Aloísio Sales Wardi
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE NOVA LIMA-MG

CAPÍTULO I

CONSIDERAÇÕES GERAIS

Artigo 1º – Este Regulamento tem sua base normativa prevista nos Estatutos Sociais da Associação Geral e das Associações Residenciais Unifamiliares, Associação Residencial Multifamiliar, Associação Empresarial e Uso Múltiplo, Associação Comercial e Uso Múltiplo que compõem o empreendimento imobiliário ALPHAVILLE LAGOA DOS INGLESES, conforme registro feito no Cartório de Registro de títulos e documentos Comarca de Nova Lima, bem como nas legislações federais, estaduais e municipais pertinentes e em vigor, nas normas ambientais e nos artigos dispostos pelo Novo Código Civil, Lei nº 10.406/02, inclusive.

Parágrafo Primeiro – O objetivo deste regulamento é garantir a todos os associados do ALPHAVILLE LAGOA DOS INGLESES, uma vida tranqüila, segura e harmônica, com o respeito a lei e a ordem.

Parágrafo Segundo – Zelar pelas causas coletivas do sossego, da comunidade, do respeito à fauna, flora e leis de trânsito é obrigação de todo associado, dependente, prestador de serviços e/ou visitante.

CAPÍTULO II

DO MEIO AMBIENTE

Artigo 2º – Toda a comunidade do ALPHAVILLE LAGOA DOS INGLESES tem direito ao meio ambiente local ecologicamente equilibrado, bem este de uso comum e essencial à manutenção da qualidade de vida do lugar, impondo-se à diretoria da ASSOCIAÇÃO GERAL ALPHAVILLE LAGOA DOS INGLESES, gestora do empreendimento, conforme determinação estatutária, bem como a todos os associados, familiares, visitantes, inquilinos e trabalhadores, o dever de defendê-lo e preservá-lo.

Parágrafo Único – A defesa e preservação do meio ambiente se estende à área do empreendimento.

Artigo 3º – É proibida a caça, captura ou transporte de pássaros e animais silvestres na área do empreendimento, sendo igualmente proibida a destruição de ninhos, abrigos ou criadouros naturais, bem como a mutilação ou aprisionamento destes animais, nos termos da legislação ambiental em vigor. Se encontrados em poder de qualquer pessoa, estes serão encaminhados à autoridade competente para que se tomem as providências cabíveis

Artigo 4º – As margens e áreas lindeiras ao Espelho D´Água da Lagoa dos Ingleses são de propriedade exclusiva das Associadas Fundadoras e as condições de uso serão descritas, exclusivamente, no Regulamento de Uso do Espelho D'Água da Lagoa dos Ingleses.

Artigo 5º – Não poderão ser usadas armas de fogo, fogos de artifício de tiros, exceto em datas previamente autorizadas pela e por pessoal autorizado, ou qualquer outro objeto que ponha em risco a vida ou a liberdade de pássaros e animais existentes na área do ALPHAVILLE LAGOA DOS INGLESES.

Artigo 6º – É vedado lançar quaisquer objetos, detritos, águas servidas ou materiais químicos sobre as vias e logradouros públicos, bem como sobre as águas da Lagoa dos Ingleses.

Artigo 7º – É vedada a queima de lixo, de restos de poda de jardins ou qualquer outro material em toda área do empreendimento, sendo ainda terminantemente proibido promover queimadas para limpeza de lotes, sendo passível de multa equivalente ao valor de 04 (quatro) taxas ordinárias associativas do respectivo residencial em vigor ao associado infrator, por lote afetado.

Artigo 8º – São proibidos letreiros, faixas, cartazes, outdoors ou anúncios de qualquer natureza, nas áreas comuns e logradouros públicos do empreendimento, sob gestão da ASSOCIAÇÃO GERAL, ressalvada autorização expressa desta para fins públicos ou particulares, desde que dentro dos padrões determinados pela Municipalidade. A diretoria da ASSOCIAÇÃO GERAL poderá retirar qualquer placa de anúncio ou de venda sem a devida autorização e a inutilizá-las, sem ensejar direito a qualquer indenização aos interessados.

