



AV. EDUARDO ELIAS ZAHRAN, 758 | JD. TV MORENA | (67) 33511475

REGIMENTO INTERNO DA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO FECHADO “RESIDENCIAL SHALOM”

O presente Regimento tem por objetivo estabelecer normas urbanísticas e normas de convivência, complementando o Estatuto Social, as relações entre os associados da **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO FECHADO “RESIDENCIAL SHALOM”** (doravante denominada neste Regimento Interno simplesmente como “**Associação**”), e demais moradores ou usuários dos lotes de terrenos localizados no **RESIDENCIAL SHALOM** resultante do parcelamento do lote SH1, registrado na matrícula número **247.225**, livro 02, no Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição desta Comarca, devidamente aprovado pela Prefeitura de Campo Grande/MS, conforme Ato de Aprovação número 001/2015, a fim de promover o desenvolvimento comunitário, a integração e melhoria da qualidade de vida dos Associados pela manutenção do padrão, asseio, higiene e conforto, fazendo parte integrante dos contratos celebrados, independentemente da sua transcrição, a seguir:

Artigo 1º. As disposições do presente Regimento Interno obrigam todos aqueles que, ainda que transitoriamente adentrem independente do motivo, razão ou modo, à área de atuação da **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL SHALOM**, e/ou utilize-se de qualquer de suas dependências, equipamentos e bens, mesmo que tal pessoa mantenha-se circunscrita à área exclusiva de qualquer dos lotes integrantes do Loteamento Fechado **Residencial Shalom**.

Parágrafo Primeiro. Os Associados respondem por todos os seus dependentes. São considerados dependentes dos Associados: familiares, inquilinos, comodatários, visitantes, prestadores de serviços e toda e qualquer pessoa que, de alguma forma, adentre a área de atuação da **Associação**, independente do motivo e se o associado reside ou não no

loteamento, mediante autorização dos mesmos ou de qualquer de seus dependentes.

Parágrafo Segundo. Todos aqueles que adentrarem a área de atuação da **Associação** deverão atender e estarão subordinados às disposições do presente regimento, durante todo o período de permanência, independente se longo ou exíguo.

Parágrafo Terceiro. As normas estabelecidas neste Regimento Interno não se aplicam: aos lotes 01 da quadra 15 (portaria), lote 10 da quadra 04 (área de lazer); e, aos lotes externos, identificados por lote 01 da quadra 01; lotes 01 e 02 da quadra 02; e, lote 01 da quadra 03, aplicando apenas as normas municipais, estaduais e federais estabelecidas para este zoneamento.

Artigo 2º. No intuito de cumprir os objetivos e funções estabelecidos em seu Estatuto Social e no presente Regimento Interno, a **Associação** atuará como órgão de orientação, fiscalização, autuação e execução, observando sua competência. Atuará, também, como fiscal voluntária, informante e parceira dos competentes órgãos municipais, estaduais ou federais, sem perder, porém, sua individualidade e poder de decisão e autonomia.

TOMO I DAS RESTRICÕES URBANISTICAS

CAPÍTULO I APROVAÇÃO DE PROJETOS

Artigo 3º. Faz-se necessária a prévia aprovação pela **Associação** de todos os projetos de arquitetura das unidades habitacionais a serem edificadas no interior do loteamento; inclusive nas modificações e/ou acréscimos de construção. Será analisado mediante o cumprimento das restrições, e uma vez aprovado, o Associado ficará vinculado às condições aprovadas, não podendo, em hipótese alguma, as obras colidirem ou desobedecerem aos projetos já aprovados.

Parágrafo Primeiro. O projeto a ser submetido à aprovação da **Associação** deverá conter todas as informações, como plantas, cortes,

fachadas e detalhes no padrão de apresentação exigido pela municipalidade, acompanhado do memorial descritivo e ART e/ou RRT dos responsáveis técnicos. Outras documentações e projetos complementares serão solicitados quando necessários.

Parágrafo Segundo. Aprovado o projeto, será retida uma cópia pela **Associação**, que a manterá em arquivo próprio com a finalidade de acompanhar, orientar e fiscalizar durante todo o andamento da obra.

Parágrafo Terceiro. Os Associados deverão, após a aprovação junto à **Associação**, submeter à aprovação da Prefeitura Municipal de Campo Grande/MS para a emissão do Alvará de Execução de Obras. Após aprovação junto a Prefeitura Municipal os Associados deverão apresentar uma cópia deste e do Alvará de Execução de Obras à **Associação**, que deliberará sobre o início da construção.

Artigo 4º. Por cada projeto arquitetônico aprovado, a administração da **Associação** cobrará o valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da contribuição mensal do terreno objeto do projeto.

Parágrafo Primeiro. Para os casos de alteração de projeto já aprovado, o valor a ser cobrado será diferenciado daquele mencionado acima, valor este a ser estabelecido pela administração da **Associação**.

Parágrafo Segundo. Será considerado como novo projeto as alterações que abranjam modificações de mais de 50% (cinquenta por cento) da área a ser construída.

Artigo 5º. Toda e qualquer edificação divergente do projeto arquitetônico aprovado, ou em desacordo com as normas da **Associação**, estarão sujeitas a multa e a demolição.

CAPÍTULO II

RESTRICÇÕES AO USO DO LOTE

Artigo 6º. O lote se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e de seus empregados, ou seja, destinar-se-á unicamente à edificação voltada à finalidade de residência e moradia unifamiliar.

