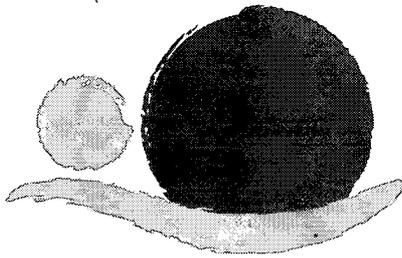


# REGIMENTO INTERNO



RTDPJ  
nº2661634



**ame** ASSOCIAÇÃO DE  
MORADORES  
E EMPRESAS  
GRANJA MARILEUSA

## REGIMENTO INTERNO

### ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E EMPRESAS - GRANJA MARILEUSA

#### AME-GM

#### I - INTRODUÇÃO

Este instrumento tem o objetivo de orientar, conduzir e disciplinar o convívio entre Associados, usuários e as atividades do Bairro Granja Marileusa, bem como o bom relacionamento entre os diversos empreendimentos estando em conformidade com o Estatuto da Associação dos Moradores e Empresas - Granja Marileusa (AME-GM), Manual Técnico e as Leis vigentes.

O presente Regimento Interno poderá receber alterações e acréscimos, por iniciativa dos Associados Patronos e/ou do Conselho Deliberativo, sempre que for implementado ou levado a efeito novo loteamento, empreendimento ou simples etapa, inclusive para as respectivas regras construtivas. A consolidação destas atualizações ao Regimento Interno será automática, bastando a simples homologação e registro junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos do município de Uberlândia e sua divulgação, para aplicação e vigência.

Os instrumentos que regulam a convivência no Bairro são:

- a) **Estatuto** da Associação dos Moradores e Empresas - Granja Marileusa: regula a estrutura e as ações da Associação constituída para integrar o Bairro e os diversos tipos de Associados aos espaços públicos e programas especiais existentes;
- b) **Manual Técnico**: discorre sobre diretrizes do desenho urbano da área planejada do Bairro, sustentabilidade, execução e manutenção de obras e identidade da comunicação;
- c) **Regimento Interno**: regras gerais de conduta, convivência e atividades na área planejada do Bairro;

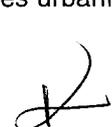
#### II. VISÃO GLOBAL DO EMPREENDIMENTO

O Empreendimento tem como objetivo a constituição de um bairro planejado aberto, de uso misto, com oferta de infraestrutura moderna, espaços públicos, além de serviços de apoio e conforto para seus Associados.

Para fins de coordenação, viabilização e fiscalização, especialmente do padrão dos serviços e de infraestrutura disponíveis e/ou a ser implementadas, foi constituída uma Associação civil, sem fins econômicos, políticos ou religiosos, por prazo indeterminado, denominada "**Associação dos Moradores e Empresas - Granja Marileusa**", que tem personalidade jurídica própria e cujos principais atributos são estabelecidos por seu Estatuto.

Dentre as principais atribuições da AME-GM estão:

Propiciar aos Associados a administração do Empreendimento, sempre em caráter suplementar aos serviços públicos; gestionar junto aos poderes públicos a prestação regular dos serviços da competência destes vários órgãos; fiscalizar a observância das restrições urbanísticas aplicáveis;

  
Fernando Mendes Belchior  
OAB/MG 121.581

proceder a manutenção e operação dos equipamentos urbanos instalados e contribuir para a qualidade de vida e cordialidade nas relações entre os Associados, promovendo ações culturais e esportivas, dentre outras atividades de entretenimento.

Fomentar o desenvolvimento social, assegurar o cumprimento do projeto urbanístico e a adequada manutenção do Bairro, respeitando o princípio da igualdade de todos perante a Lei, dando primazia pela lealdade e harmonia entre os Associados.

A Associação deverá zelar pelos valores éticos, pela livre concorrência, respeito ao direito de propriedade e ao meio ambiente como forma de elevar a qualidade de vida e pela responsabilidade social.

Ao adquirir uma propriedade no Bairro, incorporam-se todos os benefícios advindos da Associação com a adesão automática, na condição de Associado Titular, estando sujeito as condições estabelecidas no Estatuto Social, Regimento Interno e Manual Técnico.