Selo de Fiscalização
Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Corregedoria Geral de Justiça
BPD 3839

Thomaz Sou... de Paiva
OAB/MG 59.689
Assessoria jurídica

Aloísio Sales Wardi
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE NOVA LIMA-MG

Artigo 9º – É proibido cortar ou podar árvore no empreendimento, bem como colher flores ou mudas de plantas nos jardins sem consentimento da ASSOCIAÇÃO GERAL, salvo poda de manutenção e/ou poda estética.

Artigo 10 – Somente poderá ser solicitado o corte ou poda de árvores em lote mediante requerimento à ASSOCIAÇÃO GERAL e conforme convênio mantido com a Prefeitura Municipal de Nova Lima, salvo poda de manutenção e/ou poda estética.

Artigo 11 – Ficam proibidas, sujeitando-se os infratores às penalidades estabelecidas neste Regulamento, ou às existentes em códigos ou posturas municipais, estaduais, municipais ou federais, quando previstas, as práticas, nocivas ao ambiente e contrárias à preservação do verde e da nossa fauna silvestre.

Artigo 12 – As proibições capituladas neste Regulamento sustentam-se em disposições legais cujo o não cumprimento é considerado crime ambiental, tornando-se assim passível de pena, não só os Associados como também os Administradores de todo o Complexo integrante do empreendimento ALPHAVILLE Lagoa dos Ingleses, na forma do Artigo 2º, 29, 38 e 39 da Lei 9.605/98 – Lei do Meio Ambiente.

CAPÍTULO III

DA COLETA DE LIXO

Artigo 13 – O lixo doméstico deverá ser separado, de acordo com a sua natureza, em:

- **Reciclável:** vidros, plásticos, papéis e metais que deverão ser limpos e posteriormente acondicionados em sacos plásticos e depositados nos containeres plásticos de cor verde;
- **Convencional ou Orgânico:** os demais, igualmente acondicionados em sacos plásticos e depositados nos containeres de cor cinza.

Artigo 14 – É proibido o depósito de entulho ou qualquer outro tipo de sucata nas áreas comuns do ALPHAVILLE LAGOA DOS INGLESES.

CAPÍTULO IV

DO TRÂNSITO PELAS ÁREAS COMUNS

Artigo 15 – É dever dos Associados, funcionários visitantes e prestadores de serviços quanto ao cumprimento das normas básicas de tráfego nas áreas comuns do empreendimento, tais como velocidade máxima, uso de buzinas, estacionamento em cima de canteiros, em lugares não permitidos e outras, e quanto a limitação da sua permanência para somente o local ao qual se destina. O descumprimento desta norma poderá implicar aos infratores, além das penalidades a serem aplicadas pelo poder público, àquelas previstas neste Regulamento.

Artigo 16 - Além das leis e regras de transito/CONTRAN, deverão ser respeitadas as velocidades máximas constantes nas placas de sinalização afixadas na estrada de acesso ao empreendimento, nas vias locais e nas vias internas dos Residenciais.

Artigo 17 – Em nenhuma hipótese a velocidade dos veículos nas vias locais internas dos Residenciais poderá ultrapassar a faixa de 30 Km/h e nas Avenidas externas, a velocidade máxima permitida será de 40 Km/h.

Artigo 18 - Caminhões ou qualquer outro veículo transportando areia, brita, ou qualquer material de construção deverão necessariamente estar cobertos de lona protetora, quando em trânsito pelas áreas comuns do empreendimento e dos Residenciais.

Artigo 19 – Não será permitido, em nenhuma hipótese, menores conduzindo veiculo automotor de qualquer potencia ou cilindrada pelas áreas comuns do empreendimento e das Associadas. As ocorrências serão encaminhadas às autoridades policiais competentes.