Parágrafo Único. Toda e qualquer acessão ou construção edificada sobre os lotes deverão ter por fim único e exclusivo o estabelecimento de

residência e moradia, vedado sob qualquer hipótese construções tipo: **(i)** Prédio não residencial; **(ii)** Prédio de apartamentos para habitação coletiva; **(iii)** Prédio para fins comerciais, industriais, prestação de serviços, escritórios, artísticos, religiosos e de associações; **(iv)** Mais de uma edificação (multiresidenciais); **(v)** Comunidades familiares; **(vi)** Prédios e/ou edificações que de alguma forma venha a ter por objetivo a obtenção de lucros e/ou finalidade econômica, incluindo também as sociedades simples; enfim, todo e qualquer ramo de atividade que descaracterize a destinação residencial do imóvel.

Artigo 7º. Será admitida a construção para finalidade de lazer, garagem e dependências de empregados, desde que acoplada à edificação principal e respeitando as áreas de recuos. Não será permitido qualquer tipo de edificações independentes, inclusive edículas.

Artigo 8º. A área de projeção horizontal dos pavimentos da construção principal (térreo e superior e subsolo) não poderá ultrapassar a Taxa de Ocupação de 50% (cinquenta por cento) da área total do lote.

Parágrafo Primeiro. A área máxima a ser construída no lote, considerando a soma das áreas dos pavimentos térreo e superior, deverá corresponder ao Coeficiente de Aproveitamento de 1 (um), ou seja, igual a área do lote. Exclui-se desta soma o pavimento subsolo.

Parágrafo Segundo. A área mínima a ser construída no lote deverá ser de 1/3 (um terço) da área total do lote.

Parágrafo Terceiro. A faixa de Recuo Frontal deverá ser ocupada exclusivamente com ajardinamento e pavimentação de acesso de pedestres e veículos.

Parágrafo Quarto. Deverá ser mantido como Área Permeável o equivalente a 12,5% (doze e meio por cento), da área do lote. Para a aplicação da Taxa de Permeabilidade poderá ser somada a área ajardinada dos recuos.

Artigo 9º. Serão permitidos, no máximo, 02 (dois) pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, além de 01 (um) subsolo.

Parágrafo Primeiro. Para efeito destas restrições, será considerado pavimento subsolo aquele localizado imediatamente abaixo do piso do pavimento térreo, sendo que a laje de cobertura dele deverá estar no máximo a 0,60 cm (sessenta centímetros), acima do eixo frontal do terreno, conforme croqui anexo.

Parágrafo Segundo. O primeiro patamar do pavimento térreo deverá ser implantado, no máximo 0,60 cm (sessenta centímetros), no alinhamento frontal do terreno.

Parágrafo Terceiro. O mezanino será considerado como outro pavimento, independentemente do seu método construtivo e da sua funcionalidade.

Parágrafo Quarto. Os locais destinados aos reservatórios (caixa d'água), não poderão ter acesso através do interior da construção e não poderão ter utilização que os caracterizem como pavimento ou sótão.

Parágrafo Quinto. A altura máxima da construção será de 10,00 m (dez metros), contados do primeiro patamar do pavimento térreo até o ponto mais alto da cobertura, incluindo volumes de caixa d'água e casa de máquinas.

CAPÍTULO III

RECUOS E TRATAMENTO DE DIVISAS

Artigo 10º. A construção principal obedecerá aos seguintes Recuos mínimos obrigatórios:

- a) Recuo Frontal: 4,00 m (quatro) metros;
- b) Recuo Lateral: conforme tabela abaixo:

Lotes de Meio de Quadra	Lotes de Esquina
Recuo Lateral mínimo: 1,50 m (ambos os lados)	Recuo para a Rua Lateral: 2,00 m Recuo para a Divisa com Lote: 1,50 m

- c) Recuo de Fundo: 2,00 m (dois) metros;

Parágrafo Primeiro. Todos os Recuos mencionados serão contados da alvenaria até o alinhamento ou a divisa do lote.

Parágrafo Segundo. O subsolo, a garagem, assim como os demais pavimentos, deverão atender os recuos aqui estipulados.

Parágrafo Terceiro. A rampa de acesso ao subsolo deverá ser iniciada somente após os recuos obrigatórios.

Artigo 11. Será permitida a construção de abrigo para automóveis encostando-se a uma das divisas laterais na frente do lote, sendo permitida, para os lotes de esquina, a construção do abrigo de automóveis voltado para a rua lateral, desde que respeitados os recuos de fundo e lateral.

Artigo 12. Os lotes de esquina serão considerados com frente para a rua da forma como foi demarcado na Matrícula.

Artigo 13. Os beirais laterais e de fundo, poderão avançar sobre os recuos, no máximo 0,80 cm (oitenta centímetros), desde que tenham dispositivo de captação de água.

Artigo 14. Na área de recuo frontal obrigatório de 4,00 m (quatro metros) é vedada a construção de: muros, gradis, pérgolas e/ou aberturas retrateis.

Parágrafo único. É permitida a construção de espelhos d'água e fontes no recuo frontal, com profundidade máxima de 0,50 cm (cinquenta centímetros), desde que respeitado o recuo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e do alinhamento frontal.

Artigo 15. O abrigo de medidores de água, energia, telefone e TV a cabo deverá ser implantado no recuo frontal, obedecendo ao padrão e localização exigidos pelas Concessionárias locais e definidos pela **Associação**.

Parágrafo Único. O local para implantação de caixa de correio e lixeira será definido pela **Associação**.

Artigo 16. Para as piscinas, o recuo mínimo obrigatório é de 1,00 m (um metro). Os recuos são contados do alinhamento das divisas laterais

e de fundo. Não é permitida a construção de piscina sobre o recuo frontal.

Parágrafo Primeiro. A casa de máquinas deverá obedecer ao mesmo recuo da piscina, sendo tolerada a execução sobre o recuo lateral ou de fundo quando não houver conflito com a faixa de servidão do lote vizinho. Para a liberação destes casos a **Associação** deverá ser consultada.