A renúncia de direitos por parte do Associado em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo dos deveres para com a Associação.

### III. QUADRO SOCIAL

- a) **Associados Patronos:** são as empresas idealizadoras do Projeto, conforme Estatuto Social;
- b) **Associados Fundadores:** são todos aqueles que exerceram atividades voltadas ao desenvolvimento e execução do Empreendimento, participantes do ato constitutivo da Associação;
- c) **Associados Titulares:** classificados por categorias segundo a destinação dos imóveis de que são titulares, conforme o Estatuto Social.

### IV. DIREITOS E DEVERES DOS ASSOCIADOS

a) **Direitos dos Associados** - São direitos dos Associados, dentre outros expostos no seu Estatuto:

**a.1) Associados Fundadores e Associados Titulares:**

a.1.1) Fruir de todos os direitos conferidos pelo Estatuto, Regimento Interno e normas que vierem a reger o Empreendimento;

a.1.2) Utilizar-se dos serviços disponibilizados e facilidades que vierem a ser oferecidas pela Associação;

a.1.3) Participar de Assembleias, na forma prevista no Estatuto, votando e sendo votado.

**a.2) Associados Patronos:**

a.2.2) Participar da gestão da Associação, na forma estabelecida no Estatuto Social.

**b) Deveres dos Associados** - São deveres dos Associados, dentre outros expostos no seu Estatuto:

b.1) Cumprir e fazer cumprir o Estatuto, Regimento Interno, Manual Técnico e normas complementares ou regulamentares que venham a ser criadas e deliberadas em Assembleias, pelo Conselho Deliberativo fazendo constar nos instrumentos de alienação (venda, locação ou cessão a qualquer título) de sua unidade imobiliária a necessária adesão do(s) adquirente(s) à Associação, uma vez que constitui condição do negócio e requisito básico da consecução dos objetivos traçados neste instrumento;

b.2) Pagar a contribuição mensal associativa nos prazos fixados para custeio dos serviços necessários à consecução de seus fins, originada em orçamento anual, sob pena de enriquecimento ilícito;

b.3) Reembolsar, quando utilizado pelo Associação, serviços de comodidade disponibilizados no sistema *pay-per-use* ou em outra forma, oferecidos pela Associação, como por exemplo a promoção de eventos de caminhada ecológica, corridas, degustação de vinhos, outros eventos limitados etc;

b.4) Manter sempre atualizados seus dados cadastrais junto a Associação, inclusive representação, cujos endereços deverão ser sempre no Brasil, em especial para recebimento de correspondências (convocações para Assembleias, comunicados, informativos, boletos para pagamento das contribuições associativas e outros).

#### **V. ÓRGÃOS DA ASSOCIAÇÃO**

- a) Assembleia Geral;
- b) Assembleias Setoriais;
- c) Conselho Deliberativo;
- d) Diretoria Executiva;
- e) Conselho Fiscal;
- f) Comissões de Trabalho.

- A composição e atribuições destes órgãos sociais estão contidas no Estatuto Social.

#### **VI. CONVÍVIO NAS ÁREAS DO EMPREENDIMENTO**

##### **1. DA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL**

- 1.1. Os Associados Titulares que alugarem ou cederem a qualquer título as suas unidades imobiliárias deverão providenciar a Relação dos Cessionários, informando à Administração por escrito, ou por *e-mail*, imediatamente após o ato de locação ou cessão, ficando por eles responsável solidário perante a Associação. Esta disposição tem por objetivo a inserção social do(s) ocupante(s) da unidade imobiliária;





**RTDPJ**  
nº 2661634

- 1.2. Cabe aos Associados e cessionários de direitos a qualquer título sobre as unidades imobiliárias situadas no Bairro, orientar seus visitantes, prestadores de serviços, bem como prepostos quanto às condutas e procedimentos indicados pela Associação.