Artigo 20 - É vedado o trânsito de máquinas e veículos de carga nos fins de semana depois das 12:00 horas e feriados, exceto quando se tratar de caminhões de mudança, cuja entrada será permitida também aos sábados, sob autorização em formulário/modelo da ASSOCIAÇÃO GERAL ou de suas Associadas.

CARTÓRIO REGISTRO DE PESSOAS JURÍDICAS NOVA LIMA MG
Selo de Fiscalização BPD 38395
Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais Corregedoria Geral de Justiça

Thomaz Souza L. Mattos de Paiva
OAB/MG 59.689
Assessoria jurídica

Aloísio Sales Wardi
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE NOVA LIMA-MG

Artigo 21 - Motocicletas e bicicletas não poderão transitar pelo interior das praças, das áreas verdes ou sobre os gramados e lotes vagos.

Artigo 22 - É proibido o trânsito de veículo automotor na pista de Cooper, nas margens e áreas lindeiras ao Espelho D'agua da Lagoa dos Ingleses, exceto veículos a serviço da ASSOCIAÇÃO GERAL e dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes.

CAPÍTULO V

DO SOSSEGO DA COMUNIDADE

Artigo 23 – É proibido perturbar o sossego da comunidade com ruídos ou sons de qualquer natureza, tais como:

a) motores de explosão desprovidos de silenciosos ou com estes danificados;
b) buzinas, clarins, campainhas ou quaisquer outros instrumentos e/ou aparelhos sonoros, ou ainda veículos estacionados com sistema de som ligado em volume excessivo;
c) propaganda produzida por alto-falantes ou similares;
d) produzidos por arma de fogo ou fogos de artifício;
e) conjuntos musicais ou sons mecânicos para festas, sem licença prévia de 48 horas da ASSOCIAÇÃO GERAL, ou qualquer outro tipo de barulho ou som fora dos parâmetros dispostos nas Leis que regulam a matéria.[1]

Artigo 24 - Eventos sociais de qualquer natureza, nas áreas comuns do ALPHAVILLE LAGOA DOS INGLESES e/ou nas áreas sob a gestão da ASSOCIAÇÃO GERAL, deverão ser submetidos à autorização expressa da ASSOCIAÇÃO GERAL, com antecedência de 30 dias, devendo ainda se sujeitar às limitações impostas pela mesma nos termos dos contratos específicos para este fim.

Artigo 25 - Fotografias e Filmagens nas áreas comuns do empreendimento, só serão permitidos com autorização expressa da ASSOCIAÇÃO GERAL.

Artigo 26 - É proibido executar qualquer trabalho ou serviço que produza ruído antes das 8:00 e depois das 18:00 horas, conforme Regulamento de Execução de Obras do ALPHAVILLE LAGOA DOS INGLESES, contido no Estatuto Social.

Artigo 27 - Qualquer dano causado por Associado, seus dependentes ou seus visitantes, nas áreas comuns, logradouros públicos, áreas verdes, veículos ou instalações de propriedade de terceiros será de responsabilidade do Associado. Os danos causados por terceiros serão destes cobrados, sem prejuízo da aplicação das medidas legais cabíveis.

---

[1] *Pela Resolução n.º 1, de 08/03/1990, o CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente estabeleceu no seu item II, serem prejudiciais à saúde e ao sossego público "os ruídos com níveis superiores aos considerados aceitáveis pela norma NBR 10.151."*