Parágrafo Segundo. Quando houver deck nas piscinas estes não poderão ter seu nível elevado em relação ao pavimento térreo, localizando-se no mesmo nível ou abaixo dele.

Artigo 17. Não é permitida a execução de poços artesianos nos lotes.

Artigo 18. É obrigatória à execução de caixa de captação de águas pluviais para infiltração das águas de chuva. O volume mínimo será de 1 m³ (um metro cúbico) para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de terreno, ou seja, lotes com área de 361,202 m² deverão possuir caixa de captação de 3,61 m³ (três metros e sessenta um centímetros cúbicos); e, os demais lotes com áreas diferentes na mesma proporção.

Parágrafo Único. A caixa de captação deverá ser instalada na parte frontal do terreno, antes da via pública e/ou faixa de servidão, captando toda água das áreas impermeáveis.

Artigo 19. Será permitida a instalação de cascatas junto aos muros, desde que estas não ultrapassem a altura deles, de 2,00 m (dois metros).

Artigo 20. É vedada a construção de pérgolas, gradis, abertura retrátil nas áreas de recuos laterais e fundos dos lotes.

Parágrafo Primeiro. Ressalvadas as vedações acima, poderá ser executado o fechamento do lote, nas divisas laterais e fundos com muros até altura máxima de 2,00 metros contados a partir do nível do pavimento térreo.

Parágrafo Segundo. Caso seja tecnicamente necessária a execução de corte ou aterro nos lotes, é obrigatório o emprego de muro de arrimo, nas divisas laterais e de fundo, para a devida contenção. Os muros de arrimo deverão ser devidamente impermeabilizados e drenados.

Parágrafo Terceiro. Nos lotes de esquina, o fechamento da lateral que faz divisa com a rua só poderá ser construído até o comprimento da lateral ininterrupto, contados a partir da divisa dos fundos, sempre respeitada à faixa de calçada, além dos recuos mínimos obrigatórios.

Parágrafo Quarto. Os muros deverão ser revestidos e pintados externamente, podendo também receber cobertura vegetal. O acabamento dos muros com materiais aparentes deverá ser submetido à aprovação da **Associação**.

Parágrafo Quinto. Será permitido o plantio de cerca viva ou sebe com altura máxima de 80 centímetros nas áreas de recuos laterais.

Artigo 21. Os passeios deverão seguir o desnível natural do lote e deverão ser executados e mantidos em perfeitas condições de circulação pelos ASSOCIADOS do lote ao término da construção. Deverá possuir uma faixa de circulação contínua, desobstruída e sem rampas ou degraus, e de acordo com o padrão adotado pela Prefeitura Municipal de Campo Grande/MS.

Parágrafo Primeiro. Entre a faixa de circulação contínua e a guia, será permitido somente o plantio de gramíneas ou vegetações rasteiras, considerando que não poderá haver prejuízo à circulação dos pedestres.

Parágrafo Segundo. É proibida a utilização de rampas ou degraus nos passeios para vencer desníveis entre o logradouro público e a área interna do lote.

Artigo 22. É obrigatório a construção de fossa séptica e sumidouro no recuo frontal das edificações em todos os lotes, de acordo com o croqui anexo, fornecido pela Loteadora SHALOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e aprovado pela **Associação**.

Artigo 23. Os lotes destinados à construção da portaria e área de lazer não se sujeitam às restrições de afastamento de divisas e de construção aqui impostas.

CAPÍTULO IV

REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Artigo 24. É permitido lembrar (unir) e/ou desmembrar (dividir) dois ou mais lotes contíguos, pelas laterais ou pelos fundos, de modo a formar um ou mais lotes, desde que resulte em lotes com área igual ao lote com a menor metragem do loteamento.

Parágrafo Primeiro. Todas as obrigações deste Regimento continuarão a serem aplicados a esses novos lotes resultantes do lembramento e/ou desmembramento.

Parágrafo Segundo. É vedado qualquer tipo de abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes.

Parágrafo Terceiro. A construção no lote resultante do lembramento e/ou desmembramento, obrigatoriamente deverá respeitar todos os recuos estabelecidos no capítulo III, deste Regimento.

Artigo 25. Para a aprovação dos projetos em lotes lembrados os ASSOCIADOS deverão comprovar a unificação apresentando preliminarmente o projeto de lembramento aprovado pelo Município e o posterior registro na circunscrição imobiliária competente.

Parágrafo único. Para os lotes lembrados pela divisa de fundos será aplicado o recuo frontal para ambos os alinhamentos.

CAPÍTULO V

SERVIÇOS DE TERRAPLENAGEM E DESATERRO

Artigo 26. Não poderá ser feita no terreno qualquer terraplenagem, desaterro ou extração de material sem prévio consentimento, por escrito, da **Associação**. O consentimento dado não isentará o proprietário da responsabilidade de obter alvarás junto aos órgãos

públicos, ou por qualquer tipo de dano daí proveniente, nem gerará qualquer obrigação da **Associação** de responder por tais fatos.

Parágrafo Único. As obras de terraplanagem no lote somente poderão ser iniciadas mediante prévio e escrito consentimento da **Associação**, após a expedição do Alvará de Construção, sendo obrigatória a construção de proteções contra erosão e assoreamento dos lotes vizinhos e da via pública.

CAPÍTULO VI

DA OBRA

Artigo 27. O início dos serviços de construção das unidades habitacionais nos lotes, tais como movimentação de terra; construção de muros de arrimo; muros de divisa ou qualquer fechamento do lote; ou qualquer outro trabalho relacionado ao início das construções (servindo a enumeração aqui contida somente como exemplificação, não esgotando as possibilidades), somente após aprovação da **Associação** e com a apresentação do Alvará da Prefeitura de Campo Grande, MS., autorizando a construção.

