alheio, ainda que autorizado por seu proprietário. A fiscalização advertirá o infrator por documento, em vinte e quatro horas e, em seguida, mandará retirar, por caminhão próprio ou contratado, com o correspondente custo cobrado exclusivamente do infrator ou responsável, acrescido de multa pecuniária leve. **(Multa A)**

IX - A manifestação política, partidária, sindical, classista e religiosa em áreas comuns. **(Multa C)**

X - Utilizar das vias de acesso, passeios e áreas públicas para lavagem e manutenção de carros, equipamentos e materiais de qualquer natureza. **(Multa A)**

XI - Operar aparelhagem de som, residencial, automotivo ou de qualquer natureza, em volume e/ou horário em desacordo com o permitido por Lei. **(Multa A)**

CAPÍTULO II

DAS REGRAS INTERNAS DE CONVIVÊNCIA ENTRE MORADORES

Artigo 5º - Os moradores do Residencial Aldeia dos Sonhos, objetivando a melhor qualidade de vida, se obrigam a:

I - Cumprir e fazer cumprir as disposições deste Regimento Interno.

II - Respeitar as normas de silêncio no período compreendido entre 22 e 7 horas, sem prejuízo da observância das normas legais. Quando houver festividades procurar manter o som voltado para dentro da residência. Na desobediência sujeita-se o infrator ou responsável à multa pecuniária média. **(Multa B)**

III - Guardar o decoro nas relações pessoais e no uso dos objetos e partes comuns do Residencial Aldeia dos Sonhos. **(Multa B)**

IV - Cooperar de forma efetiva, para a harmonia e perfeita convivência comunitária.

V - Não praticar atividades ou facilitar o acesso de pessoas ou objetos que possam prejudicar a segurança e tranquilidade dos moradores. **(Multa C)**

VI - Não praticar ou permitir que as pessoas que estejam sob sua responsabilidade pratiquem atividades que venham a danificar as instalações do Residencial Aldeia dos Sonhos ou comprometer o seu plano urbanístico. **(Multa C)**

VII - Comunicar a **AMASONHO** a ausência prolongada dos moradores da unidade autônoma de forma a permitir que a segurança dê maior atenção àquela unidade, inclusive impedindo o acesso de terceiros no local.

CAPÍTULO III DAS ÁREAS COMUNS, PORTARIAS E VIAS DE ACESSO

Artigo 6º - Compreende-se por áreas comuns aquelas que possam ser amplamente utilizadas por todos os moradores, sejam de lazer, de trânsito, de paisagismo ou destinadas para obras futuras do próprio Residencial Aldeia dos Sonhos, obedecendo às regras próprias de conduta.

Parágrafo Primeiro - A deterioração ou destruição das áreas de uso comum, jardins e áreas preservação ambiental do Residencial Aldeia dos Sonhos, sujeitará o responsável às despesas relativas ao reparo do estrago causado, além de multa pecuniária grave. **(Multa C);**

Artigo 7º - Portaria do Residencial Aldeia dos Sonhos:

I - O prédio da Portaria, localizada ali em caráter definitivo, pertence ao patrimônio comum da **AMASONHO**, onde se localiza a sua sede e administração.

II - Todos os proprietários/moradores terão livre acesso às suas dependências, devendo concorrer para o seu bom funcionamento, manutenção e equilíbrio no relacionamento entre as pessoas.

III - Todos os moradores, visitantes/convidados, devidamente identificados e autorizados, terão livre passagem pela Portaria em qualquer horário e dias da semana.

IV - Os proprietários/moradores e a **AMASONHO** não devem permitir que menores sob sua responsabilidade façam agrupamentos, correrias ou algazarras nas dependências do prédio da Portaria, sejam de brincadeiras de patins, bicicletas, velocípedes, skates ou assemelhados. **(Multa B)**

V - Caberá a cada proprietário identificar-se junto à segurança e todas as pessoas que vivam em sua residência (filhos, parentes, etc.) bem como eventuais controles de passagem pelas portarias, especialmente quando se tratar de menores de idade.

VI - Caberá ainda ao morador comunicar a **AMASONHO** a relação dos seus empregados permanentes, sejam eles usuais ou esporádicos, especificando o tempo de permanência do Residencial Aldeia dos Sonhos para ambos os casos, informando ainda a existência ou não de restrições quanto as suas entradas e saídas, para uso e controle da **AMASONHO**.

VII - A forma dessas identificações será fornecida pela segurança, e alteradas sempre que solicitadas pelos moradores ou ainda quando recomendada pela equipe de segurança, após aprovação da **AMASONHO**.

VIII - Os visitantes e convidados que se dirigirem às moradias individuais deverão se identificar na Portaria, obedecendo às regras sugeridas pela segurança.

IX - Só será permitido o ingresso pela portaria de carros de passeio e utilitários sem carga externa.

X - Como existe espaço próprio de estacionamento próximo da Portaria, não será permitida a parada ou estacionamento de carros em frente ou próximo da Portaria, nem mesmo por curto espaço de tempo, atitude esta que se transgredida estará sujeitando a aplicação de multas administrativas ao infrator ou responsável. **(Multa B)**

Artigo 8º - Portaria de Serviços:

I - Destina-se, preferencialmente, ao acesso de funcionários e de veículos de cargas, tais como caminhões, carretas, tratores, assemelhados, ou quaisquer outros veículos que estejam carregados e cuja carga se destine às unidades do Residencial Aldeia dos Sonhos. Contudo para ali acessar os condutores de tais veículos deverão observar os seguintes procedimentos:

- a) Será obrigatória a identificação do condutor do veículo à Segurança da Portaria, segundo as normas estabelecidas para esse fim, além da confirmação do recebimento da mercadoria com o local e a quem se destinar.
- b) Os referidos veículos não poderão ficar estacionados, nas ruas ou vias internas do Residencial Aldeia dos Sonhos, por tempo superior ao estritamente suficiente para a carga e descarga. **(Multas B)**
- c) O proprietário/morador, contratante dos serviços, incumbir-se-á de informar previamente ao contratado da existência de regras que deverão ser respeitadas enquanto estiverem sendo executados os serviços nas dependências do Residencial Aldeia dos Sonhos. A equipe de segurança da Portaria de Serviços orientará os motoristas dos veículos carregados quanto às regras vigentes na **AMASONHO**, de forma a não alegarem ignorância delas.

II - O horário de passagem dos veículos de carga/descarga, exceto caminhão de mudança, será de segunda a sexta-feira, das 8 às 17 horas, não sendo permitida a pernoite do veículo que tenha entrado para descarregar e não tenha retornado.

Artigo 9º - Nas vias públicas e áreas comuns do Residencial Aldeia dos Sonhos, os moradores deverão observar as seguintes recomendações:

- a) Não jogar lixo, restos de alimentos ou quaisquer outros detritos no gramado ou sobre a vegetação que margeia todo o seu percurso. **(Multas A)**
- b) Não promover o arranquio de plantas, mudas, colheitas de flores ou depredação ou dano de qualquer espécie à natureza e construções das áreas comuns. O corte ou poda de árvore, quando necessário, deverá ser requerido por escrito à Diretoria Executiva, que decidirá a respeito. **(Multas B - sem prejuízo de responder pelo custeio dos respectivos reparos)**
- c) Não provocar o bloqueio ou obstrução das vias públicas, por proprietários/moradores, ainda que momentânea ou eventual, bem como estacionamento e circulação irregulares, em desconformidade com a sinalização estabelecida. Só poderão ser executados bloqueios ou alterações no sistema viário, quando solicitadas à segurança e realizadas pela mesma. **(Multas B)**
- d) Os proprietários/moradores ao constatarem qualquer irregularidade na via de acesso deverão comunicar imediatamente ao responsável pela **AMASONHO**, para que os problemas não perdurem ou prolonguem suas soluções.

CAPÍTULO IV DO USO DAS ÁREAS COMUNS E CRIAÇÃO DE ANIMAIS

Artigo 10º - Compreende-se por áreas comuns aquelas que possam ser amplamente utilizadas por todos os moradores, sejam de lazer, de trânsito, de paisagismo, de esportes, ou quaisquer outras atividades comunitárias ou que se destinem a obras futuras da própria **AMASONHO**, desde que obedecidas às regras de conduta de cada local.

Artigo 11º - Das áreas de esporte e lazer - Serão normatizadas pelo Conselho Deliberativo assim que houver a edificação de qualquer equipamento de Lazer.

Artigo 12º - Da publicidade no residencial

I - É proibida a colocação de faixas de qualquer natureza, no interior do Residencial Aldeia dos Sonhos, sendo permitidas apenas as que atendam ao objetivo da **AMASONHO**, será permitido manter, na área externa, até a venda da última unidade, faixas e placas publicitárias, além de Stand de Vendas, bem como a colocação, em caráter definitivo e em local que não prejudique a circulação, de marcos e placas alusivas ao empreendimento, aos empreendedores, e/ou à realização de eventos e visitação pública.

II - É proibida a distribuição no Residencial Aldeia dos Sonhos de materiais de propaganda e publicidade, bem como a panfletagem e distribuição de qualquer material promocional, que não seja por via postal ou de propriedade da **AMASONHO**, tais como informáticos, jornais etc... **(Multa A)**

III - Serão permitidas informações oficiais de interesse comunitário encaminhadas exclusivamente pelas concessionárias ou órgãos públicos.

IV - Será permitida aos patrocinadores de eventos sociais no Residencial Aldeia dos Sonhos, a fixação de cartazes e distribuição de propaganda no dia do evento em local autorizado pela **AMASONHO**.