## 2. TRÂNSITO E CONDIÇÕES DE VEÍCULOS

- 2.1. O trânsito de veículos no Bairro deverá obedecer estritamente o mapa viário (planta) aprovado pelo Órgão Público Municipal, cabendo a Associação exigir do Órgão Público a sinalização horizontal e vertical cabível;
- 2.2. A Associação fará publicar as características permitidas segundo o local de trânsito, tais como altura e peso máximo, tipo de veículo e outras conforme o local, protegendo assim, em qualquer caso, tanto raízes e copas das árvores quanto o leito carroçável e sarjetas;
- 2.3. No caso de acidente ou avaria, o responsável pelo veículo poderá contar com o apoio da Associação para sinalizar o local e acionar a autoridade competente;
- 2.4. A circulação de veículos deverá atender ao Código Brasileiro de Trânsito, assim, os veículos devem ser conduzidos por pessoas devidamente habilitadas, ou seja, portadoras da Carteira Nacional de Habilitação, limitando-se aos locais assim autorizados para trânsito;
- 2.5. É proibido trafegar fora do leito carroçável, sendo vedado o uso de qualquer tipo de veículo, inclusive esportivo ou não convencionais, nas calçadas, áreas verdes do Bairro, trilhas e gramados. O acesso a estas áreas somente poderá ser feito pelos veículos de serviço da Associação;
- 2.6. Visando preservar a segurança de todos, orientamos que nas ruas de circulação do Bairro, deve se evitar o tráfego de:
  - a) veículos que não estejam em boas condições de conservação, principalmente no que se refere aos freios, iluminação, escapamentos e emissão de ruídos e gases poluentes;
  - b) veículos que não estejam em situação legal regular;
  - c) veículos de transporte de cargas tóxicas, explosivas ou agressivas ao meio ambiente, exceto se por autorização legal ou judicial;
  - d) veículos, equipamentos, utensílios ou brinquedos que possam vir a danificar o pavimento.
- 2.7. A Administração da Associação poderá solicitar a presença de autoridades de Tráfego, para a instalação de radares eletrônicos, visando a verificação da velocidade, bem como a constatação de estacionamento irregular e respectiva remoção;
- 2.8. A Administração da Associação poderá, a seu exclusivo critério, acionar as autoridades para que inspecionem veículos que estejam em estado de conservação duvidoso;
- 2.9. Serviços de Carga e Descarga e Mudanças deverão ser executados nos dias e horários estabelecidos e nos locais de estacionamento indicados pela Associação.

## 3. LIXO

- 3.1. A Associação, não obstante a coleta de lixo que será realizada pela municipalidade, poderá dispor e incentivar a realização de coleta seletiva do lixo, podendo esta ser destinada a fins benemerentes;
- 3.2. Caberá a Administração informar aos Associados a forma e horário da coleta de lixo, bem como a especificação do acondicionamento;

Fernando Menezes Belchior  
OAB/MG 121.583

- 3.3. É proibido jogar lixo ou entulho de qualquer natureza nos lotes, nas vias de circulação e nas áreas de uso comum ou qualquer outra;
- 3.4. Cada unidade residencial ou comercial/empresarial deverá disponibilizar local interno próprio para acondicionamento dos lixos reciclável e orgânico até antes ao horário da coleta. Para dimensionamento da área de depósito do lixo, deverá ser observado o volume de resíduos gerados diariamente, bem como o disposto no Manual Técnico.

