



Este Regulamento tem por finalidade definir direitos e deveres e orientar a conduta de todas as pessoas que se encontrem, a qualquer título, dentro das dependências do Loteamento Guaratuba II, localizado na Praia de Guaratuba, em Bertioga, SP, denominado pelos proprietários Residencial Guaratuba, visando as melhores condições de convivência e utilização da área.

Foi elaborado em atendimento e de acordo com os Estatutos Sociais da Associação dos Amigos de Guaratuba, registrados no Cartório de Títulos e Documentos de Santos, SP, mantendo estritamente o espírito dos objetivos da implantação do loteamento e da criação da Associação estabelecidos no Contrato Padrão registrado na Prefeitura Municipal e no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

PARTE 1 - FUNCIONAMENTO ADMINISTRATIVO DA ASSOCIAÇÃO

Artigo 1º: A Associação dos Amigos de Guaratuba é administrada por um Conselho Diretor e uma Diretoria Executiva, cujas atividades são acompanhadas por um Conselho Fiscal e, anualmente, submetidas à apreciação dos Associados reunidos em Assembleia Geral Ordinária. Os membros do Conselho Diretor, da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal são obrigatoriamente proprietários de lotes no Residencial Guaratuba.

Artigo 2º: A Diretoria Executiva poderá contratar para o gerenciamento das atividades da Associação pessoa física ou jurídica, associada ou não, definindo suas atribuições, responsabilidades, poderes e remuneração, que serão necessariamente referendadas pelo Conselho Diretor.

Artigo 3º: A contratação de funcionários, firmas e profissionais necessários às atividades da Associação - administrativos, de manutenção, de portaria e outros, inclusive para realização de benfeitorias - é feita pela Diretoria Executiva.

PARTE 2 - SERVIÇOS PRESTADOS PELA ASSOCIAÇÃO

A - MANUTENÇÃO GERAL:

Artigo 4º: A Associação prestará, além da limpeza e conservação dos seus bens patrimoniais, e em caráter substitutivo ou supletivo aos prestados pelo poder público ou seus concessionários, os seguintes serviços:

- a) limpeza e conservação das áreas comuns;
- b) conservação das vias de circulação, dutos, valas e canais de drenagem;
- c) manutenção dos sistemas de distribuição de água e energia elétrica;
- d) coleta do lixo residencial até local apropriado para seu transporte pela Prefeitura; caberá a cada Associado colocar seu lixo, embalado em sacos plásticos resistentes, na frente de sua residência, nos dias e horários estabelecidos pela Administração.

B - PORTARIA E VIGILÂNCIA:

Artigo 5º: A Associação manterá, em caráter supletivo ou substitutivo aos prestados pelo poder público ou seus concessionários, equipes para os serviços de portaria e vigilância nas 24 (vinte e quatro) horas do dia, através de funcionários próprios ou terceiros, para controlar o fluxo de pessoas e veículos no Residencial Guaratuba, bem como orientar e prevenir possíveis transgressões às normas estabelecidas nos Estatutos Sociais e neste Regimento.

C - OUTROS SERVIÇOS:

Artigo 6º: A Associação poderá prestar outros serviços, a critério da Diretoria Executiva, para o atendimento das necessidades dos associados, respeitados os objetivos sociais, com ou sem cobrança de taxas específicas.

Artigo 7º: A prestação dos serviços acima especificados pela Associação, bem como de outros que venham a ser definidos a qualquer tempo, estará condicionada à aprovação pelo Conselho Diretor, e homologação pela Assembléia Geral, de orçamentos preparados pela Diretoria Executiva, com definição dos gastos previstos e respectivo rateio mensal entre os Associados.

PARTE 3 - DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA**A - ÁGUA**

Artigo 8º: A distribuição de água no Residencial Guaratuba é feita através de rede existente ao longo de suas ruas principais, a partir de captação em nascente na serra ao Norte do loteamento, conforme escritura pública de servidão lavrada no 7o. Tabelionato de Notas de São Paulo, SP, registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos; o loteamento deverá contar com reservatórios com capacidade de 500.000 (quinhentos mil) litros, bombas de recalque, filtros e tratamento.

A Associação executa a manutenção e operação do sistema, e promoverá sua expansão de acordo com a necessidade, representada pelo incremento do número de residências, rateando os correspondentes custos entre os Associados.

Ocorrendo situações atípicas de disponibilidade ou de consumo de água, a Associação poderá recorrer a fornecedores de água potável da região, rateando os respectivos custos entre os usuários.

