



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

SUMÁRIO INTRODUÇÃO

CAPÍTULO I	DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR SEÇÃO I - DA RESPONSABILIDADE DA ASSOCIAÇÃO
CAPÍTULO II	DOS ASSOCIADOS
Seção I	DOS DIREITOS
Seção II	DOS DEVERES
CAPÍTULO III	DAS PROIBIÇÕES EM GERAL
CAPÍTULO IV	DO USO DAS ÁREAS DO VILAS POLOMAR
CAPÍTULO V	DAS NORMAS PARA REALIZAÇÃO DE OBRAS E REFORMAS
CAPÍTULO VI	DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS DE CONTROLE
CAPITULO 1	DENOMINAÇÃO SOCIAL, SEDE, FORO, OBJETO E PRAZO DE DURAÇÃO.

DO ACESSO AO VILAS POLOMAR

Seção I	CREDENCIAMENTO E DESCREDENCIAMENTO PARA ACESSO AO VILAS POLOMAR
---------	---

CAPÍTULO VII	DAS PENALIDADES
Seção I	DA APLICAÇÃO DAS MULTAS

CAPÍTULO VIII	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS
---------------	------------------------



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

INTRODUÇÃO

Pelo presente instrumento particular, os abaixo assinados ASSOCIADOS/PROPRIETÁRIOS das unidades autônomas da ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR, resolvem promover a ratificação dos seus direitos e deveres, inclusive os oponíveis a terceiros, para o que estabelecem a redação do presente REGULAMENTO INTERNO à qual, doravante, se submetem, com as seguintes características:

Este REGULAMENTO INTERNO funciona como um detalhamento do ESTATUTO SOCIAL, normatizando seus principais artigos e definindo novos procedimentos que por ventura não tenham sido observados, sendo regidos, para todos os efeitos, pela Lei Federal n. 4.591/1964 (Lei do Condomínio), Lei n. 10.406/2002 (Código Civil brasileiro) e demais disposições legais de direito público e privado pertinentes, não podendo conflitar com o ESTATUTO SOCIAL do qual é complemento, cujo estrito cumprimento estão obrigados todos os moradores, sejam ASSOCIADOS, locatários, empregado/colaborador, dependentes, empregado/colaborador particulares do ASSOCIADO, prestadores de serviços eventuais ou particulares e convidados.

Para os fins deste instrumento, os termos abaixo têm os seguintes significados:

- a) ASSOCIAÇÃO associação sem fins lucrativos de proprietários e/ou de promitentes compradores de lotes, constituída com a finalidade de entre outras atribuições administrar o empreendimento denominado ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR e fiscalizar a observância do disposto no REGULAMENTO INTERNO e no ESTATUTO SOCIAL, bem como Regulamento do VILAS POLOMAR e Regulamento da Área de Lazer;
- b) ASSOCIADO todo proprietário e/ou promitente comprador de lote e seus familiares no âmbito da ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR;
- c) ÁREA DE LAZER área composta pelo lote do CLUBE, onde são implementados e mantidos pela ASSOCIAÇÃO edificações e equipamentos esportivos destinados à recreação dos ASSOCIADOS e de não ASSOCIADOS, na forma do disposto no respectivo ESTATUTO SOCIAL, designado como "VILAS POLOMAR CLUBE".
- d) CONSELHO DIRETOR órgão decisor que representa os ASSOCIADOS e delibera em nome destes, assuntos de interesse da ASSOCIAÇÃO, excluídas, unicamente, as matérias privativas da Assembleia Geral;
- e) ASSEMBLEIA GERAL órgão soberano da ASSOCIAÇÃO, constituído por todos os ASSOCIADOS desta, que estejam no gozo de seus direitos civis e quites com suas obrigações estatutárias e/ou regulamentares;
- g) VILAS POLOMAR é o empreendimento VILAS POLOMAR;
- h) UNIDADE AUTÔNOMA unidade com destinação e uso unifamiliar, multifamiliar e comercial nas quadras destinadas para o fim específico;

Polomar Empreendimentos Ltda



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

-
- i) **ESTATUTO SOCIAL:** é o ESTATUTO SOCIAL da ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR, aprovado em Assembléia Geral de Constituição, realizada em 06 de abril de 2017;
- h) **REGULAMENTO DO VILAS POLOMAR** é o regulamento interno do empreendimento VILAS POLOMAR;
-



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

CAPÍTULO I

DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR

Art. 1º

A ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR, adiante denominada de ASSOCIAÇÃO, inscrita no CNPJ sob o n.º xx.xxx.xxx/xxxx-xx, situado na Rod Ba 099 – KM 60 – Praia do Forte – Mata de São João/Ba, sujeitar-se-á ao seu ESTATUTO SOCIAL, REGULAMENTO INTERNO DO VILAS POLOMAR e demais legislações vigentes pertinentes à espécie, com propósito e uso unifamiliar, comercial e multifamiliar, formada por 505 (quinhentos e cinco) lotes e quadras destinadas para o fim específico, na forma a seguir: área residencial correspondente a parte do VILAS POLOMAR destinada, exclusivamente, a edificações residenciais unifamiliares, área multifamiliar correspondente a parte do VILAS POLOMAR destinada, exclusivamente, a edificações residenciais multifamiliares, área comercial correspondente parte do VILAS POLOMAR destinada a edificações comerciais e de serviços, concentradas em um Centro Comercial destinado para tal fim estacionamentos e Portaria.

Seção I DA RESPONSABILIDADE DA ASSOCIAÇÃO

Art. 2º

A ASSOCIAÇÃO deve zelar pelo cumprimento das regras do presente REGULAMENTO INTERNO, bem como as demais disposições previstas no ESTATUTO SOCIAL, REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER e nas normas legais aplicáveis ao caso.