V - Será permitida a publicação e circulação, nas dependências do Residencial Aldeia dos Sonhos, de avisos, circulares ou informativos de interesse comum dos proprietários/moradores.

Artigo 13º - Da criação de animais (Quantidade e Raças)

I - Todos os animais domésticos deverão ser cadastrados junto a Administração da **AMASONHO** e, obrigatoriamente, possuir coleira de identificação do animal e do seu respectivo proprietário. Os animais que não se enquadrem nessas exigências estarão sujeitos a captura quando encontrados sozinhos em vias de acesso comum aos demais moradores, ficando à disposição do proprietário por 24 horas e, posteriormente, se não reclamados, serão encaminhados ao Centro de Zoonoses, sujeitando o infrator ou responsável a multa pecuniária grave. **(Multa C)**

II - Quando o proprietário/morador interessado for cadastrar animais domésticos, este deverá apresentar a **AMASONHO** o respectivo cartão de vacinação do animal atualizado conforme periodicidade estabelecida pela vigilância sanitária.

III - Somente será permitida a criação de animais domésticos, inclusive cachorros, de pequeno porte, dóceis, e que disponham de acomodação adequada. **(Multa C)**

IV - A circulação dos animais só poderá acontecer se conduzida pelo responsável, através de uma guia apropriada, sujeitando o infrator a multa pecuniária média. **(Multa B)**

V - É terminantemente proibida a captura de animais silvestres, dentro das dependências do Residencial Aldeia dos Sonhos.

VI - Eventuais dejetos expelidos pelos animais em locais de uso comum deverá ser recolhido pelo proprietário em recipiente apropriado e colocado no lixo. **(Multa B)**

VII - Não será permitida a manutenção sob custódia, nas unidades autônomas ou áreas comuns, de animais ferozes ou que possam causar perigo à integridade física ou psicológica e a tranqüilidade dos demais proprietários/moradores. A não obediência a esta norma sujeitará o infrator ou responsável a multa pecuniária média. **(Multa B)**

VIII - Não será permitida, mesmo em caráter privado (sem finalidade comercial), a criação de toda e qualquer espécie de animais, de tal forma que o volume e as condições de criação interfiram no bem estar da vizinhança, desrespeitando a Lei do Silêncio e os princípios básicos de higiene e saúde determinados pela Vigilância Sanitária do Município. **(Multa C)**

IX - É proibida a alimentação de animais silvestres, bem como a introdução de qualquer espécie animal ou vegetal sem a devida autorização da **AMASONHO**. **(Multa B)**

CAPÍTULO V DOS PROCEDIMENTOS ROTINEIROS E DIÁRIOS

Artigo 14º - Da coleta de lixo - a critério da **AMASONHO**, e aprovação pelo Conselho poderá ser implantado o sistema de Coleta Seletiva, devendo nesse caso o associado:

I - Acondicionar separadamente o lixo doméstico e o reciclável em recipientes cujos padrões serão definidos pela **AMASONHO**;

II - Colocar os recipientes nos locais próprios, dentro da área do lote;

III - O recolhimento será efetuado nos horários e periodicidade estabelecidos pela **AMASONHO**;

IV - O lixo nunca deverá ser colocado nos jardins, calçadas e nas áreas públicas. **(Multa B)**;

Artigo 15º - Dos Serviços ao Residencial - Além do cuidado e manutenção do patrimônio comum, a **AMASONHO** manterá em caráter permanente os seguintes serviços:

(a) uma equipe de portaria e segurança durante as 24 horas do dia, utilizando os equipamentos de vigilância do perímetro de fechamento e rondas periódicas de todo o Condomínio;

(b) um sistema de captação, tratamento e distribuição de água potável construídos pela empreendedora serão doados à concessionária local.

O custo e escopo desses serviços, a limpeza do esgotamento sanitário e dos respectivos equipamentos, serão submetidos a aprovação dos associados a cada Assembleia Ordinária, e integrarão o orçamento sujeito ao rateio da taxa de manutenção.

Artigo 16º - Da proibição de uso de mão de obra e bens da AMASONHO em serviços particulares - Fica vedado a utilização de mão de obra de funcionários da **AMASONHO** em serviços particulares. Os empregados assim encontrados serão dispensados e o usuário advertido por escrito pela Diretoria Executiva que, na reincidência, poderá aplicar a multa média **(B)**. É igualmente proibida a utilização de veículos, máquinas e ferramentas da **AMASONHO** para atividades particulares. **(Multa B)**

CAPÍTULO VI DO TRÁFEGO E ESTACIONAMENTO INTERNO

Artigo 17º - Do trânsito interno de veículos

I - Todas as normas do Código Nacional de Trânsito aplicam-se dentro das dependências do Residencial Aldeia dos Sonhos, especialmente a proibição de direção por condutores não habilitados.

II - Dentro do Residencial Aldeia dos Sonhos a velocidade máxima permitida é de **40km/h**, expressa nas placas indicativas, sujeitando seus infratores ou responsáveis a multa pecuniária média. **(Multa B)**

III - Sendo infrator o prestador de serviços, convidado ou visitante, o morador será notificado por escrito pela Administração e a multa será aplicada ao proprietário/morador responsável.

IV - O proprietário/morador terá responsabilidade integral:

a) Por danos causados na condução de veículos automotores (carros e motos) por menores e pessoas não habilitadas legalmente. **(Multa C)**

b) Pelo descumprimento das normas de trânsito, que o sujeitará, além das sanções previstas na legislação, ao pagamento de multa pecuniária gravíssima. **(Multa C)**

Artigo 18º - Estacionamento Interno

I - É expressamente proibida a utilização de áreas de lazer para circulação e estacionamento de veículos automotores. **(Multa B)**

II - É proibida a permanência de caminhões, carretas ou veículos que contenham cargas que exalem mau cheiro, nas unidades autônomas. **(Multa B)**

III - Somente em dias de eventos será permitido aos visitantes o estacionamento na área interna do Residencial Aldeia dos Sonhos.

Artigo 19º - Estacionamento Externo

I - Compreende-se por estacionamento nas áreas públicas externas aos espaços adjacentes as portarias destinados a acomodação de veículos de visitantes.

II - A AMASONHO não se responsabiliza pela guarda dos veículos ali estacionados ou por objetos mantidos em seu interior.

III - A AMASONHO não instituirá nenhum tipo de cobrança ou pagamento pelo uso do estacionamento externo.

IV - Deverá ser respeitada a disponibilidade de vagas para estacionamento de veículos, não sendo tolerado o uso das áreas verdes ou gramados como espaço alternativo de estacionamento de carros ou motocicletas. Ocorrendo tal fato a autoridade pública competente será imediatamente acionada. **(Multa C)**

V - Não será fornecida, em hipótese alguma, água para lavagem de veículos nas dependências das vias externas usadas como estacionamento externo. **(Multa C)**

VI - Não se recomenda a permanência de crianças brincando ou correndo nas vias externas ou estacionamento externo, ficando a **AMASONHO** livre de qualquer responsabilidade pelos atos praticados ou danos sofridos pelos menores.

Artigo 20º - Dos horários de trânsito para prestadores de serviços

Os prestadores de serviços, uma vez autorizados pelo morador, terão acesso garantido à residência do proprietário/morador tomador dos serviços, observadas as seguintes restrições:

I - Caminhões, excluindo-se os de mudança, somente poderão trafegar internamente de segunda a sexta-feira das 8 às 17hs.

II - Exceções aos itens acima somente se autorizadas por escrito pela **AMASONHO**.

Artigo 21º - Horário de entrada de materiais no Residencial

I - A liberação de entrada de materiais para a obra/reforma fica vinculada à análise do projeto pela **AMASONHO**, devendo ser respeitados os horários permitidos de segunda a sexta-feira, das 8:00 as 17:00 horas, sendo proibida a descarga aos sábados (após as 12:00 horas), domingos e feriados.

II - Os serviços que produzam ruídos que possam perturbar os vizinhos somente serão permitidos de segunda a sexta-feira das 8 as 17 horas.

III - Somente será permitido o trabalho em obras no Residencial, de segunda a sexta-feira, das 7 às 18 horas, e aos sábados das 7 às 12 horas, não sendo permitido o trabalho nos domingos e feriados.

IV - Exceções aos itens acima somente se autorizadas por escrito pela **AMASONHO**.

V - Os infratores das regras acima serão advertidos pela Fiscalização e/ou Segurança para que cessem imediatamente e, na reincidência, ficará sujeito o infrator, morador ou proprietário responsável, a multa pecuniária média. **(Multa B)**

CAPÍTULO VII DAS MUDANÇAS

Artigo 22º - O ingresso de mudanças de novos moradores somente será permitido após liberação do "habite-se" ou liberação pela **AMASONHO** conforme normas específicas aprovadas pelo Conselho Deliberativo.

I - Os caminhões de mudança terão trânsito livre em todos os dias da semana, respeitando o horário de 8:00 as 20:00 horas para tráfego interno.

II - Nas saídas de mudanças no residencial, o proprietário/morador terá que estar em dia com as suas obrigações.

CAPÍTULO VIII DAS PENALIDADES E MULTAS ADMINISTRATIVAS

Artigo 23º - As penalidades previstas neste Regulamento são a Advertência Escrita e a Multa Pecuniária, observado o seguinte:

I - A advertência por escrito é de competência privativa da Diretoria Executiva e/ou de seus prepostos com poderes para tal, e será aplicada através de carta dirigida ao infrator, contra recibo ou via postal com AR, após resumo do fato.

II - A pena de multa será sempre aplicada por votação majoritária em reunião da Diretoria Executiva, fundamentando-se por escrito tal decisão ainda que resumidamente.