Artigo 28. Depois da expedição da autorização pela **Associação**, poder-se-á construir um barracão provisório para a guarda de materiais a serem empregados na obra. Este barracão deverá ser demolido caso a obra não se inicie no prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da expedição do documento mencionado.

Artigo 29. Para o início das obras de construção da edificação, após a terraplanagem, o lote deverá ser cercado com tapume em todo o perímetro. O tapume poderá ser em madeira, chapas metálicas ou fibrocimento, na cor verde, com altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) e deve ser instalado no limite do lote. Durante todo o andamento da obra, os tapumes deverão permanecer em bom estado de conservação, e deverão receber manutenção e pintura sempre que necessário, para garantir o fechamento e o padrão de obras do loteamento.

Artigo 30. Os Associados são responsáveis por providenciar e contratar os serviços pertinentes ao bom desenvolvimento da obra como

levantamento planialtimétrico, sondagem, projetos estruturais, e outros que se fizerem necessários, com emissão de RRT e/ou ART pelos responsáveis técnicos, garantindo a estabilidade construtiva, a segurança dos funcionários da obra e dos vizinhos.

Artigo 31. Os Associados ou o representante da obra mediante procuração são responsáveis por cadastrar junto à **Associação** os funcionários permanentes e eventuais (prestadores de serviços) para a autorização de acesso ao loteamento, bem como informar sobre a dispensa de funcionários para procedimentos de cancelamento de autorização.

Artigo 32. Os lotes não poderão ser utilizados como depósitos de materiais de qualquer espécie, salvo os necessários a sua construção.

Parágrafo Primeiro. Toda e qualquer descarga ou depósito de materiais de qualquer espécie, seja pelo tempo que for, deverá ser feita, exclusivamente, dentro do lote em construção.

Parágrafo Segundo. Não é permitida a utilização de lotes vizinhos como apoio à obra.

Artigo 33. É proibido o acesso de veículos ou caminhões através de outros lotes. Casos excepcionais deverão ser solicitados anuência a **Associação**.

Artigo 34. Os fechamentos das laterais e do fundo da obra poderão ser substituídos por muros, considerando a racionalização e os custos da obra, desde que a execução deles ocorra no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do início desta. O restante do perímetro, onde não é permitida a execução de fechamentos, deverá obrigatoriamente receber tapume também no mesmo período máximo. Poderá ser utilizada a calçada, desde que mantenha 1,50 metros livre para passagem de pedestres.

Artigo 35. Os Associados são responsáveis por manter as vias de acesso à obra limpas, bem como as áreas de uso comum adjacentes, correndo por sua exclusiva conta os riscos, ônus ou prejuízos que forem

causados às partes comuns. O passeio que dá acesso à obra deverá receber proteção com grama e nos acessos de veículos deverá ser depositado brita.

Parágrafo Primeiro. Os entulhos ou quaisquer outros materiais descartados deverão ser depositados em caçambas localizadas na frente da obra e deverão ser removidos constantemente, evitando transtornos aos vizinhos.

Parágrafo Segundo. Os materiais agregados a serem utilizados na obra como areia, pedra e outros, deverão ser depositados nos lotes e contidos adequadamente em caixas ou baias, evitando sua dispersão para áreas externas à obra.

Parágrafo Terceiro. Em hipótese alguma poderão ser utilizadas as calçadas e vias públicas para depósito ou preparo de qualquer material destinado à construção, como massas e concreto. Ocorrendo, fica a **Associação** autorizada a paralisar a obra até que seja feita a remoção e limpeza necessária.

Artigo 36. No caso de paralisação da obra por prazo superior a 60 (sessenta) dias corridos, os Associados deverão providenciar a limpeza da obra através da remoção dos entulhos e detritos existentes. Deverá manter a obra fechada em todo o perímetro, conter os taludes e aterrar local onde o acúmulo de água possa ocorrer.

Artigo 37. Após a locação do gabarito da obra, o responsável técnico deverá comunicar a **Associação** para a realização de uma vistoria conjunta obrigatória.

CAPÍTULO VII POLUIÇÃO VISUAL

Artigo 38. São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, ressalvado as placas dos profissionais responsáveis pela obra,

Parágrafo único: Fica autorizada a **Associação** a retirar qualquer placa de anúncio nos respectivos terrenos, inutilizando-as, sem comprometimento de qualquer indenização aos interessados.

TOMO II DAS REGRAS DE CONVIVÊNCIA

CAPÍTULO VIII DOS DIREITOS

Artigo 39. São direitos dos Associados proprietários, além daqueles enunciados no Estatuto Social da **Associação**:

I - usar e gozar de sua unidade, podendo obter fruição do seu bem imóvel, desde que esta fruição seja com o fim único e específico ao uso residencial e/ou moradia, que não prejudique a segurança e a solidez do Loteamento Fechado **Residencial Shalom**, não cause danos ou incômodos aos demais Associados ou ocupantes das unidades e não infrinjam as normas legais, as disposições do Estatuto Social da **Associação** e as disposições deste Regimento;

II - dispor de sua unidade de acordo com a legislação civil, respondendo pelo integral pagamento das contribuições mensais à **Associação**, assim não lesando ou prejudicando os demais Associados;

III - usar e gozar das partes comuns do Loteamento Fechado **Residencial Shalom**, desde que não impeçam ou perturbem os demais Associados, com as mesmas restrições do item I acima;

IV - examinar, em qualquer tempo, atendido o disposto no Artigo 40º abaixo, os livros, documentos e arquivos da administração, pedir esclarecimentos e respostas por escrito à administração;

V - utilizar os serviços da portaria, desde que não perturbem a sua ordem ou prejudique o seu objetivo;

VI - comparecer às Assembleias Gerais e, quando quites com suas contribuições, nelas discutir, votar e ser votado;

VII - comunicar à administração da **Associação** qualquer irregularidade que observe, utilizando o livro de sugestões e reclamações.