Art. 3º

A ASSOCIAÇÃO se responsabilizará pela manutenção adequada e regular das áreas comuns, bem como fiscalizará regularmente as obras, inclusive as paralisadas, as casas construídas, áreas comuns, áreas de proteção permanente, estação de esgoto, dentre outros, integrante da VILAS POLOMAR.

Art. 4º

A ASSOCIAÇÃO deverá, quando necessário, acionar aos órgãos públicos, tais como IBA-MA, INEMA, POLÍCIA, quando houver descumprimento das normas legais.

Art. 5º

A ASSOCIAÇÃO não se responsabilizará por qualquer furto, roubo, dano, extravio e/ou desaparecimento de objetos e/ou valores deixados, esquecidos ou ocorridos nas áreas comuns da ASSOCIAÇÃO, inclusive no centro comercial, vestuários, interior dos veículos e unidades autônomas, cabendo a cada um cuidar do que lhe pertence.

Art. 6º

Os objetos perdidos e esquecidos nas dependências da ASSOCIAÇÃO serão guardados pelo prazo máximo de 30 (trinta) dias e após este prazo poderão ser descartáveis, mediante autorização do Conselho Diretor.

Art. 7º

A ASSOCIAÇÃO não se responsabilizará por sinistros provocados por agentes da natureza ou por terceiros que porventura venha a ocorrer nas unidades autônomas.

Parágrafo único

A responsabilidade civil da ASSOCIAÇÃO é limitada aos danos causados pela estrutura física do empreendimento, não decorrentes de agentes da natureza (vendaval, tormenta, enchentes, granizo, tremor de terra, etc.) ou ainda de terceiros.

Polomar Empreendimentos Ltda

CNPJ - 06.912.063/0001-09

Rod Ba 099 - Km 60 Praia do Forte Mata de São João/Ba 48.280-000
t +55 71 3667 3064 info@polomar.com.br www.polomar.com.br

pág. 4



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

CAPÍTULO II

DOS ASSOCIADOS

Seção I DOS DIREITOS DOS ASSOCIADOS

Art. 8º

São direitos de cada ASSOCIADO:

- a) usar, gozar e dispor de sua respectiva unidade autônoma, dando-lhe a destinação de residência, multifamiliar e/ou comercial, desde que não prejudique a segurança e a solidez do empreendimento, não cause danos aos demais ASSOCIADOS e não infrinjam as normas do ESTATUTO SOCIAL e do presente REGULAMENTO INTERNO DO VILAS POLOMAR
- b) usar e desfrutar das áreas e coisas comuns e/ou de lazer da ASSOCIAÇÃO, desde que não impeça idêntico uso por parte dos demais ASSOCIADOS com as mesmas restrições do inciso anterior;
- c) examinar livros, documentos, balanços e os arquivos da Administração, bem como, pedir os esclarecimentos que desejar a esta;
- d) utilizar os serviços de Portaria, desde que não perturbe a ordem nem desvie o empregado/colaborador para serviços particulares, internos ou externos;
- e) comparecer e participar às Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, discutir as matérias propostas, votar e ser votado, assinar a ata, lista de presença e outros documentos que sejam necessários, mesmo tendo sido voto vencido, desde que esteja quite com os seus encargos e obrigações;
- f) denunciar à Administração e/ou ao Conselho Diretor, por escrito, qualquer irregularidade no cumprimento das disposições que regulam o uso do VILAS POLOMAR;
- g) recorrer perante o Conselho Diretor em face dos seus atos e decisões que por sua vez poderá encaminhar a solicitação à Assembleia Geral;
- f) alugar ou ceder sua unidade autônoma, sendo responsável solidário dos atos praticados pelos inquilinos/cessionários, desde que não fracione ou aliene a mais de 01 (uma) família

Seção II DOS DEVERES DOS ASSOCIADOS

- a) usar, gozar e dispor de sua respectiva unidade autônoma, dando-lhe a destinação de residência, multifamiliar e/ou comercial, desde que não prejudique a segurança e a solidez do empreendimento, não cause danos aos demais ASSOCIADOS e não infrinjam as normas do ESTATUTO SOCIAL e do presente REGULAMENTO INTERNO DO VILAS POLOMAR
- b) usar e desfrutar das áreas e coisas comuns e/ou de lazer da ASSOCIAÇÃO, desde que não impeça idêntico uso por parte dos demais ASSOCIADOS com as mesmas restrições do inciso anterior
- c) examinar livros, documentos, balanços e os arquivos da Administração, bem como, pedir os esclarecimentos que desejar a esta;
- d) utilizar os serviços de Portaria, desde que não perturbe a ordem nem desvie o empregado/colaborador para serviços particulares, internos ou externos;

Polomar Empreendimentos Ltda



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

- e) comparecer e participar às Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, discutir as matérias propostas, votar e ser votado, assinar a ata, lista de presença e outros documentos que sejam necessários, mesmo tendo sido voto vencido, desde que esteja quite com os seus encargos e obrigações;
- f) denunciar à Administração e/ou ao Conselho Diretor, por escrito, qualquer irregularidade no cumprimento das disposições que regulam o uso do VILAS POLOMAR;
- g) recorrer perante o Conselho Diretor em face dos seus atos e decisões que por sua vez poderá encaminhar a solicitação à Assembleia Geral;
- h) alugar ou ceder sua unidade autônoma, sendo responsável solidário dos atos praticados pelos inquilinos/cessionários, desde que não fracione ou aliene a mais de 01 (uma) família.