III - Para fixação da multa tomar-se-á por base o valor do Salário Mínimo vigente na data de sua aplicação conforme os seguintes percentuais:

a) **Multa A:** 25% do Salário Mínimo vigente.

b) **Multa B:** 50% do Salário Mínimo vigente.

c) **Multa C:** 75% do Salário Mínimo vigente.

IV - Em caso de reincidência na mesma infração as multas serão aplicadas com valor dobrado.

V - As multas serão cobradas no boleto da taxa condominial.

§ 1º - A aplicação de qualquer penalidade pela **AMASONHO** não afasta nem impede que o infrator venha a sofrer medidas de ordem judicial, quando o seu ato configurar ilícito civil ou penal. Fica assegurado ao corpo de segurança o direito de apreensão de coisas e objetos relacionados à infração praticada.

§ 2º - Toda a renda auferida pela aplicação de pena pecuniária reverterá em benefício da **AMASONHO**, podendo ser cobrada judicialmente dos infratores, com os acréscimos legais cabíveis.

Artigo 24º - Cobrança de penalidades pecuniárias

I - As aplicação da multa será notificada por escrito.

II - A **AMASONHO** fará constar os valores de multas em campo próprio nos boletos utilizados para a cobrança bancária mensal da taxa de manutenção.

Artigo 25º - Do direito de defesa

Em qualquer caso de penalidade aqui previsto caberá defesa escrita ou oral a ser oferecida em reunião de Diretoria Executiva, não cabendo recurso da decisão.

CAPÍTULO IX DA TAXA DE MANUTENÇÃO

Artigo 26º - A taxa de manutenção será fixada na forma do Estatuto procedendo-se a sua cobrança da seguinte forma:

I - Os boletos serão encaminhados aos associados por via postal com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data de vencimento.

II - O não pagamento no vencimento acarretará a imposição de multa de mora de 2% (dois por cento), além de juros compensatórios calculados à base de 1% (hum por cento) ao mês.

III - Após 60 (sessenta) dias de vencida e não paga a taxa de manutenção será cobrada judicialmente.

CAPÍTULO X DAS GENERALIDADES

Artigo 27º - Casos omissos

Quaisquer casos omissos neste Regimento Interno serão decididos em reunião de Diretoria Executiva, pelo voto majoritário de seus membros.

Artigo 28º - Legitimidade

À **AMASONHO** é dada legitimidade para propositura de ações judiciais, de qualquer natureza, a fim de que o presente Regimento seja fielmente observado, bem como para a cobrança dos encargos pecuniários aqui previstos.

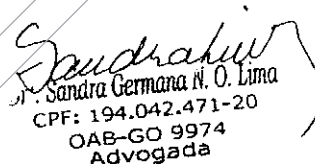
Artigo 29º - Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

Integram o presente Regimento as Normas constantes do **ANEXO I**, destinadas a disciplinar o uso e ocupação adequados do solo no Condomínio aplicando-se às mesmas as cominações e penalidades aqui previstas.

Este documento foi aprovado pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em 02 de Abril do ano de dois mil e onze na sede da mesma;

Hidrolandia/GO, 02 de Abril de 2.011


Paulo Oliveira Lima
Secretário da Assembléia


Sandra Germana N. O. Lima
CPF: 194.042.471-20
OAB-GO 9974
Advogada

AMASONHO – ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL ALDEIA DOS SONHOS

REGULAMENTO DE OBRAS

ANEXO I

DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

I - DO OBJETO

Artigo 1º - O presente regulamento disciplina o uso e ocupação do solo no Residencial Aldeia dos Sonhos a aprovação de projetos na **AMASONHO**, e define as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais preceitos, com a finalidade de:

- a) Proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderá vir a desvalorizar a propriedade;
- b) Assegurar um adequado e razoável uso da propriedade;
- c) Estimular a construção com técnicas modernas e agradável arquitetura, evitando aparências antiestéticas e desagradáveis à vista e à função;
- d) Estimular o desenvolvimento tecnológico e promover uma proteção ao meio ambiente, com um desenvolvimento harmonioso e não poluidor, de forma a permitir o bem estar geral dos moradores, não só dos proprietários, como da vizinhança;
- e) Estimular a conservação do paisagismo, implementando ações que a cada dia venham torná-lo mais agradável.

Estas normas são complementares, não excluindo o cumprimento das legislações federal, estadual e municipal.

§ 1º - As disposições do presente regulamento aplicam-se indistintamente a todos os lotes e devem ser cumpridas por todos os associados.

§ 2º - É responsabilidade do associado informar aos projetistas, empreiteiros e a todos os demais envolvidos na execução da obra, sobre as disposições contidas neste regulamento.

§ 3º - O associado responde pelas infrações às presentes disposições, ainda que cometidas por seus contratados, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades previstas neste regulamento.

II - DOS USOS

Artigo 2º - Somente será permitida a construção de uma unidade familiar por lote, observadas as restrições destas Diretrizes e as normas aplicadas pela Municipalidade, e sem prejuízo do caráter exclusivamente residencial dessas edificações.

Artigo 3º - Não é permitida a construção de edificação residencial multifamiliar e de edificações para fins comerciais, industriais e de escritórios, de forma a nunca se exercerem nelas atividades como as de: comércio, indústria, todo e qualquer estabelecimento de ensino ou que se preste a ministração de aulas complementares de reforço, hospital, clínica, consultório, ateliê para prestação de serviços, lan houses, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações recreativas, etc.

Artigo 4º - É permitida a criação de animais domésticos, desde que não interfiram nas relações de vizinhança, e que permaneçam restritos aos limites do lote do associado. Neste caso o projeto deverá contemplar uma área específica e delimitada para abrigar esses animais. **(Multa C)**

III - DA APROVAÇÃO DE PROJETOS

Artigo 5º - O associado que desejar construir unidade residencial em seu lote deverá submeter o projeto à Comissão de análise previa especialmente constituída para esse fim, a qual verificará a observância pelo mesmo das normas destas Diretrizes.

§ Único - A comissão de análise previa será constituída por um arquiteto ou engenheiro designado pela AMASONHO, responsável pela análise dos projetos e por 02 (dois) proprietários de lotes preferencialmente arquiteto ou engenheiro civil ou profissional com conhecimentos técnicos, designados pela diretoria da AMASONHO.

Artigo 6º - A existência de débitos de qualquer natureza junto a AMASONHO, devidos pelo requerente ou por proprietários anteriores, impedirá a aprovação do projeto, enquanto tais débitos não sejam regularizados junto a AMASONHO.

Artigo 7º - Para início do processo de aprovação, o proprietário deverá fornecer a AMASONHO o projeto arquitetônico acompanhado das considerações que se julgarem necessárias ao perfeito entendimento do mesmo, e 01 (uma) cópia da Certidão de Inteiro Teor do Imóvel.

§ 1º - O projeto arquitetônico deverá contemplar: 03 (três) vias em prancha única do projeto arquitetônico completo com planta baixa/locação de todos os pavimentos na escala 1/100; cortes (longitudinal e transversal) e fachadas (principal e lateral) na escala 1/100 e planta de cobertura (escala: 1/200). Na planta de cortes deverá ser indicada a LNT (linha natural do terreno) e na planta de situação - as curvas de nível do terreno.

§ 2º - Deverá ser anexado ao projeto arquitetônico 01 (uma) via do levantamento topográfico devidamente assinado pelo responsável técnico com anotação de responsabilidade técnica (ART) recolhida no CREA e Memorial Descritivo (sucinto) do sistema construtivo e materiais de acabamentos que serão aplicados na obra.

§ 3º - A critério da Comissão poderá ser solicitado quaisquer desenhos ou detalhes para o bom entendimento do projeto.

§ 4º - Será fornecido pela comissão as exigências para apresentação do projeto para aprovação.

Artigo 8º - Aprovado o projeto, a AMASONHO reterá uma cópia de toda a documentação. O Associado deverá fornecer as demais cópias do projeto arquitetônico, que devidamente certificadas pela AMASONHO, serão encaminhadas pelo associado para apreciação das autoridades competentes.

Artigo 9º - Será cobrada uma taxa para a aprovação de projeto no valor correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) do salário mínimo então vigente.

§ 1º - O projeto substitutivo que apresentar modificações superiores a 50% da área total construída, será considerado um novo projeto e ficará sujeito a nova taxa de aprovação de igual valor.

§ 2º - Para fornecimento de cópias e reavaliação de documentos aprovados será cobrada uma taxa a ser definida pela associação.

Artigo 10º - Somente será permitido o início das obras após aprovação do projeto pela AMASONHO e a emissão do alvará de construção pelo poder público local. **(Multa C)**

IV - DOS RECUOS

Artigo 11º - A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios de 05 (cinco) metros de frente e 02 (dois) metros nas laterais e fundos;

§ Único - A faixa de recuo frontal somente poderá ser usada como jardim, não sendo permitido qualquer elemento arquitetônico, exceto equipamentos de interesse paisagístico como espelhos d'água, fontes, estátuas e bancos de jardins.

V - DAS EDIFICAÇÕES

Artigo 12º - A soma da área total construída não poderá ser inferior a 80.00 m² (oitenta metros quadrados) e devera atender a um programa mínimo de residência. Não será permitida a construção de casa principal em modelo tipo barracão popularmente conhecido como meia água, casa pré-moldada e ou pré-fabricada de qualquer material.