#### 4. ANIMAIS DOMÉSTICOS

- 4.1. Para facilitar a localização de animais perdidos recomenda-se que os animais portem sempre identificação por coleiras com nome do animal e telefone do responsável;
- 4.2. Zelando pela segurança e bem estar de todos, quando do passeio dos animais domésticos nas vias comuns, é condicionado a sua condução por responsável apto, ao qual deverá estar atado por guia ou mecanismos de contenção adequados. Caso o comportamento do animal seja inadequado a este tipo de acesso, caberá a Associação comunicar o Associado, principalmente na questão de ruído;
- 4.3. Os proprietários dos animais são responsáveis pelos mesmos, inclusive pela sua vacinação e saúde, devendo informar a Administração de qualquer doença contagiosa manifestada nos mesmos;
- 4.4. Caberá ao condutor do animal recolher de imediato os dejetos de seu cão ao passear com ele. Esta é uma atitude civilizada e respeitosa, já que as vias são de uso comum e devem ser mantidas limpas. O condutor deverá sempre portar saco para recolhimento e descarte dos dejetos dos animais;
- 4.5. É vedada a presença de quaisquer animais, ainda que de mínimo porte, na sede da Associação, mesmo que portado no colo;
- 4.6. A Administração da Associação poderá recolher todo e qualquer animal não identificado que circule no Bairro, encaminhando-o para autoridade protetora de animais ou de controle de zoonoses, sem que isso implique em qualquer responsabilidade perante eventual proprietário não identificado.

#### 5. PROCEDIMENTOS PARA CONSTRUÇÃO

- 5.1. Projetos para a unidade imobiliária, construção ou reforma, deverão ser executados conforme as diretrizes constantes no Manual Técnico. Estas regras são a linha mestra para a execução de uma obra em conformidade à legislação vigente e ao padrão urbanístico do Empreendimento, sua arquitetura da paisagem e restrições de uso e ocupação do solo;
- 5.2. Conforme o conceito urbanístico do Granja Marileusa, antes do início de qualquer modificação ou reforma, o projeto deverá ser apresentado à Associação para que seja previamente analisado e aprovado pela equipe técnica responsável;
- 5.3. É condição essencial para análise do projeto e prosseguimento dos trabalhos de construção, que o Associado Titular não tenha saldo devedor de qualquer espécie para com a Associação, inclusive e mais especificamente o débito relativo ao pagamento dos encargos associativos;
- 5.4. A fim de preservar o padrão visual no Bairro, a Associação padroniza através do Manual Técnico, modelo e forma de fixação de placas nas obras e tapumes, que deverá ser seguido pelo Associado;



RTDPJ  
nº 2661634

- 5.5. Considerando que o Empreendimento dispõe de sistema público de fornecimento de água, fica expressamente proibida a prospecção, perfuração e exploração de poços tubulares, ainda que superficiais, bem como qualquer forma de captação de água superficial ou subterrânea, por quaisquer meios, sem a devida obtenção das licenças pertinentes;
- 5.6. Para garantir que as obras sejam executadas de acordo com os projetos aprovados, a Associação manterá em seu quadro uma equipe técnica especializada, realizando análise e aprovação dos projetos bem como acompanhamentos e fiscalização de obras. Caso sejam constatadas irregularidades, os Associados das unidades serão notificados para que providenciem de imediato as devidas correções junto aos executores das obras. O não atendimento às solicitações de correção poderá acarretar em denúncia à municipalidade e ajuizamento de ação para desfazimento da obra irregular;
- 5.7. É dever do Associado permitir a qualquer tempo o ingresso regular em sua unidade autônoma da equipe técnica especializada para fiscalização da obra.
- 5.8. Cabe a Administração fornecer e aos Associados cumprir as regras construtivas;
- 5.9. Cabe a Administração ou equipe técnica contratada, a solução de dúvidas e impasses sobre as condutas e parâmetros determinados;
- 5.10. Cabe ao Associado proprietário dar ciência deste instrumento ao seu construtor, empreiteiro e empregados envolvidos na sua unidade. Além da orientação verbal, deverá ser mantido um exemplar deste Regimento na unidade, para consultas e orientação. Um trabalho bem conduzido de educação nesse sentido, que pode ser muito simples, revela atenção humanitária e ambiental, e só trará benefícios ao Bairro, para os funcionários e para o Associado;
- 5.11. Logo ao iniciar uma obra, deve-se priorizar a execução das instalações sanitárias, bebedouro, local apropriado para refeições, lixeira para descarte de resíduos, bem como lava-rodas e fechamento do lote. Esta é uma garantia mínima de higiene e conforto tanto para seus operários quanto para a comunidade vizinha;
- 5.12. A realização de aterros ou desterrós, a extração de areia, terra ou qualquer outro material, deverão ser comunicados à Associação, ocasião em que receberá as devidas orientações;
- 5.13. As calçadas públicas deverão respeitar o modelo padrão definido no Projeto Urbanístico do Bairro;
- 5.14. Visando preservar as calçadas, vias e redes subterrâneas, bem como evitar a invasão excessiva do espaço aéreo alheio, orientamos não plantar espécies arbóreas de grande porte, principalmente aquelas de raízes radiculares e de grandes copas, nas divisas dos lotes e com as calçadas, como paineiras, flamboyant, ficus, seringueiras etc. Outras opções poderão ser utilizadas seguindo orientações do Projeto de Paisagismo do Bairro, através de consulta prévia à Associação. Deve-se evitar o plantio de espécies com espinhos agressivos nas divisas com o passeio a fim de se evitar acidentes com os transeuntes adultos e crianças;
- 5.15. Deve-se evitar a realização de obras ou reformas no período de festas de final de ano;
- 5.16. As atividades nas obras deverão ocorrer nos dias úteis da semana, no horário comercial, das 7h às 18h;
- 5.17. As atividades ruidosas deverão ser desenvolvidas após as 9h, tais como uso de cerra para corte, betoneiras, caminhões basculantes, demolição etc;
- 5.18. Caminhões basculantes ou não, carregados com cargas à granel deverão somente circular com a caçamba coberta. Havendo derramamento de material na via, o responsável deverá providenciar de imediato a respectiva limpeza, sob risco de denúncia aos órgãos públicos e aplicação de penalidades ao Associado responsável;