Art. 9º

São deveres dos ASSOCIADOS:

- a) cumprir e fazer cumprir as regras do presente REGULAMENTO INTERNO, bem como as demais disposições previstas no ESTATUTO SOCIAL DO VILAS POLOMAR;
- b) observar e cumprir a norma NBR n. 16.280/2014 da ABNT e as regras constantes no Capítulo V deste REGULAMENTO INTERNO ao promover obras, reformas e manutenção em sua unidade autônoma;
- c) não fracionar os lotes, alienando-os a mais de 01 (uma) pessoa separadamente. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria B e comunicação expressa aos órgãos competentes;
- d) não usar, alugar ou ceder as unidades autônomas à pessoas de maus costumes, para atividades ruidosas, instalações de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar danos aos ASSOCIADOS ou mesmo à ASSOCIAÇÃO. Em caso de infringência haverá aplicação de multa na Categoria A;
- e) efetuar o pagamento da taxa ordinária mensal de manutenção da ASSOCIAÇÃO, bem como o pagamento das eventuais taxas extraordinárias, aprovadas pela Assembleia Geral, fundo de reserva e multas. Após esta data, será aplicada uma multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês prórata;
- f) contribuir com as despesas comuns e com o custeio das obras e aquisições aprovadas em Assembleia Geral, efetuando o pagamento nas datas de vencimento estipuladas;
- g) manter o decoro e respeito no uso das coisas, partes comuns e unidades autônomas, não permitindo que sejam utilizadas para fins diversos daqueles a que se destinam;
- h) não lançar objetos sobre a via, calçadas, canteiros, jardins, áreas livres comuns e unidades autônomas. Em caso de infringência haverá aplicação de multa na Categoria A;
- i) comunicar à Administração qualquer moléstia epidêmica, para fins de providências junto à Saúde Pública. Em caso de infringência haverá aplicação de multa na Categoria A



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

- j) observar as normas relativas aos bons costumes, moralidade, decência e respeito, devendo encaminhar quaisquer queixas e sugestões à Administração ou Conselho Diretor quando estes forem ou estejam ameaçados de violação;
- k) permitir o ingresso em sua unidade autônoma das pessoas da Administração, desde que credenciadas, quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à solidez, estrutura geral e segurança do VILAS POLOMAR, bem como indispensáveis às realizações de reparos em instalações ou serviços de tubulações das unidades autônomas vizinhas;
- l) arcar com os reparos nas instalações internas de água, esgoto, eletricidade e telefonia de sua unidade autônoma até atingir as linhas tronco, assim como cuidar de sua manutenção permanente. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria A;
- m) reparar de imediato e a seu custo exclusivo os danos que ocasionar às partes comuns e áreas de lazer da ASSOCIAÇÃO, bem como danos causados às demais unidades em decorrência de obras ou benfeitorias executadas em sua unidade. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria A;
- n) reparar as calçadas danificadas ou em mal estado de conservação em frente a sua propriedade de imediato e a seu custo exclusivo, bem como danos causados nas calçadas das demais unidades vizinhas em decorrência de obras ou benfeitorias executadas em sua própria unidade. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria A;
- o) comunicar à Administração, com antecedência mínima de 2 (dois) dias, a celebração de contrato de locação, cessão ou empréstimo da unidade autônoma a terceiros, seja qual for o prazo de duração. Tal preceito se aplica também para as alienações e cessões de direitos. Em qualquer hipótese, o ASSOCIADO obrigatoriamente deverá dar ciência do presente REGULAMENTO INTERNO e do ESTATUTO SOCIAL DO VILAS POLOMAR. Em caso de infringência haverá aplicação de multa na Categoria A;
- p) informar à Administração o endereço completo constando logradouro, n., bairro, município, unidade federativa, CEP, telefone, e-mail e o que mais necessário for para fins de envio de correspondência ou comunicados de ocorrências do interesse de todos, se comprometendo a mantê-los sempre atualizados.
- q) os animais domésticos serão tolerados desde que devidamente cadastrados junto à ASSOCIAÇÃO, vacinados e não perturbem o sossego dos outros moradores. No caso dos animais fazerem suas necessidades fisiológicas nas áreas comuns, caberá ao ASSOCIADO efetuar imediatamente a limpeza e remoção dos dejetos. Não será permitida a circulação dos referidos animais sem coleira, a menos que fiquem permanentemente no colo do seu dono ou de quem estiver cuidando. É recomendado o uso de coleira com o telefone do seu proprietário e o nome do animal, sendo obrigatório o uso de focinheira para animais de médio e grande porte, a exemplo, das raças: Pitt Bull, American Terrier, Dobermann, Pastor Alemão e Rottweiler. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria B;
- r) para cães e gatos é obrigatório o uso de coleira com a identificação com pelo menos o telefone de contato do seu dono;

Polomar Empreendimentos Ltda



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

- s) instalar em sua residência, após a implantação da rede, o aparelho de telecomunicação (interfone) estabelecido pela ASSOCIAÇÃO, que terá o número do logradouro definido pela Administração. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria A.
- t) todos os ASSOCIADOS devem se responsabilizar pela separação do lixo produzido em suas casas. Será disponibilizada infraestrutura específica para coleta seletiva de lixo, com caixas de aço inox enterradas que não permitem a exalação de odores. Os ASSOCIADOS podem optar pela contratação do serviço de coleta oferecido pela ASSOCIAÇÃO mediante pagamento de taxa no valor R\$ 180,00 mensais, em dias e horários previamente estabelecidos pelas ASSOCIAÇÃO, não sendo permitido o depósito nas vias.
Em caso de descumprimento, será aplicada multa Categoria A

Parágrafo único

O ASSOCIADO será civilmente responsável pelos seus atos e subsidiariamente pelos atos praticados, inclusive, por seus familiares, empregado/colaborador, prestadores de serviços e/ou inquilinos demais ocupantes e convidados que, direta ou indiretamente, sob sua autorização adentraram no VILAS POLOMAR, ficando obrigados a ressarcir à ASSOCIAÇÃO ou a terceiros o que de direito ficar apurado.