Artigo 13º - Nos recuos obrigatórios e nas áreas externas, não compreendidas pela edificação principal, não é permitida a execução de aterro que ultrapasse 1,00m (um metro) de altura em relação ao nível natural do terreno. **(Multa C)**

VI - DOS MUROS E CALÇADAS

Artigo 14º - É permitida a construção de muros de arrimo nas divisas com altura máxima de 1,00m (um metro), porém, no trecho da divisa lateral compreendida pela faixa de recuo frontal, o muro deverá ser executado a partir do nível da calçada. **(Multa C)**

Artigo 15º - É permitida a construção de muros de divisa lateral e de fundo. Poderão ser executados com altura máxima de 2,00m (dois metros) em relação ao nível natural do terreno, exceto na faixa de recuo frontal. **(Multa C)**

§ 1º - Todo muro deverá ser revestido externamente mesmo quando não houver edificação no lote vizinho. **(Multa C)**

§ 2º - Os muros devem ser construídos no eixo do limite do terreno, ou seja, estará metade sobre um lote e metade sobre o terreno do vizinho.

Artigo 16º - A calçada deverá obrigatoriamente seguir o padrão determinado pela AMASONHO. **(Multa C)**

Parágrafo Único - Não sendo permitido nenhum tipo de pavimentação. **(Multa C)**

VII - DAS INSTALAÇÕES EM GERAL

Artigo 17º - As instalações: elétrica, telefone, campainha e similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre os pontos de entrada até a edificação principal. **(Multa C)**

Artigo 18º - É proibida a instalação de grades (metalon, tela artística, cercas elétricas e cercas de arame galvanizado sobre os muros de divisa do lote. **(Multa C)**

§ Único - Os lotes que possuírem quadras ou mini-campos poderão instalar telas de proteção fixadas em postes metálicos dentro dos recuos laterais e de fundo do lote. As telas poderão ter altura superior ao muro de divisa e deverão ser confeccionadas em nylon 100% de poliestileno nas cores cinza ou branco.

Artigo 19º - Todo associado é obrigado a conceder servidão para passagem de tubulações de águas pluviais, nas faixas de recuo lateral do lote. **(Multa C)**

§ 1º - Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como a sua manutenção.

§ 2º - Deverá ser executada uma caixa de inspeção antes de lançar às águas pluviais na sarjeta ou canais com dissipadores de energia até o terraceamento de contenção de água mais próximo (SWAIL);

Artigo 20º - Não será permitido nenhum tipo de fossa negra ou outras fossas convencionais, a Associação apresentará um sistema de tratamento individual de esgoto sanitário, cujo projeto ficará a disposição dos associados na sede da AMASONHO, caso o associado queira implantar outro sistema de tratamento alternativo ao padrão apresentado, o mesmo deverá apresentar laudo técnico de eficiência do mesmo e a garantia do projetista em não contaminar o subsolo do local, a implantação do sistema de tratamento deverá ocorrer antes do início das obras, garantindo eficiência do sistema, mesmo durante o período de obras da casa. **(Multa C)**

VIII - DA EXECUÇÃO DA OBRA

Artigo 21º - Toda obra antes de ser iniciada, deverá ser murada ou fechada com tapumes ao longo de todo o perímetro do lote. Os tapumes deverão ser totalmente fechados, pintados na cor branca e com altura mínima de 2,00m (dois metros). Poderão ser executados em chapa de madeira compensada, placas pré-moldadas ou telha de chapa metálica/zinco. Deverão ser mantidos em bom estado de conservação até a conclusão da obra. **(Multa B)**

§ 1º - Não é permitida a ocupação do passeio para ampliar o espaço de armazenamento de materiais dentro do canteiro de obras. **(Multa A)**

§ 2º - Não é permitida a personalização dos tapumes como forma de propaganda. **(Multa A)**

Artigo 22º - É de responsabilidade do associado providenciar a limpeza e remoção de sujeiras, entulhos e materiais excedentes no final da obra, além daqueles decorrentes dos serviços de terraplenagem, escavações ou transporte de materiais, que se encontram espalhadas nas sarjetas, nas vias públicas ou nas áreas comuns do Residencial Aldeia dos Sonhos. **(Multa B)**

§ Único - Em caso de descumprimento, a AMASONHO realizará a devida limpeza e remoção e cobrará do associado responsável todas as despesas relativas ao serviço.

Artigo 23º - Cabe ao associado tomar as providências necessárias para o pedido de ligações de água e energia, provisórias e definitivas, junto às concessionárias de serviços públicos.

Artigo 24º - Somente as placas referentes à autoria dos projetos e a responsabilidade técnica de execução da obra poderão ser fixadas no tapume ou expostas exteriormente às obras. **(Multa A)**

Artigo 25º - O barracão de obra poderá ser executado em alvenaria, compensado (padrão tapume) ou, instalado em container metálico, devendo ser mantido sempre em bom estado de conservação. **(Multa B)**

§ Único - Se a obra não for iniciada dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data da fiscalização, o associado deverá realizar a demolição do barracão e providenciar a remoção do lixo, entulho e restos de materiais existentes no canteiro de obra ou no lote vizinho. Em caso de descumprimento, a AMASONHO realizará a devida demolição e remoção e cobrará do associado responsável todas as despesas relativas ao serviço. **(Multa C)**

Artigo 26º - É permitida a utilização de um único lote vizinho como apoio à obra, desde que o proprietário conceda antecipada e formalmente uma autorização, a qual deverá ser apresentada a AMASONHO. **(Multa B)**

§ Único - O lote vizinho deverá obedecer ao mesmo padrão do canteiro de obra, no que diz respeito à colocação e conservação do tapume. **(Multa B)**

Artigo 27º - Após a conclusão da obra, o lote vizinho deverá ser devolvido da mesma forma e situação em que foi encontrado, ou seja, sem os vestígios de materiais e entulhos provenientes da obra. **(Multa C)**

Artigo 28º - A entrada de veículos pesados, máquinas, equipamentos e materiais na obra somente será permitida após a aprovação do projeto pela AMASONHO e obtenção do alvará de construção. **(Multa C)**

§ Único - É expressamente proibida a entrada de carretas ou caminhões com mais de 3 (três) eixos no Residencial Aldeia dos Sonhos.

Artigo 29º - O recebimento de materiais deve ser realizado pelo responsável do canteiro de obras ou pessoa indicada pelo associado proprietário. Se por qualquer motivo algum funcionário ou terceirizado que preste serviço da AMASONHO, vier a acompanhar o caminhão de entrega, esclarece-se que tal ato não caracteriza a responsabilidade da AMASONHO quanto à conferência, acondicionamento, quantidade ou inviolabilidade do material descarregado. A AMASONHO não assume em hipótese alguma qualquer responsabilidade por recibos assinados por seus funcionários ou terceirizados, os quais não possuem autorização para tal.

Artigo 30º - Todos os materiais e equipamentos deverão ser armazenados e fechados no interior do canteiro da obra ou do lote vizinho, sendo proibido o seu depósito nas calçadas, vias públicas, lotes ou áreas verdes. **(Multa B)**

§ Único - Pedras, britas, areias e aterros deverão ser acondicionados em baias ou caixas de madeira. **(Multa B)**

Artigo 31º - É proibido preparar concreto e massas para revestimentos, lavar equipamentos, lançar restos de tinta ou qualquer outro serviço que comprometa a qualidade do pavimento, sarjeta, calçada, lotes e áreas verdes. **(Multa B)**

Artigo 32º - O canteiro de obra, o lote vizinho e as áreas adjacentes deverão ser mantidos limpos. Os entulhos de obra deverão ser retirados com frequência para não ocasionar acúmulo. **(Multa B)**

§ 1º - É proibida a queima de lixo, entulho e restos de materiais nos lotes, lotes vizinhos e áreas verdes do Residencial Aldeia dos Sonhos. **(Multa B)**

§ 2º - Escavações e recipientes deverão ser protegidos para evitar o acúmulo de água e focos de contaminação de larvas de mosquitos. **(Multa B)**

§ 3º - É proibida a colocação de entulhos de obras em lixeiras públicas. **(Multa B)**

Artigo 33º - É expressamente proibido o depósito e a permanência de lixo, entulhos e restos de materiais, nos lotes não edificadas. **(Multa C)**

Artigo 34º - É expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas verdes e áreas comuns do Residencial Aldeia dos Sonhos. **(Multa C)**

IX - DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA

Artigo 35º - São permitidos os serviços de movimento de terra no lote, quando vinculados à execução da construção e ao projeto aprovado pela AMASONHO e obtenção do alvará de construção. **(Multa C)**

§ 1º - Os serviços de movimento de terra não poderão intervir na topografia original dos lotes vizinhos, alterando a integridade destes, salvo se for expressamente autorizado pelo proprietário. **(Multa C)**

§ 2º - A operação de máquinas para movimentação de terra deve ser realizada observando as normas de segurança e supervisionada pelo associado proprietário ou responsável pela obra. **(Multa C)**

§ 3º - A entrada destas máquinas deverá ser expressamente autorizada pela AMASONHO, para tanto, o associado interessado deverá solicitar formalmente tal autorização, com antecedência mínima de 24 horas. **(Multa B)**

Artigo 36º - Qualquer máquina de terraplenagem só poderá ter acesso ao Residencial Aldeia dos Sonhos, observando-se as limitações descritas adiante:

§ 1º - Danos no leito carroçável, guias, gramados, árvores, sarjetas, meio-fio e outros, decorrentes da operação de máquina e/ou por caminhões serão de responsabilidade do associado proprietário do lote, sendo que os consertos e as reposições necessárias deverão ser efetuados em 72 horas. Caso o associado não tome as providências após este prazo, a AMASONHO efetuará os consertos e reposições, e cobrará do associado responsável todas as despesas relativas às reparações dos danos. **(Multa B)**

§ 2º - Serviços de movimentação de terra que impliquem no comprometimento da segurança das casas e obras vizinhas, integridade de lotes, sistema viário, sistema de águas ou qualquer evento danoso, poderá ter a sua execução suspensa pela AMASONHO, não cabendo a esta qualquer ônus decorrente desta medida.