Parágrafo Primeiro. Os direitos enunciados nos itens “IV” e “VI” deste artigo são privativos dos Associados adquirentes de unidades, não podendo ser exercidos por inquilino, comodatário ou qualquer outro morador que não possua a propriedade do bem imóvel. Poderá o proprietário nomear representante através de mandato instrumentalizado nos termos previstos no estatuto da **Associação** e da legislação vigente.

Parágrafo Segundo. Toda e qualquer comunicação, crítica ou sugestão, dirigida à administração da **Associação**, deverá dar-se por escrito.

Artigo 40. O associado interessado no exame da documentação da **Associação** deverá materializar sua pretensão por escrito à administração, aduzindo as razões do pedido.

Parágrafo Único. A administração terá o prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do recebimento do pedido, para determinar dia e hora para o exame.

CAPÍTULO IX DOS DEVERES

Artigo 41. São deveres dos Associados, além de suas obrigações previstas em Lei, no Estatuto Social da **Associação**:

I - guardar decoro e respeito aos demais Associados, funcionários da **Associação** e qualquer pessoa que adentre o loteamento, ao uso das coisas comuns, ao uso das coisas de propriedade exclusiva, não as usando, nem permitindo que sejam usadas, para fins diversos daqueles a que se destinam;

II - zelar pela ordem e boa reputação da **Associação**, não praticando atos, nem atividades que possam de alguma forma, produzir danos à imagem e ao bom conceito da **Associação**;

III - pagar pontualmente as contribuições mensais destinadas ao custeio das despesas gerais ordinárias e extraordinárias da **Associação**;

IV - mandar reparar, por sua conta e risco, qualquer dano que locatários, comodatários, familiares, usuários eventuais e visitantes “seus” causarem à **Associação** ou a terceiros;

V - submeter e adequar seus projetos arquitetônicos às especificações, exigências e orientações da **Associação**;

VI - edificar as obras residenciais rigorosamente de acordo com o projeto aprovado pela **Associação** e pelos órgãos públicos competentes.

Artigo 42. Todo condutor de veículo deverá ser identificado e cadastrado junto à administração da **Associação**. É proibida a condução de qualquer veículo motorizado por pessoas menores de idade ou não habilitadas, cabendo à administração da **Associação**, por meio de sua segurança, fiscalizar, coibir e tomar qualquer medida necessária ao cumprimento do presente mandamento, inclusive solicitar apoio dos órgãos públicos competentes.

Artigo 43. A velocidade máxima permitida nas vias internas do Loteamento Fechado **Residencial Shalom** não poderá exceder os 30 KM/h (trinta quilômetros por hora), cabendo à administração da **Associação**, por meio de sua segurança, fiscalizar, coibir e tomar qualquer medida necessária ao cumprimento do presente mandamento, inclusive solicitar apoio dos órgãos públicos competentes.

Artigo 44. Os danos pessoais ou materiais causados a terceiros ou aos bens da **Associação** por veículos, em razão de manobras ou da incorreta circulação dos mesmos, são de exclusiva responsabilidade civil e penal dos seus condutores e do associado responsável.

Artigo 45. É proibido utilizar os empregados da **Associação**, para atividades particulares, durante o expediente normal de trabalho.

Artigo 46. É proibido ter ou usar, nas respectivas residências, líquidos inflamáveis, produtos químicos, produtos tóxicos, materiais, objetos,

aparelhos e instalações que afetem de qualquer forma a saúde, a segurança e a tranquilidade dos moradores e Associados.

Artigo 47. É proibido remover ou adicionar plantas nas partes comuns, calçadas e passeios da **Associação**.

Artigo 48. Devem os Associados, além de cumprir e fazer cumprir as normas regulamentares da **Associação**, tomar todas as providências para que seus dependentes (considerados como tal conforme os termos estabelecidos no Parágrafo 1º do Artigo 1º. acima) não perturbem o sossego dos demais moradores.

Artigo 49. Os Associados poderão, desde que restritos aos limites das unidades residenciais, ausentes quaisquer finalidades comerciais, observando todas as condições de higiene, segurança, saúde, poluição visual e sonora, criar animais domésticos, limitados, porém, a cães, gatos e pássaros.

Parágrafo Primeiro. Os animais deverão sempre estar acompanhados por um responsável e transitarem somente nas vias públicas, sendo proibido o trânsito dos mesmos nas áreas de lazer.

Parágrafo Segundo. O responsável pelo animal deverá portar uma sacola plástica para providenciar a higienização (recolher as fezes) dos locais transitados.

Parágrafo Terceiro. Para animais de pequeno porte faz-se obrigatória a condução através de coleira que tragam a identificação de seu associado/proprietário; para a condução de animais de médio e grande porte exige-se também a enforcadeira.

Parágrafo Quarto. Caso o animal seja encontrado solto pelo loteamento sem estar preso por guia e acompanhado por responsável, será apreendido, recolhido à administração e entregue ao associado/proprietário, o qual será notificado, por escrito, na primeira ocorrência desta infração; havendo reincidência (qualquer animal do mesmo Associado ser encontrado solto pelo loteamento), o Associado será multado.

Artigo 50. Cabe ao Associado providenciar conserto, reparo ou a substituição de qualquer peça, aparelho ou objeto de uso comum, que tenha sido danificado pelo mesmo, por familiar, visitante, empregados ou prepostos do mesmo.

Artigo 51. Qualquer reclamação ou sugestão deverá ser dirigida à administração por escrito.