CAPÍTULO III

DAS PROIBIÇÕES EM GERAL

Art. 10

Todos, sem exceção, que ocupam, transitam, circulam, usam ou de qualquer maneira desfrutam da ASSOCIAÇÃO obrigam-se a respeitar, cumprir e fazer cumprir as regras de interesses comuns ora estabelecidas. O ASSOCIADO que desrespeitar as normas de conduta ditadas pelo presente ESTATUTO SOCIAL ou pelo REGULAMENTO INTERNO DO VILAS POLOMAR, ainda que por seu preposto ou convidado, sujeitar-se-á às penalidades correspondentes.

- § 1º Não é permitido nas unidades autônomas unifamiliar e multifamiliar fazer uso ou ceder para fins comerciais, indústrias e de escritórios, de forma a nunca se exercer neles atividades de comércio, indústria, todo e qualquer tipo estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, escritórios de qualquer tipo, ateliê para prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações.
- § 2º Não é permitida a construção de mais de 01 (uma) residência e respectiva edícula (construção acessória) por lote, com exceção dos lotes que tenham construção monobloco (muro que circunde a ASSOCIAÇÃO), que se destinará à habitação de uma única família e seus empregado/colaborador, sob pena de ordem de desfazimento de eventual obra irregular. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria D;
- § 3º Não é permitida a construção de edificação residencial multifamiliar, horizontal ou vertical, tal como prédio de apartamentos e/ou qualquer edificação em forma de condomínio edilício sob pena de ordem de desfazimento de eventual obra irregular, além de aplicação de multa na Categoria D;

Polomar Empreendimentos Ltda



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

- § 4º Não é permitido o desenvolvimento de atividades comerciais e/ou de serviços, exceto os permitidos por lei nas Quadras de ÁREA COMERCIAL, ressalvadas as disposições em contrário previstas neste REGULAMENTO INTERNO, sob pena de ordem de desfazimento de eventual obra irregular, além de aplicação de multa na Categoria D;
- § 5º São expressamente proibidos, sob pena de ordem de desfazimento de eventual obra irregular, além de aplicação de multa na Categoria D, nos termos das restrições dispostas no ESTATUTO SOCIAL e REGULAMENTO DO VILAS POLOMAR;
- § 6º Não é permitido depositar quaisquer tipos de material fora dos limites nos lotes edificados. Os materiais granulados (areia, brita, arenoso e outros) deverão ser acondicionados em sacos e poderão ser armazenados nas faixas de recuo no prazo de até 7 (sete) dias. Caso haja necessidade de estocagem acima de 7 (sete) dias deverá ser providenciado o fechamento da área com tapume no padrão estabelecido pela ASSOCIAÇÃO.
- § 7º É proibido em AREAS DE LAZER:
- promover algazarra ou confusão de qualquer espécie, de modo a perturbar os demais usuários;
 - ingerir bebidas alcoólicas;
 - fumar de acordo com a Lei Federal n. 9.294/1996;
 - fazer o uso de entorpecentes de qualquer tipo;
 - trazer aparelhos de som, exceto com fones de ouvido;
 - soltar ou jogar brinquedos e acessórios no chão;
 - praticar ato obsceno que ofenda o pudor público conforme preceitua o art. 233 do Código Penal, assim como, praticar atos que possam prejudicar a boa ordem e a reputação da ASSOCIAÇÃO;
 - retirar equipamento/acessório para ser utilizado em outro local, exceto quando autorizado pela Administração;
 - subir nos móveis e sujar as paredes;
 - uso de trajes incompatíveis com o decoro;

Art. 11

Além das proibições indicadas no art. 10 e seus respectivos parágrafos deste REGULAMENTO INTERNO, ficam estabelecidas as vedações a seguir:

- dar às unidades autônomas destinações de garagens, áreas comuns e/ou de lazer, dependências de empregado/colaborador e de serviços, finalidades diversas das que são próprias do conjunto residencial ou usá-los de forma a perturbar o sossego, colocar em risco a segurança e a salubridade dos demais ASSOCIADOS. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria A;
- usar, ceder, alugar ou sublocar as unidades para fins incompatíveis com os fins a que se destinam ou permitir sua utilização por pessoas que, de qualquer forma ou modo, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação da ASSOCIAÇÃO. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria C
- dificultar o acesso e uso das partes comuns e de lazer pelos demais ASSOCIADOS e pessoas autorizadas. Em caso de infringência haverá aplicação de multa na Categoria B;

Polomar Empreendimentos Ltda

CNPJ - 06.912.063/0001-09

Rod Ba 099 - Km 60 Praia do Forte Mata de São João/Ba 48.280-000
t +55 71 3667 3064 info@polomar.com.br www.polomar.com.br