§ 3º - Os custos decorrentes dos serviços de remoção de terra indiscriminadamente espalhada nas vias públicas, nos lotes ou área verdes, serão debitados ao associado proprietário do lote que deu causa. **(Multa B)**

X - DA FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Artigo 37º - Durante a construção, deverá permanecer no canteiro de obras, uma pasta contendo cópia do projeto aprovado pela AMASONHO e pelas autoridades competentes, cópia das diretrizes, bem como das autorizações, comunicados e instruções relativas à obra emitidas pela AMASONHO. **(Multa B)**

Artigo 38º - A AMASONHO poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os lotes, as obras em andamento, e as edificações paralisadas ou concluídas, a fim de verificar o integral cumprimento às disposições do presente Regimento.

§ Único - O proprietário deverá permitir o acesso ao lote, obra ou edificação pela pessoa designada pela AMASONHO, podendo para tanto indicar uma pessoa para acompanhar a fiscalização quando a obra estiver concluída e habitada. **(Multa C)**

Artigo 39º - O associado não poderá executar obra ou serviço diferente do projeto aprovado pela AMASONHO. As obras ou serviços nestas condições serão considerados como irregulares, e estarão sujeitos às multas e as penalidades cabíveis. **(Multa C)**

Artigo 40º - A AMASONHO não se responsabilizará, em hipótese alguma, por qualquer erro de localização ou demarcação do terreno que implique na invasão de lotes vizinhos.

§ Único - A aprovação do projeto não implica na responsabilidade da AMASONHO no tocante à propriedade do lote ou sua correta demarcação.

XI - DO REMEMBRAMENTO E DESDOBRAMENTO DOS LOTES

Artigo 41º - É permitido o remembramento de lotes contíguos, de modo a formar um lote. Todas as disposições previstas neste regimento continuarão aplicáveis a esses novos lotes, além das seguintes restrições abaixo classificadas: **(Multas C)**;

- a) Para os lotes contíguos por divisa de fundos, somente será permitida a unificação para a obtenção de um único lote, com duas testadas, aplicando-se ao recuo frontal de 5,00m (cinco metros) para ambos os alinhamentos.
- b) Será devida taxa de manutenção conforme número de lotes antes do remembramento.

XII - DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Artigo 42º - Todos os prestadores de serviços (funcionários, empreiteiros, e outros) que tiverem acesso à obra, deverão ser previamente autorizados pelo associado ou seu preposto, e, cadastrados no sistema de identificação da AMASONHO.

Artigo 43º - Visando a segurança, a boa ordem e a disciplina, a AMASONHO reserva-se no direito de impedir a entrada na obra no Residencial Aldeia dos Sonhos, de prestadores de serviço, que se negarem a fornecer dados pessoais para a realização do cadastramento de acesso, ou, daqueles cuja conduta e má reputação já sejam de conhecimento da AMASONHO.

Artigo 44º - Em caso de dispensa do funcionário, o responsável da obra deverá informar imediatamente a AMASONHO para o cancelamento da liberação do acesso. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra. **(Multas C)**

Artigo 45º - É expressamente proibida a entrada e a permanência dos prestadores de serviço nas áreas de Preservação Permanente, nas áreas verdes, nos banheiros da área comum, nos espaços comunitários e de lazer do Residencial Aldeia dos Sonhos que são destinados exclusivamente aos associados. Caberá ao associado e aos seus prepostos orientar os prestadores de serviço quanto ao eficaz cumprimento desta norma. **(Multas C)**

Artigo 46º - O horário de funcionamento das obras será de segunda à sexta-feira, das 07:00 às 18:00 horas e nos sábados das 7 às 12 horas. Não será permitido qualquer tipo de trabalho nas obras nos sábados após o meio-dia, domingos e feriados, exceto se autorizado por escrito pela diretoria da AMASONHO. **(Multas B)**

XIII - DA PARALISAÇÃO DA OBRA

Artigo 47º - Antes que a obra seja paralisada, o associado deverá providenciar a limpeza do lixo e do entulho existente no canteiro de obra e no lote vizinho. **(Multas C)**

Artigo 48º - A obra paralisada deverá manter:

- a) todo o seu perímetro fechado com tapumes ou muros; **(Multas B)**
- b) o tapume em bom estado de conservação durante o período da paralisação; **(Multas C)**
- c) toda a sua área interna limpa e roçada; **(Multas C)**
- d) as escavações e recipientes deverão estar protegidos para evitar o acúmulo de água e focos de contaminação de larvas de mosquitos. **(Multas C)**

Artigo 49º - O lote vizinho deverá ser imediatamente reconstituído e liberado. **(Multa C)**

XIV - DA CONCLUSÃO DA OBRA

Artigo 50º - Após a conclusão da obra, o associado deverá solicitar a AMASONHO uma Carta de Liberação para realizar a ocupação e a entrada no imóvel. **(Multa B)**

Artigo 51º - Somente o associado adimplente com as suas obrigações pecuniárias, incluindo taxas e multas, poderá receber a carta de liberação para proceder à mudança e ocupação do imóvel.

Artigo 52º - A AMASONHO concederá a carta de liberação mediante a vistoria no imóvel e o cumprimento dos seguintes itens:

- a) A execução da obra de acordo com as normas do presente regulamento;
- b) A remoção e a limpeza dos restos de materiais, entulhos e lixo da obra existente no lote e no lote vizinho;
- c) A reconstituição e liberação do lote vizinho;
- d) O pagamento das multas que foram aplicadas durante a execução da obra.
- e) Entende-se como obra concluída para o associado receber a Carta de Liberação: as fachadas da edificação com pintura e esquadrias completas, inclusive com vidros.

Artigo 54º - Havendo o descumprimento de qualquer item acima, a AMASONHO realizará uma nova vistoria após a correção dessa irregularidade e será cobrada uma multa. **(Multa B)**

XV - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

Artigo 55º - O descumprimento às disposições deste regulamento, acarretará a aplicação de multas e a demolição da edificação irregular.

Artigo 56º - Constatada a infração, a AMASONHO notificará o associado, concedendo-lhe um prazo para sanar a irregularidade encontrada. Este prazo será informado no auto de infração e começará a contar a partir da data do recebimento deste.

§ 1º - Para o recebimento do auto de infração, o associado poderá optar:

- a) pela entrega ao responsável da obra por ele indicado - preposto;
- b) por ser comunicado pessoalmente através de telefone para a retirada do mesmo na administração da AMASONHO em um prazo máximo de 48 horas.

§ 2º - A não retirada e/ou recusa do recebimento da notificação, não exime o associado da obrigação de sanar a irregularidade ou do pagamento da multa.

§ 3º - Caso o associado não retire e/ou recuse o recebimento do auto de infração, este poderá ser válido e considerado eficaz para todos os propósitos, mediante a assinatura de duas testemunhas.

Artigo 57º - Terminado o prazo concedido na notificação sem que a irregularidade tenha sido sanada, será cobrada a multa aplicável ao caso, a critério da Diretoria da AMASONHO.

XVI - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 58º - O cumprimento das disposições previstas neste regulamento poderá ser exigido pela AMASONHO e por qualquer associado.

Artigo 59º - A AMASONHO se isenta de qualquer responsabilidade e não indenizará qualquer prejuízo ou dano relativo a furto ou roubo de materiais de qualquer natureza, equipamentos e veículos durante a construção da obra e após a sua conclusão.

Artigo 60º - As normas previstas neste regulamento retratam as necessidades de regulamentação existentes por ocasião de sua elaboração, podendo, no entanto, serem modificadas ou acrescidas a qualquer momento pelo Conselho Deliberativo, desde que novos fatos ou necessidades as prejudiquem.

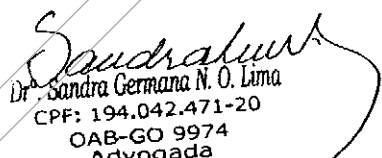
Artigo 61º - Os casos omissos serão avaliados e decididos pelo Conselho Deliberativo.

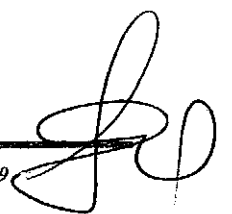
Artigo 62º - A falta de expressa aceitação de todas as normas implica no impedimento da aprovação do projeto e consequentemente do início da construção.

Este documento foi aprovado pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em 02 de Abril do ano de dois mil e onze, realizada na sede da mesma.

Hidrolândia/GO, 02 de Abril de 2011


Paulo Oliveira Lima
Secretário da Assembléia


Dr. Sandra Germana N. O. Lima
CPF: 194.042.471-20
OAB-GO 9974
Advogada



AMASONHO – ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL ALDEIA DOS SONHOS

REGULAMENTO DE OBRAS

ANEXO I

DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

I - DO OBJETO

Artigo 1º - O presente regulamento disciplina o uso e ocupação do solo no Residencial Aldeia dos Sonhos a aprovação de projetos na **AMASONHO**, e define as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais preceitos, com a finalidade de:

- a) Proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderá vir a desvalorizar a propriedade;
- b) Assegurar um adequado e razoável uso da propriedade;
- c) Estimular a construção com técnicas modernas e agradável arquitetura, evitando aparências antiestéticas e desagradáveis à vista e à função;
- d) Estimular o desenvolvimento tecnológico e promover uma proteção ao meio ambiente, com um desenvolvimento harmonioso e não poluidor, de forma a permitir o bem estar geral dos moradores, não só dos proprietários, como da vizinhança;
- e) Estimular a conservação do paisagismo, implementando ações que a cada dia venham torná-lo mais agradável.