Artigo 52. Para a realização de mudanças para unidades residenciais no interior do loteamento, devem ser atendidos os seguintes critérios:

I - a mudança deverá ser comunicada por escrito, com antecedência de no mínimo 05 (cinco) dias úteis, à administração da **Associação**;

II - as taxas, ordinárias e extraordinárias, devidas à **Associação**, devem estar rigorosamente adimplidas e pagas;

III - as portas e janelas da unidade residencial a ser habitada devem estar devidamente instaladas e concluídas;

IV - é necessário que os acessos de veículos (garagem) e dos pedestres estejam prontos;

V - o acabamento externo da unidade residencial deve estar concluído, de forma a não comprometer o aspecto visual do condomínio;

VI - qualquer material e equipamento de construção e entulhos devem ser retirados dos recuos;

Parágrafo Primeiro. Antes da realização da mudança, deve ser solicitado na administração da **Associação** um laudo de vistoria técnica final da obra.

Parágrafo Segundo. Após a vistoria, será entregue ao proprietário notificação contendo pendências a solucionar (caso existam) ou a autorização para mudança.

Parágrafo Terceiro. A mudança será autorizada somente após a regularização das eventuais pendências apontadas.

Artigo 53. As unidades habitacionais deverão ser utilizadas observando o fim precípua a que se destinam, residencial, sendo permitido, porém, a realização de eventos e festividades, desde que observando as disposições seguintes.

Parágrafo Primeiro. O morador deverá apresentar à administração, com 8 (oito) horas de antecedência, a listagem contendo o nome completo de seus convidados, em ordem alfabética. Ainda que constante da listagem, todo condutor de veículo deverá ser identificado na portaria do loteamento, sendo permitida sua entrada somente mediante a apresentação de documento de identificação.

Parágrafo Segundo. É expressamente proibida a promoção de festas ou eventos com a venda de ingressos. Neste caso, a administração, através da segurança, poderá encerrar a festa e impedir a entrada de convidados.

Parágrafo Terceiro. Durante o desenrolar de reunião festiva, o morador se obriga a não exceder os limites impostos pela legislação vigente para tanto, no que tange a volume de ruídos de aparelhos sonoros e/ou de conjuntos musicais, especialmente a partir das 23h00 horas. Em caso de descumprimento, será feita uma advertência pela segurança do condomínio, com tolerância de 30 (trinta) minutos. Após este prazo, notifica-se e aplica-se multa.

Parágrafo Quarto. A intensidade da sonorização obedecerá ao previsto na legislação que define os limites de ruídos de acordo com as normas da ABNT para zona residencial urbana: (I) Diurno: 55 (cinquenta e cinco) decibéis; (II) Noturno: 50 (cinquenta) decibéis.

Parágrafo Quinto. As penalidades previstas neste artigo somente serão aplicadas em caso de reclamação feita formalmente por qualquer morador que se sentir prejudicado.

CAPÍTULO X

DA PORTARIA

Artigo 54. A portaria terá funcionamento 24 (vinte e quatro) horas por dia, sendo responsável pela identificação e registro de todas as pessoas que adentrarem no Loteamento Fechado **Residencial Shalom**.

Artigo 55. Toda e qualquer pessoa, para adentrar ao interior do Loteamento Fechado **Residencial Shalom**, terá de ser identificada e a sua presença registrada, após a autorização do morador por telefone, pessoalmente ou através do documento de liberação de entrada, fazendo-se necessário a apresentação de documento oficial de identificação legalmente reconhecido.

Artigo 56. Somente será permitida a entrada de moradores, Associados proprietários, trabalhadores das obras em andamento e empregados domésticos no interior do Loteamento Fechado RESIDENCIAL SHALOM se os mesmos estiverem devidamente cadastrados junto à administração. As demais pessoas somente poderão adentrar ao Loteamento Fechado **Residencial Shalom** em companhia de morador ou do associado proprietário, ou quando previamente autorizada pela administração, porém deverá ser identificada e registrada a sua presença nos termos do artigo acima.

Parágrafo Primeiro. Todo associado proprietário, que ainda não estiver residindo no Loteamento Fechado **Residencial Shalom**, somente acessará as suas dependências no período compreendido entre as 07h00 e as 22h00 horas.

Parágrafo Segundo. Os fiscais do poder público, arquitetos ou engenheiros, no exercício de suas funções e devidamente cadastrados, poderão acessar o condomínio pela portaria social.

Parágrafo Terceiro. Funcionários de obra, fornecedores e prestadores de serviços só terão acesso nas obras de segunda à quinta, das 07h00 às 11h00 horas e 12h00 às 17h00 horas; e, as sexta das 07h00 às 11h00 horas e 12h00 às 16h00 horas, sendo que as obras só poderão realizar serviços que produzam ruídos após as 08h00 horas. Nos feriados e finais de semana, sábado e domingo, não será permitida

construções, reformas, obras e demais serviços relacionados à construção.

Parágrafo Quarto. Nas áreas internas do loteamento fechado é proibida a locomoção de funcionários de obras, fornecedores e prestadores de serviços de qualquer natureza que utilizem como meio de transporte bicicletas ou congêneres.

Parágrafo Quinto. A segurança contratada pela **Associação** terá plenos poderes para solicitar que qualquer prestador de serviço ou fornecedor, que seguir um destino diferente do declarado na portaria, se retire imediatamente do interior do “condomínio”.

Artigo 57. Não será permitido, na portaria, a permanência de funcionários da **Associação** que não sejam ligados às atividades na mesma desenvolvidas, bem como de prestadores de serviços e de funcionários de Associados.