pág. 9



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

- d) remover pó, estender ou secar roupas, tapetes, cortinas, cobertores, toalhas, etc., pela parte externa das unidades autônomas, tais como: fachadas, portas, janelas, muros e calçadas da ASSOCIAÇÃO, em caso de infringência a este inciso, haverá aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa na Categoria A;
- e) sujar as áreas de uso comum, sobretudo área de piscinas, em caso de infringência a este inciso, haverá aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa na Categoria A;
- f) promover eventos dentro da unidade autônoma que ultrapasse o limite tolerado pela legislação vigente, em especial o art. 3º da Lei n. 5.354/1998 (Lei do Silêncio), em empreendimentos ou atividades residenciais, de serviços, institucionais ou especiais, privadas assim como em veículos automotores são de 60 dB (sessenta decibéis), no período compreendido entre 22h00 e 07h00 do dia seguinte e de 70 dB (setenta decibéis), no período compreendido entre 07h00 e 22h00. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria B;
- g) promover, sem a autorização expressa da Administração, eventos em áreas comuns da ASSOCIAÇÃO, e, sendo autorizado, deverá ser respeitado o limite tolerado pela Legislação vigente, em especial o art. 3º da Lei n. 5.354/1998 (Lei do Silêncio), que dispõe sobre os níveis máximos de sons e ruídos, seja de qualquer fonte emissora e natureza, em empreendimentos ou atividades residenciais, de serviços, institucionais ou especiais, privadas assim como em veículos automotores são de 60 dB (sessenta decibéis), no período compreendido entre 22h00 e 07h00 do dia seguinte e de 70 dB (setenta decibéis), no período compreendido entre 07h00 e 22h00. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria B;
- h) utilizar-se de rádios transmissores ou receptores e quaisquer outros tipos de aparelhos que possam causar interferência em aparelhos eletrônicos existentes na ASSOCIAÇÃO. Em caso de infringência haverá aplicação de multa na Categoria A;
- i) jogar ou depositar quaisquer tipos de detritos, lixos ou entulhos em locais não apropriados, sobretudo nas áreas de preservação permanente, mesmo que estejam acondicionados. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria B;
- j) gritar, conversar ou discutir em voz alta e ainda pronunciar palavras de baixo calão ou impróprias nas dependências da ASSOCIAÇÃO e que possam comprometer o bom nome da ASSOCIAÇÃO. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria A;
- k) requerer para serviços particulares os empregadocolaborador da ASSOCIAÇÃO e seus prestadores de serviço, inclusive nas folgas e fora da sua jornada de trabalho. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria B;
- l) guardar ou acondicionar explosivos e inflamáveis nas unidades autônomas e suas dependências, manter ou usar instalações de materiais que, de qualquer forma, possam afetar a saúde, segurança e integridade física de quaisquer dos demais ocupantes da ASSOCIAÇÃO, inclusive convidados. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria B;



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

- m) obstruir as entradas, passagens e áreas comuns, ainda que em caráter provisório, salvo se devidamente autorizado pela ASSOCIAÇÃO. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria A;
- n) utilizar áreas de uso comum e de lazer para efetivar pinturas, consertos ou reparos em veículos, objetos mecânicos ou não, lavagem de carros. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria A;
- o) depositar ferramentas, pneus, peças, entulhos e materiais de qualquer espécie, inclusive pranchas, móveis e utensílios nas áreas de uso comum da ASSOCIAÇÃO e nos lotes vizinhos. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria B;
- p) danificar, alterar ou colher qualquer elemento natural que componham a fauna e a flora integrante de áreas de preservação permanentes da ASSOCIAÇÃO. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria B;
- q) perturbar a tranquilidade dos demais moradores ou danificar qualquer parte da ASSOCIAÇÃO ou instrumentos de uso comum. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria B;
- r) comercializar bens, produtos e/ou serviços nas áreas internas da ASSOCIAÇÃO, salvo com autorização expressa da Administração, constando data, local e horário para realização do evento ou aqueles patrocinados pela ASSOCIAÇÃO. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria B;
- s) adaptar, transformar ou fazer uso de parte da unidade autônoma em ponto comercial de venda, no atacado ou varejo, de qualquer produto e/ou serviços. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria B;
- t) fixar veículos de comunicação de qualquer natureza, inclusive placas publicitárias de venda de lotes ou casas, que não seja na área específica destinada pela ASSOCIAÇÃO – Ponto de Venda da Polomar;
- u) pescar e caçar no interior da ASSOCIAÇÃO. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria B;
- v) fotografar e filmar, para fins comerciais, nas dependências da ASSOCIAÇÃO sem autorização prévia da ASSOCIAÇÃO ou do ASSOCIADO;
- w) realizar nas vias da ASSOCIAÇÃO quaisquer festas, manifestações, carreatas e procissões, salvo quando previamente autorizado pela ASSOCIAÇÃO. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria B;
- x) promover algazarra e confusões de modo a perturbar e atrapalhar do ASSOCIADO;
- y) praticar ato obsceno que ofenda o pudor público conforme preceitua o art. 233 do Código Penal, assim como, praticar atos que possam prejudicar a boa ordem e a reputação da ASSOCIAÇÃO;
- z) utilizar “drones” e aeromodelos que desatendam a regulamentação da ANAC, Lei n. 7.565/1986, IS n. 21001/2012, Portaria DAC n. 207/STE/1999 e suas respectivas alterações
- aa) os serviços que provoquem ruídos, a exemplo de corte de grama, uso de furadeira e outros aos domingos e feriados.