(A NBR Norma Brasileira Registrada 10.151 é a norma da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas, que trata da avaliação do ruído em áreas habitadas visando o conforto da comunidade.) Segundo essa mesma resolução, os níveis de som produzidos pela execução de reformas ou construções de imóveis não poderão ultrapassar àqueles estabelecidos pela NBR 10.152. (A NBR Norma Brasileira Registrada 10.152 dispõe sobre níveis de ruídos para conforto acústico.) Esta norma indica como nível limite aceitável para ruídos em dormitórios o de 45 dB(A), para salas de estar, de 50 dB(A) e para salas de reunião de escritório, de 40 dB(A). (A NBR Norma Brasileira Registrada 10.152 apresenta valores mínimos e máximos. Os mínimos correspondem ao conforto, e os máximos aos chamados limites aceitáveis. A partir desses últimos o ruído pode implicar risco à saúde, para os fins aos quais são aplicáveis essa NBR). Para conforto acústico, os níveis da mesma norma são menores: em dormitórios é de 35 dB(A), enquanto que para salas de estar, de 40 dB(A) e para salas de reunião de escritório, de 30 dB(A). Essa NBR fixa padrões para avaliação de ruídos em ambientes externos e internos, estes com janela aberta e fechada, variando ainda conforme seja o ruído aferido em período diurno e noturno. (Segundo a referida NBR Norma Brasileira Registrada, o nível de critério de avaliação para ambientes internos é o nível indicado para ambientes externos com a correção de –10 dB (A) para janela aberta e –15 dB(A) para janela fechada – NBR 10.151, n.º 6.2.3 – a NBR ainda prevê que os limites de horário para o período diurno e noturno "podem ser definidos, pelas autoridades e pessoas credenciadas em organizações particulares, de acordo com os hábitos da população interna. O período noturno não deve começar depois das 22 horas e não deve terminar antes das 7 horas do dia seguinte – se o dia seguinte for domingo ou feriado o término do período noturno não deve ser antes das 9 horas NBR10.151, nº6.2.2)

CARTÓRIO REGISTRO DE PESSOAS JURÍDICAS NOVA LIMA MG
Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização
BPQ 38396

Thamaz Souza L. Mattos de Paiva
OAB/MG 59.689
Assessoria jurídica

Aloísio Sales Wardi
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE NOVA LIMA-MG

CAPÍTULO VI

DOS ANIMAIS

Artigo 28 – É vedado manter no loteamento, para quaisquer fins, animais em qualquer quantidade ou espécie que possam comprovadamente interferir na tranqüilidade ou nas condições sanitárias da vizinhança.

Artigo 29 – Todos os Cachorros deverão ser conduzidos com guia. Os animais da linhagem PITT BULL, ROTWEILIER, DOOBERMAN, e/ou outros cães de porte e força assemelhados, além da guia, deverão ser conduzidos com equipamentos de contenção do tipo focinheira, enforcador e outros, conforme determinação prevista na legislação estadual pertinente e Lei Municipal nº 1754. Os animais encontrados soltos serão encaminhados para a sua devolução ao Proprietário, desde que possível a sua identificação.

Parágrafo Único – Os animais cuja identificação não seja possível ou não procurados por seus proprietários serão encaminhados às autoridades públicas.

Artigo 30 – É dever de todo proprietário manter seus animais bem tratados e em boa saúde, recolhendo ainda seus dejetos deixados nas vias públicas, áreas comuns, praças e imóveis de particulares, evitando riscos para os demais Proprietários e aos animais do ALPHAVILLE.

Artigo 31 – Todos os cães e gatos domésticos, de qualquer origem, raça e idade, deverão ser vacinados anualmente contra raiva, leptospirose, leishmanniose e hepatite, além de outras patologias definidas pelos órgãos de controle de zoonoses. Também deverão ser identificados com os dados do Proprietário. A não observância desta exigência, poderá ensejar a retirada do animal do empreendimento, encaminhando o mesmo às autoridades públicas.

Parágrafo 1º – Os animais que representarem ameaça aos moradores e transeuntes deverão ser mantidos em canil seguro, com paredes ou telas de no mínimo 2,0m de altura, cabendo ainda ao cumprimento, pelo Proprietário, da legislação vigente quanto a estes casos.

Parágrafo 2º – O Criador, o Proprietário ou Responsável pela guarda do animal responde civilmente, em caráter objetivo, e ainda penalmente pelos danos físicos e materiais decorrentes de agressão do animal a qualquer pessoa, seres vivos ou bens de terceiros.