Artigo 58. A entrada de caminhões de carga contendo produtos como areia, brita, pedras, terra e demais materiais congêneres, somente será permitida o acesso nas obras de segunda à quinta, das 07h30 às 10h30 horas e 13h00 às 16h30 horas; e, as sexta das 07h30 às 10h30 horas e 13h00 às 15h30 horas de acordo com os seguintes parâmetros: - após as 08h00 (oito) horas; - caminhão toco com 1 (um) eixo, poderá utilizar adicional de carga de até 30 cm (trinta centímetros); - carretas não poderão adentrar ao loteamento; - caminhão truck (02 – dois – ou mais eixos), exceto caminhões betoneira, não poderão adentrar ao loteamento; - as cargas deverão estar cobertas com lona; - caminhões betoneira somente adentrarão com carga até o máximo de 5 m³ (cinco metros cúbicos).

Artigo 59. A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte da **Associação**, quer sejam eles decorrentes de atos delituosos ou não, caso fortuito, acidentes, etc.

CAPÍTULO XI

ÁREA DE LAZER

Artigo 60. As áreas de uso comum destinadas ao lazer, prática esportiva e entretenimento dos Associados e moradores do Loteamento Fechado **Residencial Shalom** são constituídas de: **a)** 02 Quadras Poliesportiva, com piso em concreto polido, pintada, cercada por alambrados e iluminadas; **b)** Quadra Poliesportiva de areia, cercada por alambrados e iluminada; **c)** Campo de Futebol Society, gramado, cercados por alambrados e iluminados; **d)** Piscina coberta aquecida; **e)** Centro esportivo com quadra de squash; **f)** Sala de Ginástica (Fitness); **g)** Academia; **h)** Playground; **i)** Centro de Convívio; **j)** Espaço Gourmet com espaço kids; **k)** lago artificial.

Parágrafo Primeiro. Os critérios para utilização das áreas de lazer serão regulamentados pela administração da **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL SHALOM**.

Parágrafo Segundo. As regras deverão ser afixadas em placas nas respectivas áreas esportivas, para que sejam do conhecimento de todos, cabendo penalidades a serem aplicadas àqueles que as descumprir, ficando a cargo da administração notificar o infrator por escrito.

Parágrafo Terceiro. Caso persista a infração por prazo superior a 30 (trinta) dias, a contar da data de notificação anterior, o infrator deverá ser multado. O infrator poderá recorrer da multa, por escrito e justificando seu pedido, ao Conselho Deliberativo.

Artigo 61. As áreas de lazer são de uso exclusivo dos Associados, que somente poderão usufruí-las após a entrega do Loteamento Fechado **Residencial Shalom**.

Artigo 62. Os “dependentes” dos Associados poderão ter acesso às áreas de lazer e seus equipamentos, sujeitando-se às normas de sua utilização, sendo que pelos mesmos responsabilizar-se-á o associado que os convidou.

Artigo 63. É proibida a utilização da sala de ginástica e da piscina por funcionários dos moradores.

Artigo 64. A administração da **Associação** expedirá normas especiais e critérios que regulamentarão a utilização das áreas de lazer e seus equipamentos, sendo vedado, desde já, disputas de jogos com equipes constituídas em sua maioria por jogadores não moradores ou não Associados proprietários.

Artigo 65. O horário de uso das áreas de lazer, aí se compreendendo as Quadras de Tênis, a Quadra Poliesportiva, Quadras de areia e o Campo de Futebol Society, será o período compreendido entre as 08h00 e as 22h00 horas.

Artigo 66. Os equipamentos a seguir terão as seguintes regras de funcionamento:

- a) Sala de Ginástica (Fitness) - horário de funcionamento compreendido entre as 07h00 até as 22h00 horas, sendo vedado o uso por menores de 12 (doze) anos.
- b) Vestiários Masculino e Feminino - horário de funcionamento compreendido entre as 07h00 até as 22h00 horas. Crianças com idade inferior a 5 (cinco) anos só poderão utilizar os vestiários acompanhadas pelo responsável.
- c) Piscina - horário de funcionamento compreendido entre as 07h00 e as 22h00 horas.

Artigo 67. O usuário da área de lazer deverá obrigatoriamente mantê-la sempre limpo, cuidando por sua conservação e asseio.

Artigo 68. As quadras de esportes e os campos de futebol serão utilizados exclusivamente para a prática dos esportes a que se destinam, sendo vedada a utilização para outros fins, tais como festas, etc.

Artigo 69. Para o uso das áreas de lazer do Loteamento Fechado **Residencial Shalom**, o número de convidados será definido pela administração da **Associação**, de acordo com a demanda de uso dos proprietários e moradores, ressaltando a indispensável presença do associado junto aos seus convidados.

Artigo 70. Os Associados se responsabilizam por danos causados à estrutura física e aos bens do Loteamento Fechado **Residencial Shalom** por atos negligentes, desrespeitosos, pelo uso de palavras de baixo calão e gestos obscenos seus e de seus dependentes e convidados, sujeitando-se a multas, solicitação de retirada e registro do impedimento de entrada do dependente ou convidado no loteamento em outras oportunidades.

Artigo 71. No interior do condomínio, é proibido qualquer tipo de brinquedo com motores a combustão, aeromodelismo ou pipas, utilizando linhas com cerol ou qualquer material que dê à linha maior capacidade de corte.

Artigo 72. A iluminação das áreas de lazer deverá ser ligada e desligada obrigatoriamente por funcionário da **Associação**. Qualquer exceção deverá ser comunicada e aprovada previamente pela administração, podendo estar sujeita a aplicação de taxas de uso.

Artigo 73. Deverá os Associados cadastrar, junto à administração do condomínio a presença de hóspedes em suas residências para que os mesmos possam ser autorizados a utilizar a área de piscinas, academia e quadras de esporte.