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

CAPÍTULO IV

DO USO DAS ÁREAS DO VILAS POLOMAR

- Art. 11** A velocidade máxima permitida para circulação de qualquer veículo, inclusive quadriciclo, bicicletas/motos elétricas pelas vias da ASSOCIAÇÃO é de 30 km/h (trinta quilometro por hora), nas vias secundarias e 40km/h nas vias principais.
- Parágrafo Unico** As sinalizações das vias devem ser obedecidas estando proibida a contramão, principalmente ao saírem das próprias residências, bem como nas rotatórias e a condução em lotes vazios, canteiros, calçadas, gramas, jardins e passagens destinadas aos pedestres. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria C.
- Art. 13** Não será permitida, em nenhuma hipótese, que veículos sejam dirigidos por menor, incapaz e/ou por pessoa desabilitada. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria D.
- Parágrafo Unico** É proibido aprender a dirigir qualquer veículo motorizado ou elétrico dentro do VILAS POLOMAR.
- Art. 14** O ASSOCIADO e demais proprietários ou condutores de veículos ao deixarem seus veículos estacionados deverão obrigatoriamente trancá-los e fechar todos os vidros, acionando seus dispositivos de segurança, evitando deixar à vista objetos que possam, direta ou indiretamente, atrair eventuais delinquentes.
- Art. 15** Nenhum veículo poderá estacionar na contramão da via, sob pena de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa na Categoria B.
- Parágrafo Unico** Os moradores somente devem estacionar os seus veículos nas ruas, uma vez que tenham esgotado a capacidade de estacionamento nas suas áreas de recuo e garagens previstas para veículos, com previa autorização da ASSOCIAÇÃO. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria B.
- Art. 16** Fica terminantemente proibido transitar e/ou estacionar qualquer veículo, inclusive os não motorizados (velotrol, bicicletas, patins, patinetes, skates e similares) sob as praças, esquinas, calçadas e passagens destinadas aos pedestres, áreas de lazer, grama e jardins. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria B.
- Art. 17** Para garantir o respeito à natureza, a ASSOCIAÇÃO deve preservar o máximo de vegetação nativa possível em todas as áreas, reduzindo o espaço de jardins em grama evitando ao máximo o consumo de água.
- Art. 18** O ASSOCIADO deve contribuir pela boa manutenção e conservação das praças e áreas verdes.



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

- Art. 19** Será permitido ao ASSOCIADO ou morador, vizinhos às áreas verdes com exceção das Áreas de Proteção Permanente (APP), o melhoramento paisagístico e manutenção mediante assinatura de Termo de Compromisso firmado com a ASSOCIAÇÃO.
- 1°** O ASSOCIADO, deverá apresentar um projeto de paisagismo a ser analisado e aprovado pela ASSOCIAÇÃO, constando as espécies arbóreas e o(s) local(ais) onde as mesmas serão integradas as plantas existentes.
- 2°** Caso haja infração das cláusulas constantes no Termo de Compromisso, a ASSOCIAÇÃO notificará o ASSOCIADO compromissado e, se dentro do prazo estipulado na notificação não houver a correção da infração a ASSOCIAÇÃO volta a fazer a manutenção da área.
- Art. 20** Não será permitido que os animais que adentrem nestas áreas, escavem ou danifiquem o paisagismo e muito menos que deixem seus dejetos, em caso de descumprimento será aplicada multa Categoria A.
- Seção II DO USO DOS VEÍCULOS AUTOMOTORES**
- Art. 21** Qualquer desrespeito às leis de trânsito praticado pelo ASSOCIADO, parentes e convidados serão de total responsabilidade do ASSOCIADO, respondendo este nos termos da pertinente legislação, além da aplicação de multa prevista na Categoria C.
- CAPÍTULO V DAS NORMAS PARA REALIZAÇÃO DE OBRAS E REFORMAS**
- Art. 22** As diretrizes de construções, para garantir a durabilidade, o respeito recíproco e a eco sustentabilidade entre as edificações, devem reduzir o custo de manutenção das casas, áreas verdes, vias e áreas comuns, obedecendo uma tipologia construtiva particular de vilas, minimizando a interferência da construção no meio ambiente através da utilização materiais que interagem com a natureza e equipamentos de qualidade reconhecida.
- Art. 23** Antes do início das obras de construção da unidade autônoma, o ASSOCIADO deverá submeter os projetos para a liberação da obra junto ao Departamento Técnico da ASSOCIAÇÃO, onde serão observados o posicionamento das casas, edículas e piscinas, além de outros parâmetros relacionados à construção. Nesta liberação, deverão estar presentes o ASSOCIADO e o responsável que irá permanecer na obra, para que sejam esclarecidos os principais itens do regulamento.
- Parágrafo único** Para a liberação deverão ser obrigatoriamente apresentados: cópia do projeto aprovado pelo Município de Mata de São João/Ba, cópia do Alvará, ART de execução de obras e da sondagem do terreno.
- Art. 24** Afim de obedecer às diretrizes especificadas no Art. 22, fica estabelecido que:
- a)** Deve-se respeitar os parâmetros de implantação das residências, tais como:
- i** Índice de permeabilidade (Ip) mínimo 0.5



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

- ii Gabarito máximo 2 pavimentos
- iii Índice de ocupação máxima 40%
- iv Recuos mínimos:
 - Frontal para avenidas principal 10 m
 - Frontal para avenidas secundarias 5 m
 - Lateral 3 m
 - Fundo 5 m
 - Distância mínima entre casas 12 m
- b) Os limites dos terrenos devem ser feitos com cerca viva, podendo ter suporte de madeira.
- c) Os muros de contenção e dos portões que possuem os quadros de medições devem ser feitos em pedra natural. As partes enterradas devem ser impermeabilizadas com dreno e tecido.
- d) Afim de garantir uma durabilidade sustentável e diminuir intervenções de manutenção, as casas devem ser impermeabilizadas com sistemas que garantam um mínimo de 10 anos de infiltração.
- e) cada casa deve ter estacionamento interno no lote: mínimo de 3 vagas para casas tipo C, 4 vagas para casas tipo B e 5 vagas para casas tipo A. Os portões devem ser motorizados.
- f) A pavimentação externa da área de entrada e do estacionamento deve ser feitas com pedras naturais e permeável, drenando a água da chuva para sumidouro ou reservatório impermeável destinado à irrigação
- g) As casas devem conter uma área técnica subterrânea em concreto armado impermeável para uso de depósitos, de condicionadores de ar, bombas para piscina, bombas de calor, área de serviço com segurança estrutural.
- h) A laje do pavimento térreo que tem contato com o solo, deve ser feita em concreto armado com espessura mínima de 16cm e vigas de fundação projetada para sustentar todo o peso da estrutura, totalmente impermeável não permitindo qualquer uma umidade por capilaridade (vinda do solo)
- i) As paredes das casas devem ser construídas em bloco de cimento com espessura mínima de 12cm e revestidas, externamente por pedra natural (esp. 8-12cm) de origem, preferencialmente, do estado da Bahia e regiões circunvizinhas. Estas superfícies externas em pedra devem compor, no mínimo 70% da área total das fachadas das edificações.
- j) As tinturas das casas devem ser feitas através de material mineral, em cores pastéis, com tons da natureza, previamente aprovadas pelo departamento técnico da ASSOCIAÇÃO.
- k) As janelas e portas devem ser em madeira natural, de PVC ou metal com acabamento madeirado.