Estas normas são complementares, não excluindo o cumprimento das legislações federal, estadual e municipal.

§ 1º - As disposições do presente regulamento aplicam-se indistintamente a todos os lotes e devem ser cumpridas por todos os associados.

§ 2º - É responsabilidade do associado informar aos projetistas, empreiteiros e a todos os demais envolvidos na execução da obra, sobre as disposições contidas neste regulamento.

§ 3º - O associado responde pelas infrações às presentes disposições, ainda que cometidas por seus contratados, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades previstas neste regulamento.

II - DOS USOS

Artigo 2º - Somente será permitida a construção de uma unidade familiar por lote, observadas as restrições destas Diretrizes e as normas aplicadas pela Municipalidade, e sem prejuízo do caráter exclusivamente residencial dessas edificações.

Artigo 3º - Não é permitida a construção de edificação residencial multifamiliar e de edificações para fins comerciais, industriais e de escritórios, de forma a nunca se exercerem nelas atividades como as de: comércio, indústria, todo e qualquer estabelecimento de ensino ou que se preste a ministração de aulas complementares de reforço, hospital, clínica, consultório, ateliê para prestação de serviços, lan houses, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações recreativas, etc.

Artigo 4º - É permitida a criação de animais domésticos, desde que não interfiram nas relações de vizinhança, e que permaneçam restritos aos limites do lote do associado. Neste caso o projeto deverá contemplar uma área específica e delimitada para abrigar esses animais. **(Multa C)**

III - DA APROVAÇÃO DE PROJETOS

Artigo 5º - O associado que desejar construir unidade residencial em seu lote deverá submeter o projeto à Comissão de análise previa especialmente constituída para esse fim, a qual verificará a observância pelo mesmo das normas destas Diretrizes.

§ Único - A comissão de análise previa será constituída por um arquiteto ou engenheiro designado pela AMASONHO, responsável pela análise dos projetos e por 02 (dois) proprietários de lotes preferencialmente arquiteto ou engenheiro civil ou profissional com conhecimentos técnicos, designados pela diretoria da AMASONHO.

Artigo 6º - A existência de débitos de qualquer natureza junto a AMASONHO, devidos pelo requerente ou por proprietários anteriores, impedirá a aprovação do projeto, enquanto tais débitos não sejam regularizados junto a AMASONHO.

Artigo 7º - Para início do processo de aprovação, o proprietário deverá fornecer a AMASONHO o projeto arquitetônico acompanhado das considerações que se julgarem necessárias ao perfeito entendimento do mesmo, e 01 (uma) cópia da Certidão de Inteiro Teor do Imóvel.

§ 1º - O projeto arquitetônico deverá contemplar: 03 (três) vias em prancha única do projeto arquitetônico completo com planta baixa/locação de todos os pavimentos na escala 1/100; cortes (longitudinal e transversal) e fachadas (principal e lateral) na escala 1/100 e planta de cobertura (escala:1/200). Na planta de cortes deverá ser indicada a LNT (linha natural do terreno) e na planta de situação - as curvas de nível do terreno.

§ 2º - Deverá ser anexado ao projeto arquitetônico 01 (uma) via do levantamento topográfico devidamente assinado pelo responsável técnico com anotação de responsabilidade técnica (ART) recolhida no CREA e Memorial Descritivo (sucinto) do sistema construtivo e materiais de acabamentos que serão aplicados na obra.

§ 3º - A critério da Comissão poderá ser solicitado quaisquer desenhos ou detalhes para o bom entendimento do projeto.

§ 4º - Será fornecido pela comissão as exigências para apresentação do projeto para aprovação.

Artigo 8º - Aprovado o projeto, a AMASONHO reterá uma cópia de toda a documentação. O Associado deverá fornecer as demais cópias do projeto arquitetônico, que devidamente certificadas pela AMASONHO, serão encaminhadas pelo associado para apreciação das autoridades competentes.

Artigo 9º - Será cobrada uma taxa para a aprovação de projeto no valor correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) do salário mínimo então vigente.

§ 1º - O projeto substitutivo que apresentar modificações superiores a 50% da área total construída, será considerado um novo projeto e ficará sujeito a nova taxa de aprovação de igual valor.

§ 2º - Para fornecimento de cópias e reavaliação de documentos aprovados será cobrada uma taxa a ser definida pela associação.

Artigo 10º - Somente será permitido o início das obras após aprovação do projeto pela AMASONHO e a emissão do alvará de construção pelo poder público local. **(Multa C)**

IV - DOS RECUOS

Artigo 11º - A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios de 05 (cinco) metros de frente e 02 (dois) metros nas laterais e fundos;

§ Único - A faixa de recuo frontal somente poderá ser usada como jardim, não sendo permitido qualquer elemento arquitetônico, exceto equipamentos de interesse paisagístico como espelhos d'água, fontes, estátuas e bancos de jardins.

V - DAS EDIFICAÇÕES

Artigo 12º - A soma da área total construída não poderá ser inferior a 120.00 m² (cento e vinte metros quadrados) e devera atender a um programa mínimo de residência. Não será permitida a construção de casa principal em modelo tipo barracão popularmente conhecido como meia água, casa pré-moldada e ou pré-fabricada de qualquer material.

Artigo 13º - Nos recuos obrigatórios e nas áreas externas, não compreendidas pela edificação principal, não é permitida a execução de aterro que ultrapasse 1,00m (um metro) de altura em relação ao nível natural do terreno. **(Multa C)**

VI - DOS MUROS E CALÇADAS

Artigo 14º - É permitida a construção de muros de arrimo nas divisas com altura máxima de 1,00m (um metro), porém, no trecho da divisa lateral compreendida pela faixa de recuo frontal, o muro deverá ser executado a partir do nível da calçada. **(Multa C)**

Artigo 15º - É permitida a construção de muros de divisa lateral e de fundo. Poderão ser executados com altura máxima de 2,00m (dois metros) em relação ao nível natural do terreno, exceto na faixa de recuo frontal. **(Multa C)**

§ 1º - Todo muro deverá ser revestido externamente mesmo quando não houver edificação no lote vizinho. **(Multa C)**

§ 2º - Os muros devem ser construídos no eixo do limite do terreno, ou seja, estará metade sobre um lote e metade sobre o terreno do vizinho.

Artigo 16º - A calçada deverá obrigatoriamente seguir o padrão determinado pela AMASONHO. **(Multa C)**

Parágrafo Único - Não sendo permitido nenhum tipo de pavimentação. **(Multa C)**

VII - DAS INSTALAÇÕES EM GERAL

Artigo 17º - As instalações: elétrica, telefone, campainha e similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre os pontos de entrada até a edificação principal. **(Multa C)**

Artigo 18º - É proibida a instalação de grades (metalon, tela artística, cercas elétricas e cercas de arame galvanizado sobre os muros de divisa do lote. **(Multa C)**

§ Único - Os lotes que possuírem quadras ou mini-campos poderão instalar telas de proteção fixadas em postes metálicos dentro dos recuos laterais e de fundo do lote. As telas poderão ter altura superior ao muro de divisa e deverão ser confeccionadas em nylon 100% de poliestileno nas cores cinza ou branco.

Artigo 19º - Todo associado é obrigado a conceder servidão para passagem de tubulações de águas pluviais, nas faixas de recuo lateral do lote. **(Multa C)**

§ 1º - Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como a sua manutenção.

§ 2º - Deverá ser executada uma caixa de inspeção antes de lançar às águas pluviais na sarjeta ou canais com dissipadores de energia até o terraceamento de contenção de água mais próximo (SWAIL);

Artigo 20º - Não será permitido nenhum tipo de fossa negra ou outras fossas convencionais, a Associação apresentará um sistema de tratamento individual de esgoto sanitário, cujo projeto ficará a disposição dos associados na sede da AMASONHO, caso o associado queira implantar outro sistema de tratamento alternativo ao padrão apresentado, o mesmo deverá apresentar laudo técnico de eficiência do mesmo e a garantia do projetista em não contaminar o subsolo do local, a implantação do sistema de tratamento deverá ocorrer antes do início das obras, garantindo eficiência do sistema, mesmo durante o período de obras da casa. **(Multa C)**

VIII - DA EXECUÇÃO DA OBRA

Artigo 21º - Toda obra antes de ser iniciada, deverá ser murada ou fechada com tapumes ao longo de todo o perímetro do lote. Os tapumes deverão ser totalmente fechados, pintados na cor branca e com altura mínima de 2,00m (dois metros). Poderão ser executados em chapa de madeira compensada, placas pré-moldadas ou telha de chapa metálica/zinco. Deverão ser mantidos em bom estado de conservação até a conclusão da obra. **(Multa B)**

§ 1º - Não é permitida a ocupação do passeio para ampliar o espaço de armazenamento de materiais dentro do canteiro de obras. **(Multa A)**

§ 2º - Não é permitida a personalização dos tapumes como forma de propaganda. **(Multa A)**

Artigo 22º - É de responsabilidade do associado providenciar a limpeza e remoção de sujeiras, entulhos e materiais excedentes no final da obra, além daqueles decorrentes dos serviços de terraplenagem, escavações ou transporte de materiais, que se encontram espalhadas nas sarjetas, nas vias públicas ou nas áreas comuns do Residencial Aldeia dos Sonhos. **(Multa B)**

§ Único - Em caso de descumprimento, a AMASONHO realizará a devida limpeza e remoção e cobrará do associado responsável todas as despesas relativas ao serviço.