CAPÍTULO XII

MANUTENÇÃO ASSOCIAÇÃO

Artigo 74. O Associado, por si e seus sucessores, obriga-se a concorrer com todas as despesas relativas aos serviços de vigilância da área, portaria e conservação do muro ou cerca de segurança, bem como a manutenção dos jardins, vias internas, área de lazer e tudo o mais de uso comum. Despesas estas apuradas pela administração da **Associação** e rateadas entre os proprietários de lotes, variando a taxa proporcionalmente ao tamanho dos lotes, conforme disposto no Estatuto.

Artigo 75. O Associado se obriga a sub-rogar a terceiros, a quem venha ceder ou prometer ceder seus direitos sobre o imóvel adquirido, as obrigações assumidas neste Regimento sob pena de, não o fazendo,

continuar a responder pelo pagamento das despesas previstas acima. Da mesma forma, terceiros adquirentes deverão sub-rogar estas obrigações àqueles a quem alienarem o imóvel.

Parágrafo Primeiro. Herdeiros ou sucessores do Associado sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações ora assumidas.

Parágrafo Segundo. Se o Associado não comunicar e comprovar à **Associação** a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará respondendo por elas.

Parágrafo Terceiro. As responsabilidades ora assumidas pelo Associado somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver, concomitantemente, a alienação do imóvel ou dos direitos sobre ele.

Parágrafo Quarto. Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre o Associado e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), o então cedente ou vendedor, reassumirá tacitamente sua condição de beneficiário dos serviços e responsável pelas obrigações.

CAPÍTULO XIII PENALIDADES

Artigo 76. Nos casos de infrações das normas deste Regimento Interno e de outras normas a serem baixadas pela administração da **Associação**, aplicar-se-á a multa arbitrada conforme definição em Assembleia, levando-se em conta para o arbitramento à gravidade da infração e/ou a reincidência, sem prejuízo das demais sanções assentadas nos estatutos regulamentadores da **Associação** ou naqueles de ordem legal.

Artigo 77. Os valores correspondentes às multas serão fixados em Assembleia realizada pela **Associação** em momento oportuno.

Parágrafo Primeiro. Referente ao descumprimento ao disposto no TOMO I – DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS, a irregularidade deverá ser sanada (demolições, construções e outros) no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação da administração ao associado, de

forma que, a partir desta data, a título de penalidade, a multa instituída passa a vigorar diariamente.

Parágrafo Segundo. No que tange aos demais artigos, em caso de descumprimento das normas deste Regimento estará sujeito o associado infrator a uma advertência, na 1º (primeira) infração, e em caso de reincidência será cobrada uma multa. A partir da segunda reincidência, a multa será cobrada em dobro.

Parágrafo Terceiro. As multas poderão ser abrandadas ou ampliadas em até 50% (Cinqüenta por cento) do seu valor, sendo sua cobrança garantida de acordo com os direitos de credora da **Associação**.

CAPÍTULO XIV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 78. As restrições urbanísticas aqui contidas, ainda que mais exigentes que as normas federais, estaduais e municipais de mesma natureza, prevalecem e devem ser totalmente observadas e cumpridas pelos Associados, haja vista a importância das mesmas ao alcance e atendimento do conceito proposto e aplicado ao Loteamento Fechado **Residencial Shalom**.

Parágrafo único. As restrições e obrigações em tratamento, consideradas convencionais, suplementam as normas federais, estaduais e municipais aplicáveis à espécie e sua observância pelas partes é indeclinável. Em sobrevindo norma pública conflitante com estas restrições prevalecerá sempre aquela que for mais restritiva.

Artigo 79. Este Regimento Interno entra em vigor a partir da entrega do loteamento e submete todos os Associados, futuros Associados e demais membros integrantes da **Associação**.

Artigo 80. Após a entrega definitiva do Loteamento fechado **Residencial Shalom**, os lotes que ainda pertencerem à loteadora, pagarão 1/3 (um terço) do valor da taxa de condomínio relativo a cada lote não alienado, até que os mesmos sejam vendidos.



Artigo 81. O presente Regimento Interno, aprovado em Assembléia Geral em 07 de janeiro de 2015, entra em vigor a partir da entrega definitiva do Loteamento fechado **Residencial Shalom.**

DIRETORIA ELEITA:



Fernando Madeira Ribeiro
Diretor Presidente

Hélio Madalena Junior
Diretor Tesoureiro

Glauco Paulo Cerantola de Oliveira
Vice Diretor Presidente

Carlos Alberto Parré
Diretor Secretário

CONSELHO FISCAL:

Adilson Amorim Puertes
Presidente

Pedro Henrique Loureiro Gurgel
Conselheiro

Stamp of 'CARTÓRIO ZONTA' with address 'Rua Rui Barbosa, 2797 - Centro - Campo Grande - MS' and contact info. Includes a circular 'SELO DE AUTENTICIDADE' stamp and a table of fees: 'RECONHECIMENTO DAS FIRMAS POR SEMELHANÇA DE: FERNANDO MADEIRA RIBEIRO (SELO: 4418662-770)'. Fees listed include 'EMUL: R\$ 2,00 + FUNDECI 10%: R\$ 0,20 + ISSU: R\$ 0,30' and 'FEADMF 10%: R\$ 0,60'.

Visto da advogada:

Dra. Alessandra Cristina Merlos
OAB/MS 10.231

Stamp of 'OFÍCIO 4' with contact info for Alexandre Scigliano Valerio. Includes a 'SELO DIGITAL' stamp and text: 'Documento apresentado para AVERBAÇÃO. Protocolo nº 395741 no Livro A-29 em 12/04/2017'. Lists tax rates: 'Embutimento: IS 44,65 - IPI 2,55 - PIS 10% - COFINS 10% - IPTU - Fundep 0% - ITCMD - Funde-FGE 4% - IBS FEADMF 10% - IBS 3% - IBS - TMA RORAS Em Teste'.

Juliane Souza
ESCREVENTE