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

- l) A cobertura deve ser feita com estrutura em madeira, possuir alguma inclinação e beirais mínimos de 80cm, com obrigatoriedade de colocação de calhas. Devem possuir forro de madeira ou piaçava com manta impermeável, a telha deve ser plana, em cerâmica, com cores em tons naturais, seguindo o padrão estabelecido pelo Departamento Técnico da ASSOCIAÇÃO.
- m) Todas as cozinhas devem ser projetadas prevendo a coleta seletiva de lixo, de acordo com as orientações da ASSOCIAÇÃO.
- n) Os dutos de água potável devem ser em material antiaderentes para garantir a não formação de bactérias, em material muito estrato em HDPE e alumínio.
- o) Poços artesianos com caixa d'água não são autorizados, exceto para uso na irrigação com autorização previa.
- p) Os dutos de esgoto devem ser em HDPE eletro ou termo fusão, PN8 para garantir durabilidade e evitar a contaminação do lençol freático através de perdas. Toda água de esgoto deve confluir na estação de tratamento da ASSOCIAÇÃO, sendo vedada a utilização de fossa séptica e sumidouro individual.
- q) O aquecimento da água deve ser feito por meio de sistema de baixo consumo energético, como bomba de calor e boiler, cujo o valor de consumo operacional energético comprovado seja $1:3.7-4.0$ a 23° COP (COE) $> 3.7 = (1 \text{ Kw consumido para } 4\text{Kw de energia produzida})$. Painel fotovoltaico não são permitidos sem aprovação do Departamento Técnico da Associação. Deve-se evitar sistemas com resistência elétrica ou painel solar com circuito de água.
- r) Os equipamentos condicionadores de ar devem ser de baixo consumo energético e ruído, tipo VRV multi Split DAIKIN ou similar, não podendo, em qualquer circunstâncias, os condensadores serem expostos nas fachadas.
- s) As instalações de internet e TV devem feitas através de fibra ótica, sendo vedadas a utilização qualquer tipo de antenas externas.
- t) As piscinas devem ser construídas em concreto armado impermeável, com garantia de estanqueidade de 10 anos. Piscinas em blocos de concreto ou tijolos não serão permitidas. Os revestimentos devem ser feitos em granito ou cerâmica de cor pedra natural, sendo vedada a utilização de cerâmica azul padrão; para garantir o menor consumo de água, o tratamento deve ser automatizado com o sistema de neolysis combinado a um regulador de ph automático e bombas de baixo consumo energético, tipo VIRON que garante uma economia de consumo de mais 60% em relação aos sistemas tradicionais.



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

Art. 25

Qualquer alteração no projeto original aprovado pela ASSOCIAÇÃO e órgãos competentes e/ou acréscimo a área construída, coberta ou descoberta, o ASSOCIADO deverá apresentar previamente o projeto que deverá se encontrar nos moldes das regras contidas na Norma NBR n.. 16.280/2014 e revisões posteriores da ABNT ao Departamento Técnico ESTATUTO DO VILAS POLOMAR, com a especificação do tempo aproximado de sua duração, a cópia do Alvará de Autorização, Laudo emitido por engenheiro e/ou arquiteto e a placa do referido alvará, que deverá ser colocada na obra em até 07 (sete) dias úteis, para que a obra/reforma seja autorizada pelo Departamento Técnico, num prazo de até 20 (vinte) dias úteis, em caso de descumprimento será aplicada multa Categoria B.

- § 1º A autorização não exime o ASSOCIADO quanto à responsabilidade na sua execução, não substitui as autorizações do Poder Público e não transfere à ASSOCIAÇÃO qualquer responsabilidade pelas obras/reformas que serão realizadas.
- § 2º Tratando-se de obra de manutenção ou conservação da unidade autônoma, o ASSOCIADO deverá comunicar previamente a ASSOCIAÇÃO.

Art. 26

Todo e qualquer dano gerado pelos serviços de obra/reforma ou a bens de terceiros será de inteira responsabilidade do ASSOCIADO da unidade. Estas regras alcançam o transporte de mudanças de materiais e equipamentos e deverão ser ressarcidos pelo ASSOCIADO infrator no prazo de 10 (dez) dias a contar da notificação do ato. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria B.