Artigo 9º: A utilização deste serviço será disponível a todos os Associados, desde que em dia com suas obrigações com a Associação, a partir da aprovação do projeto para construção de sua residência; cabendo-lhe providenciar a extensão da rede existente até seu lote, com tubos plásticos de 1" (uma polegada) de diâmetro, de primeira qualidade, e a instalação de cavalete.

Parágrafo Único: Perderá o direito ao uso deste serviço o Associado que infringir às normas que o regulamentarem, bem como o que deixar de cumprir seus compromissos financeiros para com a Associação.

Artigo 10: A Associação instalará os hidrômetros, debitando os custos correspondentes aos usuários.

Parágrafo Único: nas residências já existentes quando da aprovação deste Regimento, a cobrança destes custos será feita no momento da instalação dos hidrômetros.

Artigo 11: Caberá à Diretoria Executiva fixar as tarifas de consumo de água, sua forma de cobrança e demais condições de uso do sistema, com vistas ao melhor atendimento global dentro da disponibilidade do bem.

Artigo 12: Qualquer dano causado ao sistema pelo Associado, seja à rede, aos equipamentos, ou pelo consumo excessivo resultante de vazamentos ou outro tipo de desperdício, serão cobrados dos responsáveis imediatamente após sua constatação, de acordo com valores calculados pela Diretoria Executiva, que poderá, ainda, aplicar sanções em função da gravidade.

B - ENERGIA ELÉTRICA

Artigo 13: Enquanto a concessionária para a região não promover a implantação das redes de energia elétrica e de iluminação pública nos diversos setores do Residencial Guaratuba, a Associação poderá proceder à implantação, rateando os correspondentes custos, setor por setor, entre os Associados beneficiários de tais melhorias.

Parágrafo Único: Até que a concessionária de energia elétrica para a região assuma a rede implantada, a Associação executará sua manutenção, rateando os correspondentes custos entre os beneficiários.

Artigo 14: Para ter acesso à rede elétrica, o Associado, desde que em dia com suas obrigações, especialmente quanto ao rateio para sua implantação, receberá da Associação carta autorizando a concessionária a efetuar a respectiva ligação; os custos disso decorrentes, serão acertados diretamente entre o usuário e a concessionária.

Parágrafo Único: Perderá o acesso ao uso deste serviço o Associado que infringir às normas que o regulamentarem, bem como o que deixar de cumprir seus compromissos financeiros para com a Associação.

PARTE 4 - ACESSO E CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS E PESSOAS

Artigo 15: O acesso de veículos ao Residencial Guaratuba será feito exclusivamente pelas portarias, após a identificação de seu motorista, e dos passageiros, se houver, que será anotada em formulário próprio; para possibilitar um melhor controle, as portarias possuirão correntes ou cancelas que permanecerão fechadas até a completa identificação.

Parágrafo Único: Em qualquer trecho do Residencial Guaratuba a velocidade máxima dos veículos é de 30 (trinta) km/h.

Artigo 16: Os veículos de passeio somente poderão circular pelas ruas do Residencial Guaratuba atendendo às seguintes condições:

a) **veículos de Associados:** dotados de adesivos numerados, fixados no parabrisas ou nos vidros laterais do lado esquerdo do veículo, para possibilitar sua rápida identificação; estes adesivos serão fornecidos pela Administração, a pedido dos interessados, mediante o fornecimento dos dados do Associado e do veículo; cada Associado terá direito a 2 (dois) adesivos/lote possuído; adesivos adicionais poderão ser fornecidos, a critério da Administração, cobrando-se dos interessados os custos correspondentes; é de responsabilidade do Associado a boa guarda e uso dos adesivos recebidos, bem como a imediata comunicação de eventuais alterações nos dados fornecidos à Administração ou de extravio.

b) **veículos de visitantes e veículos de carga ou serviços:** dotados de cartões de identificação numerados, fixados no parabrisas ou colocados sobre o painel dos veículos, possibilitando sua rápida visualização; os cartões serão fornecidos na portaria, no momento de sua chegada, contra o fornecimento de um documento de identificação que ficará sob a guarda e responsabilidade da Associação até a saída do veículo e devolução do cartão recebido.

Artigo 17: O estacionamento de veículos dos Associados ou de visitantes deverá ser feito na área em frente ao respectivo lote ou ao longo das ruas principais e das praças existentes nos setores X e Y.

A Administração poderá expedir normas sobre estacionamento, temporárias ou permanentes, em função do movimento de veículos, sendo garantidos aos Associados, a qualquer tempo, o direito a 2 (duas) vagas/lote nas ruas internas de seus respectivos módulos.