Artigo 32 – É vedada a criação de abelhas e outros insetos que possam constituir ameaça ou perigo à comunidade do ALPHAVILLE LAGOA DOS INGLESES e a terceiros.

CAPÍTULO VII

DAS PENALIDADES

Artigo 33 – Pela infração de quaisquer das normas deste e demais regulamentos, os Associados serão passíveis de advertência, bem como das seguintes penalidades, de caráter sucessivo, ressalvadas as disposições dos artigos 7°, 34, 35, 36, 37 e 38 deste Regulamento:

- **Advertência;**
- **Multa de 1/2 (meia)) taxa ordinária de contribuição em vigor de sua respectiva associação;**
- **Multa de 1 (uma) taxa ordinária de contribuição em vigor de sua respectiva associação;**
- **Multa de 3 (três) taxas ordinárias de contribuição em vigor de sua respectiva associação;**
- **Multa de 6 (seis) taxas ordinárias de contribuição em vigor de sua respectiva associação.**

Parágrafo 1º – Caberá à ASSOCIAÇÃO GERAL notificar previamente o infrator, da multa a ser aplicada, autuando o mesmo, se for o caso, mediante Auto de Infração, em modelo padronizado, onde se descreverá o ato faltoso com data, hora e local da infração, frisando-se ao final o direito de ampla defesa e contraditório.

Parágrafo 2º – A cobrança da multa, de qualquer natureza, se dará mediante inclusão na boleta bancária junto das demais taxas existentes.

Selo de Fiscalização
BPD 38397

Thomaz Souza L. Mattos de Paiva
OAB/MG 59.689
Assessoria jurídica

Aloísio Sales Wardi
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE NOVA LIMA-MG

Parágrafo 3º – Todo o recurso arrecadado proveniente da aplicação de multa será revertido a crédito ao Fundo de Reserva, que visará tão somente atender as despesas emergenciais da propriedade em geral, facultando-se à Assembléia Geral do ASSOCIAÇÃO GERAL sua escolha e efetivação.

Artigo 34 – Além das penas cominadas em Lei e das especificadas e já inseridas nos dispositivos desse Regulamento, fica ainda o Associado e/ou morador eventual (inquilino) que, transitória ou eventualmente, faça obras que comprometam a segurança do empreendimento e não as desfaça com a ordem da ASSOCIAÇÃO GERAL, no tempo determinado; altere a forma e a cor ou viole qualquer padrão arquitetônico; utilize sua unidade com destinação diversa do originalmente previsto no Estatuto; utilize a mesma de forma prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais moradores, ou aos bons costumes, perturbe o uso das coisas comuns, der causa a despesas ou ainda infringir quaisquer das disposições contidas nesse Regulamento, no Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO GERAL e/ou de sua Associação respectiva, assim como nos Regulamentos de Execução de Obras e de Ocupação de Uso do Solo sob gestão e fiscalização da ASSOCIAÇÃO GERAL, estará sujeito às penalidades previstas no art. 33 deste Regulamento, sem prejuízo das demais conseqüências cíveis e criminais, que desse ato infrator possa resultar, observadas as disposições deste instrumento.

Artigo 35 – Salvo disposição em contrário das normas regimentais, aqui estatuídas, antes da aplicação da multa, a ASSOCIAÇÃO GERAL, advertirá o infrator, por escrito, em formulário próprio (Anexo - ADVERTÊNCIA). Se a infração decorreu de dano ao patrimônio, a autuação será direta, sem qualquer advertência prévia.

Artigo 36 – O pagamento da multa referida nos itens anteriores, não impedirá a aplicação de outras multas se o fato que lhe deu causa ainda perdurar.

Parágrafo Único – A multa poderá ser imposta isolada ou subsidiariamente a outra penalidade e, no caso de reincidência, poderá ser aplicada em dobro.