Artigo 23º - Cabe ao associado tomar as providências necessárias para o pedido de ligações de água e energia, provisórias e definitivas, junto às concessionárias de serviços públicos.

Artigo 24º - Somente as placas referentes à autoria dos projetos e a responsabilidade técnica de execução da obra poderão ser fixadas no tapume ou expostas exteriormente às obras. **(Multa A)**

Artigo 25º - O barracão de obra poderá ser executado em alvenaria, compensado (padrão tapume) ou, instalado em container metálico, devendo ser mantido sempre em bom estado de conservação. **(Multa B)**

§ Único - Se a obra não for iniciada dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data da fiscalização, o associado deverá realizar a demolição do barracão e providenciar a remoção do lixo, entulho e restos de materiais existentes no canteiro de obra ou no lote vizinho. Em caso de descumprimento, a AMASONHO realizará a devida demolição e remoção e cobrará do associado responsável todas as despesas relativas ao serviço. **(Multa C)**

Artigo 26º - É permitida a utilização de um único lote vizinho como apoio à obra, desde que o proprietário conceda antecipada e formalmente uma autorização, a qual deverá ser apresentada a AMASONHO. **(Multa B)**

§ Único - O lote vizinho deverá obedecer ao mesmo padrão do canteiro de obra, no que diz respeito à colocação e conservação do tapume. **(Multa B)**

Artigo 27º - Após a conclusão da obra, o lote vizinho deverá ser devolvido da mesma forma e situação em que foi encontrado, ou seja, sem os vestígios de materiais e entulhos provenientes da obra. **(Multa C)**

Artigo 28º - A entrada de veículos pesados, máquinas, equipamentos e materiais na obra somente será permitida após a aprovação do projeto pela AMASONHO e obtenção do alvará de construção. **(Multa C)**

§ Único - É expressamente proibida a entrada de carretas ou caminhões com mais de 3 (três) eixos no Residencial Aldeia dos Sonhos.

Artigo 29º - O recebimento de materiais deve ser realizado pelo responsável do canteiro de obras ou pessoa indicada pelo associado proprietário. Se por qualquer motivo algum funcionário ou terceirizado que preste serviço da AMASONHO, vier a acompanhar o caminhão de entrega, esclarece-se que tal ato não caracteriza a responsabilidade da AMASONHO quanto à conferência, acondicionamento, quantidade ou inviolabilidade do material descarregado. A AMASONHO não assume em hipótese alguma qualquer responsabilidade por recibos assinados por seus funcionários ou terceirizados, os quais não possuem autorização para tal.

Artigo 30º - Todos os materiais e equipamentos deverão ser armazenados e fechados no interior do canteiro da obra ou do lote vizinho, sendo proibido o seu depósito nas calçadas, vias públicas, lotes ou áreas verdes. **(Multa B)**

§ Único - Pedras, britas, areias e aterros deverão ser acondicionados em baias ou caixas de madeira. **(Multa B)**

Artigo 31º - É proibido preparar concreto e massas para revestimentos, lavar equipamentos, lançar restos de tinta ou qualquer outro serviço que comprometa a qualidade do pavimento, sarjeta, calçada, lotes e áreas verdes. **(Multa B)**

Artigo 32º - O canteiro de obra, o lote vizinho e as áreas adjacentes deverão ser mantidos limpos. Os entulhos de obra deverão ser retirados com frequência para não ocasionar acúmulo. **(Multa B)**

§ 1º - É proibida a queima de lixo, entulho e restos de materiais nos lotes, lotes vizinhos e áreas verdes do Residencial Aldeia dos Sonhos. **(Multa B)**

§ 2º - Escavações e recipientes deverão ser protegidos para evitar o acúmulo de água e focos de contaminação de larvas de mosquitos. **(Multa B)**

§ 3º - É proibida a colocação de entulhos de obras em lixeiras públicas. **(Multa B)**

Artigo 33º - É expressamente proibido o depósito e a permanência de lixo, entulhos e restos de materiais, nos lotes não edificadas. **(Multa C)**

Artigo 34º - É expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas verdes e áreas comuns do Residencial Aldeia dos Sonhos. **(Multa C)**

IX - DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA

Artigo 35º - São permitidos os serviços de movimento de terra no lote, quando vinculados à execução da construção e ao projeto aprovado pela AMASONHO e obtenção do alvará de construção. **(Multa C)**

§ 1º - Os serviços de movimento de terra não poderão intervir na topografia original dos lotes vizinhos, alterando a integridade destes, salvo se for expressamente autorizado pelo proprietário. **(Multa C)**

§ 2º - A operação de máquinas para movimentação de terra deve ser realizada observando as normas de segurança e supervisionada pelo associado proprietário ou responsável pela obra. **(Multa C)**

§ 3º - A entrada destas máquinas deverá ser expressamente autorizada pela AMASONHO, para tanto, o associado interessado deverá solicitar formalmente tal autorização, com antecedência mínima de 24 horas. **(Multa B)**

Artigo 36º - Qualquer máquina de terraplenagem só poderá ter acesso ao Residencial Aldeia dos Sonhos, observando-se as limitações descritas adiante:

§ 1º - Danos no leito carroçável, guias, gramados, árvores, sarjetas, meio-fio e outros, decorrentes da operação de máquina e/ou por caminhões serão de responsabilidade do associado proprietário do lote, sendo que os consertos e as reposições necessárias deverão ser efetuados em 72 horas. Caso o associado não tome as providências após este prazo, a AMASONHO efetuará os consertos e reposições, e cobrará do associado responsável todas as despesas relativas às reparações dos danos. **(Multa B)**

§ 2º - Serviços de movimentação de terra que impliquem no comprometimento da segurança das casas e obras vizinhas, integridade de lotes, sistema viário, sistema de águas ou qualquer evento danoso, poderá ter a sua execução suspensa pela AMASONHO, não cabendo a esta qualquer ônus decorrente desta medida.

§ 3º - Os custos decorrentes dos serviços de remoção de terra indiscriminadamente espalhada nas vias públicas, nos lotes ou área verdes, serão debitados ao associado proprietário do lote que deu causa. **(Multa B)**

X - DA FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Artigo 37º - Durante a construção, deverá permanecer no canteiro de obras, uma pasta contendo cópia do projeto aprovado pela AMASONHO e pelas autoridades competentes, cópia das diretrizes, bem como das autorizações, comunicados e instruções relativas à obra emitidas pela AMASONHO. **(Multa B)**

Artigo 38º - A AMASONHO poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os lotes, as obras em andamento, e as edificações paralisadas ou concluídas, a fim de verificar o integral cumprimento às disposições do presente Regimento.

§ Único - O proprietário deverá permitir o acesso ao lote, obra ou edificação pela pessoa designada pela AMASONHO, podendo para tanto indicar uma pessoa para acompanhar a fiscalização quando a obra estiver concluída e habitada. **(Multa C)**

Artigo 39º - O associado não poderá executar obra ou serviço diferente do projeto aprovado pela AMASONHO. As obras ou serviços nestas condições serão considerados como irregulares, e estarão sujeitos às multas e as penalidades cabíveis. **(Multa C)**

Artigo 40º - A AMASONHO não se responsabilizará, em hipótese alguma, por qualquer erro de localização ou demarcação do terreno que implique na invasão de lotes vizinhos.

§ Único - A aprovação do projeto não implica na responsabilidade da AMASONHO no tocante à propriedade do lote ou sua correta demarcação.

XI - DO REMEMBRAMENTO E DESDOBRAMENTO DOS LOTES

Artigo 41º - É permitido o remembramento de lotes contíguos, de modo a formar um lote. Todas as disposições previstas neste regimento continuarão aplicáveis a esses novos lotes, além das seguintes restrições abaixo classificadas: **(Multa C)**;

- a) Para os lotes contíguos por divisa de fundos, somente será permitida a unificação para a obtenção de um único lote, com duas testadas, aplicando-se ao recuo frontal de 5,00m (cinco metros) para ambos os alinhamentos.
- b) Será devida taxa de manutenção conforme numero de lotes antes do remembramento.

XII - DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Artigo 42º - Todos os prestadores de serviços (funcionários, empreiteiros, e outros) que tiverem acesso à obra, deverão ser previamente autorizados pelo associado ou seu preposto, e, cadastrados no sistema de identificação da AMASONHO.

Artigo 43º - Visando a segurança, a boa ordem e a disciplina, a AMASONHO reserva-se no direito de impedir a entrada na obra no Residencial Aldeia dos Sonhos, de prestadores de serviço, que se negarem a fornecer dados pessoais para a realização do cadastramento de acesso, ou, daqueles cuja conduta e má reputação já sejam de conhecimento da AMASONHO.