Artigo 18: É vedado o acesso de qualquer veículo - automóvel, utilitário, motocicleta, etc. - à praia.

Parágrafo Único: No caso de veículo rebocando barco, o acesso será feito por local próprio, controlado pelos porteiros, podendo o veículo permanecer na praia apenas o tempo necessário para deixar/retirar o barco.

Artigo 19: É vedado o acesso de veículos de turismo às ruas e praças do Residencial Guaratuba.

Artigo 20: Os Associados deverão informar à Administração, sempre com antecedência, a chegada de veículos de qualquer tipo para a entrega ou a retirada de materiais ou pertences de qualquer espécie, inclusive mudanças, visando melhor controle e segurança.

Parágrafo Único: A entrada e a saída no Residencial Guaratuba de caminhões ou utilitários, com ou sem materiais, bem como a de máquinas e tratores, somente será permitida no período das 7:00 às 17:00 horas, de segunda a sexta feira, e das 7:00 às 12:00 horas, aos sábados.

PARTE 5 - PROJETOS E CONSTRUÇÕES

Artigo 21: Toda e qualquer construção no Residencial Guaratuba, ainda que provisória, bem como suas reformas, modificações ou acréscimos, deverá seguir rigorosamente aos procedimentos e às limitações constantes deste Regimento Interno e do Memorial de Restrições e Regulamento de Utilização e Aproveitamento dos Lotes, sendo seus projetos submetidos à aprovação prévia da Associação. Deverão ser observados os seguintes aspectos quanto às construções:

- a) a área mínima de cada residência deverá ser de 90 (noventa) metros quadrados;
- b) o recuo de frente deverá ser considerado a partir de 2 (dois) metros da guia;
- c) a altura máxima da residência não poderá exceder a 8,00 (oito) metros contados da guia em frente ao terreno, e a da edícula 3,50 (três e meio) metros a partir do respectivo piso;
- d) é obrigatória a instalação de fossa séptica conforme norma ABNT-P-NB 41 ou semelhante para tratamento de esgoto, sendo proibido o seu lançamento "in natura"; no caso de esgoto com tratamento, somente serão aceitos sistemas aprovados pela CETESB e construídos sob fiscalização da Associação; enquanto não houver rede pública de coleta, os efluentes deverão ser lançados em valas de infiltração ou sumidouros construídos pelo Associado exclusivamente para essa finalidade, sendo vedado o lançamento em canais de drenagem, córregos, tubulações ou valas existentes;
- e) as instalações hidráulico-sanitárias deverão ser construídas de forma a separar os escoamentos de águas servidas (águas de lavagem) e de esgotos sanitários;
- f) a piscina, se houver, deverá conter tubulação para lançamento no sistema de escoamento de águas pluviais;
- g) os limites dos lotes, na frente, nas laterais e nos fundos do terreno, quando não existirem cercas ou muros admitidos, deverão ser perfeitamente identificados através de mureta ou cerca viva com altura mínima de 20 (vinte) centímetros.

Artigo 22: Os projetos, devidamente assinados pelo Associado, pelo Arquiteto e pelo Responsável Técnico pela construção, estes identificados pelos seus respectivos registros no CREA, deverão ser apresentados acompanhados de Memorial Descritivo e com todas as indicações e detalhes que permitam a perfeita caracterização da edificação, entre as quais:

- a) plantas de todos os níveis, com dois cortes cada, transversal e longitudinal, na escala 1:100;
- b) fachadas frontal, posterior, direita e esquerda, na escala 1:100;
- c) na implantação indicar:
 1. edificação principal, equipamentos e acessórios;
 2. dois cortes - transversal e longitudinal - com o perfil natural (---) e o projetado (--), bem como a altura total da edificação, sua cota de cumieira e as cotas das curvas de nível de uma divisa à outra;

3. as curvas de nível originais (---) e projetadas (--), de metro em metro, bem como seu remanejamento;
4. os recuos de frente, fundos e laterais em relação à edificação principal e os de edificações de equipamentos e acessórios;
5. fossa séptica, fossa de infiltração, caixas de inspeção (localização, especificações, normas técnicas, etc.), poço de absorção, cota de topo e fundo e os recuos em relação às duas divisas mais próximas;
6. as dimensões do lote, o Norte verdadeiro, e a rua de localização na frente, nos fundos, e a faixa sanitária quando ocorrerem em lotes com esse limite;
7. as tomadas de água, luz e telefone em uma das divisas laterais;
8. a vegetação natural existente a ser preservada e a ser removida;
9. o tipo e dimensões de fecho do lote em todo o seu perímetro;
10. capacidade do reservatório de água e previsão de consumo/dia;
11. se houver piscina, as dimensões, tipo de construção e material, capacidade, escoamento de água para os canais de drenagem.