Artigo 37 – Ao completar 30 (trinta) dias de atraso no pagamento das obrigações associativas, de manutenção e/ou conservação da coisa comum, receberá o Associado responsável um aviso de cobrança solicitando-lhe a quitação devida, e se não ocorrendo, seus débitos serão remetidos para cobrança judicial/jurídica.

Artigo 38 – O Associado ou morador que, por seu reiterado comportamento anti-social, em prática de atos, considerados nocivos na coletividade, que possam gerar incompatibilidade de convivência com os demais, poderá ser autuado e multado em até 10 (dez) vezes o valor da taxa ordinária de sua respectiva associação do mês da autuação.

Artigo 39 – Serão considerados atos nocivos na coletividade, os seguintes procedimentos: Os ruídos excessivos, acima dos níveis de dB previstos em lei, gritarias e brigas; a guarda ou porte de substâncias tóxicas nas unidades autônomas ou o uso das mesmas nas áreas comuns do empreendimento e das associadas residenciais; sujar renitentemente as áreas comuns com o arremesso sistemático de lixos e dejetos; o furto ou roubo praticado por moradores em áreas privativas ou comuns; os crimes contra honra, calúnia e injúria; a violência sexual no recinto interno do empreendimento e das associadas (Áreas de Circulação e/ou Comuns); a alteração da destinação da propriedade, em detrimento da qualidade de vida pretendida originalmente pelos demais Associados, na instituição do empreendimento; a contumaz falta de pagamento das despesas de manutenção da coisa comum são infrações que, ainda que indenizáveis, patrimonialmente, tornam insuportável a continuidade da vida em associação com o indicado infrator.

Artigo 40 – No caso de infração aos termos deste Regulamento ou perturbação da ordem alheia cometida por transeunte, visitante, prestador de serviço ou funcionário, este será encaminhado às autoridades competentes, sem prejuízo da aplicação das medidas legais cabíveis, inclusive de cunho indenizatório e criminal.

CAPÍTULO X

DO RECURSO

Artigo 41 – Aplicada a penalidade, o infrator terá o prazo de 05 (cinco) dias para apresentar recurso, que será examinado em 15 (quinze) dias pela Diretoria da ASSOCIAÇÃO GERAL, que submeterá a sua decisão

CARTÓRIO REL. JURÍDICAS NOVA LIMA MG
Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização
BPQ 38398

Thomaz Souza L. Mattos de Paiva
OAB/MG 59.689
Assessoria jurídica

Aloísio Sales Wardi
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE NOVA LIMA-MG

para apreciação final do Conselho Deliberativo da ASSOCIAÇÃO GERAL, em sua próxima reunião e/ou Assembléia Geral.

Artigo 42 – Não havendo recurso ou sendo julgado este improcedente, a multa será cobrada juntamente com a taxa de contribuição mensal.

Artigo 43 – Os casos omissos serão decididos pelo Conselho Deliberativo da ASSOCIAÇÃO GERAL.

Artigo 44 - Conforme deliberação do Conselho Deliberativo da ASSOCIAÇÃO GERAL ALPHAVILLE LAGOA DOS INGLESES, esse regulamento se faz presente e está instituído a partir da aprovação em sua Assembléia Geral Extraordinária convocada especificamente para este fim.

Nova lima, 12 de 12 de 2007

Thomaz Souza L. Mattos de Paiva
OAB/MG 50.689
Assessoria jurídica

Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização
BPQ 38399

CARTÓRIO TÍTULOS E DOCUMENTOS E CARTÓRIO DAS PESSOAS JURÍDICAS - NOVA LIMA - MG
Nº 16.041 Registrado no Livro de transcrição
Nº A-59 Pág. 55 a 58
Nova Lima, 26 de março de 2008
O OFICIAL
ALOÍSIO SALES WARDI

MODELO DE ADVERTENCIA/ALPHAVILLE

ADVERTENCIA