Fernando Wenezes Belchior  
OAB/MG 121.581

- 5.19. O trânsito de qualquer natureza pelo Bairro não deverá gerar qualquer resíduo ou rastro, devendo os veículos apresentarem-se limpos, especialmente quanto aos pneus. Em caso de sujeira da(s) via(s) o responsável deverá providenciar imediata limpeza do local, sob risco de denúncia aos órgãos públicos e aplicação de penalidades ao Associado responsável;
- 5.20. Orientamos não programar entregas de materiais de construção ou quaisquer movimentações relacionadas às obras aos sábados, domingos, feriados e feriados prolongados ou no período noturno;
- 5.21. Quando da ocorrência de trabalho de obras/reformas em horário não comercial, orientamos consultar e justificar previamente a Administração da Associação;
- 5.22. Quando houver permanência de pessoas no canteiro de obras no período noturno, deverá ser comunicado previamente à Associação;
- 5.23. Deve-se evitar o preparo de refeições no canteiro de obras, bem como acender fogo ou fogueiras. Os restos das refeições servidas no canteiro de obras deverão ser colocados em recipientes próprios e removidos diariamente;
- 5.24. O Associado e seu construtor deverão zelar pela disciplina de seus empregados, evitando brincadeiras de mau gosto, amplificação de som, jogos, correrias, gritos, cantorias e algazarras no canteiro de obras e cuidar para que todo o seu pessoal apresente-se adequadamente trajado, equipado e identificado quando no local de trabalho e em trânsito no Bairro, evitando qualquer atitude não condizente com uma apresentação respeitosa e decente;
- 5.25. O Associado e seu construtor deverão proibir todos os seus empregados e empreiteiros o porte ou a guarda de armas de qualquer tipo no canteiro de obras e ou no Bairro;
- 5.26. O Associado e seu construtor deverão inibir todos os seus empregados a guarda, ingestão ou posse de bebidas alcoólicas ou tóxicos de qualquer natureza, no canteiro de obras bem como no Bairro;
- 5.27. O Associado e/ou construtor deverá informar imediatamente a Associação, quando da ocorrência de brigas e desavenças no canteiro de obras;

## 6. ATIVIDADE DE CORRETAGEM E VENDA DE IMÓVEIS

- 6.1. A fim de preservar o padrão visual no Bairro, a Associação poderá padronizar modelo e forma de fixação para placas de aluguel, compra/venda de imóveis, que deverá ser seguido pelo Associado;
- 6.2. Os **corretores** e proprietários devem comunicar à administração da Associação das transações efetuadas, em especial para fim de atender ao disposto no Estatuto e Regimento Interno da Associação sobre a atualização do cadastro.