Artigo 23: Os projetos e demais documentos que completem as informações acima definidas deverão ser entregues em 4 (quatro) vias à Administração da Associação, para encaminhamento à Comissão de Aprovação de Plantas, composta por 3 (três) profissionais selecionados entre os próprios Associados ou terceiros, sob a coordenação de um membro do Conselho Diretor. Eventuais dúvidas serão dirimidas pela Diretoria Executiva e, em última instância, pelo Conselho Diretor.

Artigo 24: Em condições normais, o processo de aprovação se completará em, no máximo, 20 (vinte) dias da entrega de todos os documentos necessários, com a manifestação da Associação, por escrito, ao interessado. Entretanto, se por quaisquer motivos, não ocorrer tal manifestação dentro deste prazo, tal fato não significará, em hipótese alguma, aprovação do projeto.

Artigo 25: A aprovação do projeto pela Associação não implica em autorização para início de construção, a qual somente poderá ocorrer após a expedição do alvará pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

Artigo 26: Antes de iniciar a construção, deverá ser procedida a locação do lote em todo o seu perímetro, respeitado o afastamento da calçada, que é de 2:00 metros a partir da guia.

Artigo 27: O Associado deverá utilizar apenas a área correspondente a seu lote para todos os procedimentos relacionados à edificação, sendo vedada a instalação de canteiro de obra, alojamento ou colocação de materiais de qualquer tipo na rua, na praça de retorno, em terrenos de terceiros ou na área comum contígua aos lotes.

Artigo 28: O Associado é responsável pela retirada e transporte para fora dos limites do Residencial Guaratuba de todo o material excedente de qualquer natureza, desde a vegetação removida até materiais da obra (entulho), à medida que for sendo gerado.

Artigo 29: O Associado deverá fornecer à Administração, por escrito, os dados completos - nome, endereço, RG e CPF - e duas fotografias 3 x 4 de todos os empregados que contratar, direta ou indiretamente, para trabalhar em sua obra, para fins de cadastramento e fornecimento de crachás de identificação, que serão de uso obrigatório.

Artigo 30: A Diretoria Executiva acompanhará, diretamente e/ou através de profissionais contratados, Associados ou não, a execução das obras, visando garantir o cumprimento do projeto aprovado. Ocorrendo qualquer divergência entre o projeto aprovado e a construção, a obra será embargada até que seja sanada a irregularidade.

PARTE 6 - EMPREGADOS

A - DA ASSOCIAÇÃO

Artigo 31: Os funcionários da Associação, assim como terceiros a seu serviço, exercerão suas atividades uniformizados e com crachás de identificação.

Artigo 32: É vedado aos Associados, em qualquer hipótese, recorrer a tais funcionários para execução de serviços particulares durante o horário de normal de trabalho, com ou sem a utilização de equipamentos ou materiais de propriedade da Associação.

Artigo 33: Os funcionários da Associação são orientados no sentido de prestar todas as informações disponíveis aos Associados, bem como a atendê-los em casos de acidentes ou emergências.

B - DOS ASSOCIADOS

Artigo 34: Os Associados fornecerão à Administração, para cadastramento, os dados completos - nome, endereço, RG e CPF, bem como duas fotos 3 x 4 - das pessoas que, a qualquer título, estejam a seu serviço, contratadas diretamente ou através de empresas, visando assegurar o correto controle do acesso e de pessoas ao Residencial Guaratuba.

Artigo 35: É vedada a permanência de empregados dos Associados na sede, portarias, alojamento e demais instalações da Associação.

PARTE 7 - DEVERES DOS ASSOCIADOS

Artigo 36: Colaborar com a Associação cumprindo, e diligenciando para que todos - Associados, seus familiares ou convidados e público em geral - cumpram, as determinações dos Estatutos Sociais, do Memorial de Restrições e deste Regimento Interno, assim como as demais determinações expedidas pela Administração, visando atingir o objetivo primeiro da Associação, ou seja, o de *"promover o conagraçamento e estimular a solidariedade entre os associados"*.

Artigo 37: Zelar pelo patrimônio comum e da Associação, particularmente representado pelas condições ambientais, procurando preservar de todas as formas a vegetação natural, inclusive nos limites dos lotes.

Artigo 38: Tratar todos os funcionários com urbanidade, respeitando-os e incentivando-os para o aprimoramento dos serviços oferecidos pela Associação, e acatando suas instruções e orientações; encaminhar as eventuais reclamações sobre os funcionários ou serviços aos respectivos encarregados ou à Administração, preferencialmente por escrito, para a devida apuração das causas e responsabilidades, para que possam ser tomadas as providências cabíveis.