Artigo 44º - Em caso de dispensa do funcionário, o responsável da obra deverá informar imediatamente a AMASONHO para o cancelamento da liberação do acesso. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra. **(Multa C)**

Artigo 45º - É expressamente proibida a entrada e a permanência dos prestadores de serviço nas áreas de Preservação Permanente, nas áreas verdes, nos banheiros da área comum, nos espaços comunitários e de lazer do Residencial Aldeia dos Sonhos que são destinados exclusivamente aos associados. Caberá ao associado e aos seus prepostos orientar os prestadores de serviço quanto ao eficaz cumprimento desta norma. **(Multa C)**

Artigo 46º - O horário de funcionamento das obras será de segunda à sexta-feira, das 07:00 às 18:00 horas e nos sábados das 7 às 12 horas. Não será permitido qualquer tipo de trabalho nas obras nos sábados após o meio-dia, domingos e feriados, exceto se autorizado por escrito pela diretoria da AMASONHO. **(Multa B)**

XIII - DA PARALISAÇÃO DA OBRA

Artigo 47º - Antes que a obra seja paralisada, o associado deverá providenciar a limpeza do lixo e do entulho existente no canteiro de obra e no lote vizinho. **(Multa C)**

Artigo 48º - A obra paralisada deverá manter:

- a) todo o seu perímetro fechado com tapumes ou muros; **(Multa B)**
- b) o tapume em bom estado de conservação durante o período da paralisação; **(Multa C)**
- c) toda a sua área interna limpa e roçada; **(Multa C)**
- d) as escavações e recipientes deverão estar protegidos para evitar o acúmulo de água e focos de contaminação de larvas de mosquitos. **(Multa C)**

Artigo 49º - O lote vizinho deverá ser imediatamente reconstituído e liberado. **(Multa C)**

XIV - DA CONCLUSÃO DA OBRA

Artigo 50º - Após a conclusão da obra, o associado deverá solicitar a AMASONHO uma Carta de Liberação para realizar a ocupação e a entrada no imóvel. **(Multa B)**

Artigo 51º - Somente o associado adimplente com as suas obrigações pecuniárias, incluindo taxas e multas, poderá receber a carta de liberação para proceder à mudança e ocupação do imóvel.

Artigo 52º - A AMASONHO concederá a carta de liberação mediante a vistoria no imóvel e o cumprimento dos seguintes itens:

- a) A execução da obra de acordo com as normas do presente regulamento;
- b) A remoção e a limpeza dos restos de materiais, entulhos e lixo da obra existente no lote e no lote vizinho;
- c) A reconstituição e liberação do lote vizinho;
- d) O pagamento das multas que foram aplicadas durante a execução da obra.
- e) Entende-se como obra concluída para o associado receber a Carta de Liberação: as fachadas da edificação com pintura e esquadrias completas, inclusive com vidros.

Artigo 54º - Havendo o descumprimento de qualquer item acima, a AMASONHO realizará uma nova vistoria após a correção dessa irregularidade e será cobrada uma multa. **(Multa B)**

XV - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

Artigo 55º - O descumprimento às disposições deste regulamento, acarretará a aplicação de multas e a demolição da edificação irregular.

Artigo 56º - Constatada a infração, a AMASONHO notificará o associado, concedendo-lhe um prazo para sanar a irregularidade encontrada. Este prazo será informado no auto de infração e começará a contar a partir da data do recebimento deste.

§ 1º - Para o recebimento do auto de infração, o associado poderá optar:

- a) pela entrega ao responsável da obra por ele indicado - preposto;
- b) por ser comunicado pessoalmente através de telefone para a retirada do mesmo na administração da AMASONHO em um prazo máximo de 48 horas.

§ 2º - A não retirada e/ou recusa do recebimento da notificação, não exime o associado da obrigação de sanar a irregularidade ou do pagamento da multa.

§ 3º - Caso o associado não retire e/ou recuse o recebimento do auto de infração, este poderá ser validado e considerado eficaz para todos os propósitos, mediante a assinatura de duas testemunhas.

Artigo 57º - Terminado o prazo concedido na notificação sem que a irregularidade tenha sido sanada, será cobrada a multa aplicável ao caso, a critério da Diretoria da AMASONHO.

XVI - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 58º - O cumprimento das disposições previstas neste regulamento poderá ser exigido pela AMASONHO e por qualquer associado.

Artigo 59º - A AMASONHO se isenta de qualquer responsabilidade e não indenizará qualquer prejuízo ou dano relativo a furto ou roubo de materiais de qualquer natureza, equipamentos e veículos durante a construção da obra e após a sua conclusão.

Artigo 60º - As normas previstas neste regulamento retratam as necessidades de regulamentação existentes por ocasião de sua elaboração, podendo, no entanto, serem modificadas ou acrescidas a qualquer momento pelo Conselho Deliberativo, desde que novos fatos ou necessidades as prejudiquem.

Artigo 61º - Os casos omissos serão avaliados e decididos pelo Conselho Deliberativo.

Artigo 62º - A falta de expressa aceitação de todas as normas implica no impedimento da aprovação do projeto e consequentemente do início da construção.

Este documento foi aprovado pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em 02 de Abril do ano de dois mil e onze, realizada na sede da mesma.

Hidrolandia/GO, 02 de Abril de 2011

Paulo Oliveira Lima
Secretário da Assembléia



MEMORIAL DESCRITIVO DE OBRAS

1) INFORMAÇÕES GERAIS

- 1.1) Área total do Terreno 831.104,68 m²
- 1.2) Área dos lotes: 482.200,22m²
- 1.3) Quantidade de Lotes 386
- 1.4) Quantidade de Quadras = 35
- 1.5) Localização: Fazenda Santo Antonio no município de Hidrolândia/GO Residencial Aldeia dos Sonhos - Hidrolândia/GO;
- 1.6) Aprovação: O Loteamento Residencial Aldeia dos Sonhos foi aprovado pelo decreto 029/2008 de 18/03/2008, da Prefeitura Municipal de Hidrolândia/GO, registrado sob numero R-06-10.876 do Cartório de Registro de Imóveis de Hidrolândia/GO.

2) DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

2.1) Fechamento do Perímetro

O fechamento perimetral será em Muro e Gradil com altura 2,5 metros, conforme projeto específico, em toda a extensão do perímetro de fechamento do condomínio. O fechamento poderá ser conforme o cronograma de entrega de cada etapa do empreendimento, sendo que haverá um cercamento provisório separando a etapa entregue da etapa em implantação com cerca isso em 6 fios.

2.2) Infraestruturas

2.2.1) Guarita de Controle de Acesso

Uma edificação de Guarita de 187,10m² de cobertura total, contendo guarita co 7,66m² e sanitário de 1,80m², controle de acesso, localizada na ilha central da Avenida Angicos, conforme projeto.

2.2.2) Pavimentação e drenagem

Todas as ruas internas do Residencial Aldeia dos Sonhos receberão pavimento, tipo TSD, com capa selante com acabamento lateral em meio fio e sarjetas de condução de água, nos casos exigidos. O empreendimento receberá redes de escoamento de águas pluviais superficiais desaguando nos swales (drenagem pluvial ecológica – reservação, infiltração e melhora na recarga do lençol freático).

2.2.3) Energia e iluminação pública

A rede de energia será por cabeamento aéreo e iluminação publica, conforme projeto aprovado na concessionária.

2.2.4) Água tratada

O abastecimento de água seguirá projeto independente específico, com previsão de limite de 7.000 litros por lote por semana, contemplando todos os lotes com redes de distribuição. O sistema próprio será abastecido por poço artesiano. Será executado um reservatório compatível em área publica interna ao condomínio. Desde já fica estabelecido que o Sistema Completo poderá, a critério da Loteadora, ser doado a concessionária local ou à própria associação dos moradores, devendo no entanto o recebedor se responsabilizar pela manutenção e conservação.



Ficando o poço artesiano de produção de água para o abastecimento geral para o consumo humano em área verde externa ao condomínio, cujo local será cercado por alambrado conforme projeto específico.

Lembrando que essa quantidade de água é destinada ao consumo humano e que não está previsto água para jardins e irrigação de área externas, devendo cada morador instalar um reservatório de no mínimo 5.000 litros.

A critério e custo de cada morador, será permitida a perfuração de mini-poços.

A cobrança da água deverá medida e paga individualmente por usuário, devendo a Associação adotar medidas imediatas para tal cobrança, visto que o sistema é retroalimentado. Estabelecendo-se que o preço Máximo da água medida deverá ser até 95% (noventa e cinco por cento) do preço da Saneago. Ressalta-se que desse valor recebido deverá ser constituído um fundo especial de 10% (dez por cento da receita) e administrado separadamente para custeio e manutenção do sistema de captação e distribuição da água.

2.2.5) Esgoto

O sistema de esgoto será por sistema de tratamento individual tipo eco-fossa que garanta parâmetros que atenda a resolução do Conama e não contamine o subsolo. Será construída pelo morador dentro das dependências do seu lote e com projeto compatível com o tamanho das suas edificações. O projeto será aprovado pela AMASONHO e fornecido aos associados para implantação execução;

2.2.6) Calçada

Na frente de cada lote haverá uma faixa destinada a calçada, que será construída pelo respectivo comprador seguindo um padrão definido pela Associação de Moradores.

2.2.7) Áreas de lazer

O condomínio terá uma área de lazer interna composta por uma quadra de tênis de saibro, campo de futebol society, quiosque com churrasqueira, playground, espaço zen, pista de caminhada e equipamentos de ginástica.

2.2.8) Pista de Segurança

Pista de segurança tipo trilha em chão batido no perímetro interno do fechamento para suporte ao trânsito de moto ou bicicleta da segurança, contornando o perímetro interno do empreendimento conforme projeto aprovado.

Hidrolândia – GO, 31 de março de 2011.

ALDEIA DO SONHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



Aldeia dos Sonhos

CONDOMÍNIO
HORIZONTAL

www.aldeiadossosnhos.com.br



MORAR EM
CONDOMÍNIO
É TER MAIS
LIBERDADE COM
SEGURANÇA!



Use seu
aplicativo preferido
e trace a rota até
o Aldeia dos Sonhos



REALIZAÇÃO