## 7. PRODUTOS INFLAMÁVEIS E EXPLOSIVOS

- 7.1. O Associado e/ou construtor devem manter no canteiro de obras e posteriormente em sua unidade os equipamentos de prevenção e combate a incêndio, adequados ao porte e atividade da propriedade;
- 7.2. É proibido manter nos imóveis fogos de artifícios, rojões, balões, bombas ou outros produtos inflamáveis e/ou explosivos;





RTDPJ  
nº 2661634

7.3. Manuseie botijões de gás com cuidado, evitando quedas ou que sofram pancadas. Os botijões devem ser guardados em locais ventilados, protegidos contra o sol e outras fontes de calor, conforme normas vigentes. Os botijões não devem ficar junto ao fogão, precisam estar fora do ambiente e conectados com tubulações certificadas. Caso o gás vier a vaziar, não risque fósforos e não acenda ou apague luzes. Chame os bombeiros (193) e se possível abra as portas e janelas, corte a energia no relógio de luz e fique longe do local onde o gás está vazando.

## 8. MANIFESTAÇÕES RUIDOSAS E EVENTOS

- 8.1. É vedada toda e qualquer manifestação que ultrapasse os limites da normalidade ruidosa a qualquer hora do dia, devendo ser respeitada a Lei do Silêncio após as 22h;
- 8.2. É vedada a execução de som alto a qualquer hora em veículos, podendo a Associação, sem prejuízo a aplicação de penalidades ao Associado titular responsável, acionar as autoridades para fazer cessar o incômodo aos vizinhos e apreensão do veículo se for o caso;
- 8.3. Os limites de ruídos para o Bairro são de 60 decibéis entre 7h e 22h e 50 decibéis das 22h às 7h;
- 8.4. Os eventos e festas comemorativas devem atender a legislação do Município e preservar a tranquilidade dos moradores e usuários do Bairro;
- 8.5. Entende-se por normalidade ruidosa, a título exemplificativo, mas não restritivo, volumes de aparelhos eletrônicos e sonoros moderados, caixas acústicas cuja potência não se propague livremente pela vizinhança ou festas e recepções restritas às dependências da propriedade, zelando-se pela máxima vedação do som emitido;
- 8.6. Na ocorrência de excesso de barulho caberá ao Associado ou usuário entrar em contato com a Patrulha Ambiental e registrar o boletim, posteriormente deverá comunicar o fato à Administração da Associação;
- 8.7. Para realizar eventos em áreas públicas é necessário consulta e obter aprovação prévia da Associação desde que de caráter Social ou Cívico. Atividades que envolvam comercialização de bens ou serviços, merchandising, shows artísticos e exposição de marcas e/ou logotipos que visam divulgação comercial de produtos ou serviços deverão também ser apreciados e aprovados pela Associação.

## 9. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 9.1. É de responsabilidade dos Associados proprietários, adquirentes, promissários compradores e/ou ocupantes a qualquer título das unidades imobiliárias conservarem as calçadas e rampas em frente as suas unidades, mantendo-as sempre limpas e em perfeito estado de conservação;
- 9.2. Os lotes deverão permanecer limpos, nas suas áreas livres, de modo a constituírem um conjunto harmônico do Bairro, cabendo ao Associado providenciar a roçagem do seu lote com regularidade ou delegar à Associação a contratação deste serviço, o qual será cobrado em separado da taxa associativa. O não atendimento desta disposição pelo Associado, permitirá a Associação, após vencimento do prazo para regularização estabelecido em notificação encaminhada, realizar o trabalho de roçagem e limpeza e promover a respectiva cobrança dos custos advindos sem prejuízo a aplicação das penalidades previstas;
- 9.3. A AME - Granja Marileusa visa promover um convívio harmonioso, sendo este o objetivo máximo de todos seus integrantes, dos quais aguarda conduta de civilidade e respeito;

Fernando Manezes Belchior  
OAB/MG 121.581