Artigo 39: Informar à Administração todo e qualquer ato contra a Associação ou os Associados, particularmente os de agressão patrimonial ou ao meio ambiente, bem como de desrespeito aos Estatutos Sociais, ao Memorial de Restrições, ao Regimento Interno e demais normas instituídas.

Artigo 40: Informar à Administração sobre todos os aspectos de interesse à vida comunitária, de preferência por escrito, com sugestões ou críticas sobre os serviços prestados pela Associação, entre os quais o de fornecimento de água, manutenção geral, portaria, administração, aprovação de projetos e fiscalização de obras, bem como de problemas com obras novas ou causados pelos Associados, seus familiares e convidados ou pelo público em geral, etc..

Artigo 41: Prestar informações solicitadas pela Administração sobre o número e condições das pessoas que habitam sua residência, inclusive empregados, ou que dela se utilizem, bem como atender às eventuais pesquisas realizadas.

Artigo 42: Colaborar para a conservação das áreas de uso comum - praia, ruas e praças - para que permaneçam em perfeitas condições, especialmente no que tange aos aspectos de higiene e saúde, e indicar à Administração ou aos encarregados sobre irregularidades constatadas.

Artigo 43: Colaborar para a preservação do patrimônio da Associação, entre os quais a sede, portarias, máquinas e equipamentos, redes de água e energia elétrica, placas de identificação, etc., informando à Administração ou aos encarregados, todo e qualquer procedimento inadequado por parte dos funcionários, Associados ou seus familiares ou convidados e do público em geral.

Artigo 44: Colaborar para a manutenção de ruídos em níveis compatíveis com a vida comunitária em áreas de lazer, visando preservar o sossego alheio.

Artigo 45: Reembolsar a Associação por serviços que ela tenha executado em substituição às obrigações próprias do Associado, tais como, de remoção de lixo ou entulho, limpeza de fossas, reparo de danos causados às redes de água ou de energia elétrica, placas de sinalização ou a quaisquer outros bens patrimoniais.

PARTE 8 - PROIBIÇÕES

Artigo 46: É vedado o uso de áreas comuns, especialmente as áreas contíguas aos lotes, para fins privativos, com construções ou não, ampliando os limites dos lotes além daqueles perfeitamente definidos nas respectivas escrituras.

Artigo 47: É vedada a instalação de barracas de qualquer espécie ou de trailer na praia e nas áreas do Residencial Guaratuba, inclusive nos lotes, mesmo para curta permanência.

Artigo 48: É vedada a presença de animais nas ruas, praças e demais áreas comuns do Residencial Guaratuba, salvo se presos a coleiras e acompanhados pelos seus proprietários.

Artigo 49: É vedada a presença de animais na praia.

Artigo 50: É vedada a organização pelos Associados de reuniões, de qualquer espécie, que possam prejudicar ou incomodar os demais Associados.

Artigo 51: É vedada a colocação de lixo e objetos de qualquer espécie nas ruas, praças e demais áreas de uso comum do Residencial Guaratuba, salvo se destinados à coleta, conforme definido no Art.4º., letra "d".

Artigo 52: É vedado ao Associado dar ordens de natureza funcional aos empregados a serviço da Associação, bem como dirigir-lhes reclamações de qualquer ordem.

Artigo 53: É vedada a queima de lixo e detritos de qualquer espécie nos lotes ou em qualquer outra área do loteamento, inclusive a limpeza de lotes por meio de queimada.

Associação dos Amigos de Guaratuba
PARTE 9 - RESPONSABILIDADES E SANÇÕES

Artigo 54: A responsabilidade pelo cumprimento do quanto estabelecido nos documentos que regem as atividades da Associação dos Amigos de Guaratuba - Estatutos Sociais, Memorial de Restrições e Regulamento de Utilização e Aproveitamento dos Lotes e Regimento Interno, bem como às demais normas estabelecidas, será sempre do Associado, ainda que cometidas por seus familiares ou convidados.

Artigo 55: A Diretoria Executiva definirá sobre a aplicação de sanções aos infratores, no sentido de inibir os procedimentos irregulares ou perniciosos, que poderão ser:

- a) advertência escrita;
- b) embargo de obras;
- c) multas indenizatórias;
- d) ações judiciais

Parágrafo Único: O Associado poderá recorrer da sanção que lhe for imposta ao Conselho Diretor, por escrito, no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva notificação.