- § 1º Será obrigatório o uso de tela de proteção, de forma adequada, a partir da execução laje do primeiro pavimento, a fim de proteger a edificação vizinha de danos com vestígios de obra. No primeiro momento deverá ser instalada na divisa, acima da divisão dos lotes, com altura mínima de 2m (dois metros).
- § 2º No momento em que a estrutura ultrapassar a altura da tela de divisa, deverá ser instalada uma tela de proteção de fachada, junto à edificação e caso haja algum dano nas edificações vizinhas, o ASSOCIADO do lote em obra deverá providenciar de imediato o reparo ao lote atingido. Em caso de infringência haverá aplicação de multa na Categoria C.
- § 3º O acordo de utilização das cercas vivas de divisa deverá ser feito entre ASSOCIADOS, estes devem acertar entre si também as questões financeiras. Para oficialização do uso comum, deverá ser apresentado um termo de divisão à ASSOCIAÇÃO. Caso já exista algum tipo de contenção esta deverá ser preservada e autorizada o uso nos moldes de cerca de divisa, ficando a cargo da ASSOCIAÇÃO a devida fiscalização, devendo qualquer alteração ser previamente solicitado ao ASSOCIADO que construiu a contenção. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria B.

Art. 27

O responsável pela obra/reforma autorizado pelo ASSOCIADO irá providenciar a autorização dos profissionais envolvidos na execução da mesma mediante os cadastros para que tenha acesso ao VILAS POLOMAR, após a apresentação para cada profissional do documento de identificação e cadastramento biométrico na Portaria indicada.



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

- Parágrafo único** É obrigatório, durante o horário de funcionamento da obra, a presença de um responsável autorizado a receber notificação/avisos/comunicados da ASSOCIAÇÃO. Em caso de infringência haverá aplicação de multa na Categoria C.
- Art. 29** Antes de qualquer atividade no lote, ressalvadas as atividades de sondagem, levantamento plani altimétrico, terraplenagem, o canteiro de OBRAS deverá ser cercado por tela de proteção. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria A.
- Art. 30** As telas de proteção deverão ser retirados apenas, após a finalização de toda a construção, sendo observados os itens: fachada finalizada, instalação de todas as esquadrias, canteiro de obra desmobilizado (sem materiais, ferramentas ou equipamentos). O lote de apoio deverá ser desmobilizado junto à obra, não sendo permitida a desmobilização de forma parcial. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria A.
- Art. 31** As telas de proteção deverão ser em alumínio ou em aço galvanizado verde com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) contornando toda a obra sem ultrapassar os limites do lotes, respeitando a área autóctone . Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria A.
- Art. 32** É responsabilidade do executor da obra manter as telas de proteção e o barracão em bom estado de conservação e fechado durante a realização da obra e pintado na cor verde folha. Em caso de descumprimento haverá aplicação de multa na Categoria A.
- Art. 33** É proibido personalizar as telas de proteção com pintura em forma de propaganda, excetuando-se as obras em lotes da área comercial que poderão ser personalizadas, desde que o projeto seja previamente aprovado pela ASSOCIAÇÃO.
- Art. 34** Havendo utilização de lote de apoio, este deverá também obedecer às mesmas regras em relação ao padrão de fechamento e conservação da obra.
- Art. 35** Para utilização do lote de apoio, o ASSOCIADO solicitante deve apresentar ao Departamento Técnico da ASSOCIAÇÃO uma cópia da autorização cedida pelo proprietário do lote, que deverá ser completamente fechado por tela de proteção no mesmo padrão da obra.
- Art. 36** Após a conclusão da obra, o lote de apoio deverá ser devolvido sem vestígios da obra nas condições originais do terreno, conforme padrão determinado pela ASSOCIAÇÃO.
- Art. 37** Somente é permitido o trabalho em obras de segunda-feira a sexta-feira, das 07h00 às 18h00 e aos sábados das 07h00 às 12h00.
- § 1º** Obras e serviços que provoquem ruídos somente poderão ser iniciados sempre após as 08h00.



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

- § 2º É proibido qualquer tipo de trabalho aos sábados após 12h00, aos domingos e feriados, exceto nos casos de conserto de urgência ou emergência (vazamentos de gás e água, defeitos na rede elétrica ou problemas estruturais) e aqueles que coloquem em risco a integridade do ASSOCIADO ou a estrutura do imóvel. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria C.
- Art. 38 É vedado à execução de obras e retiradas de entulhos aos sábados após as 12h00, domingos e feriados. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria C.
- Art. 39 Não é permitido colocar material de construção nas áreas comuns do VILAS POLOMAR nem fora do lote de apoio. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria A.
- Art. 40 As obras não poderão ser iniciadas sem o canteiro de obra devidamente instalado.
- Art. 41 É permitido o pernoite de apenas 01 (uma) pessoa por obra, com a função exclusiva de vigia da mesma, devendo permanecer dentro do lote a todo o tempo, e que deverá ser registrado através de comunicado por escrito ou e-mail para a ASSOCIAÇÃO.
- Parágrafo único Caso a ASSOCIAÇÃO constate a ocorrência de dano provocado pelo empregado da obra ou prestador de serviços contratado que, comprovadamente, tenha dado causa ao dano, poderá ter seu acesso negado pela ASSOCIAÇÃO.
- Art. 42 É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento/revestimento, armação de ferro ou qualquer outro tipo de atividade de obra nas vias, jardins, praças, passeio, área de lazer ou áreas verdes. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria C.
- Art. 43 Fora do canteiro de obra deverá ser mantida a mais completa limpeza, ficando vedada a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões betoneira, dentro do VILAS POLOMAR e/ou nas adjacências. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria D.
- Parágrafo único Caberá ao ASSOCIADO providenciar a limpeza das áreas afetadas por sujeira decorrente do transporte de materiais para a obra e lançamento do concreto por caminhões betoneiras e a proteção das vias com lona ou madeirite para as operações de descarga de concreto, acautelando-se inclusive, para que não haja qualquer escoamento da nata do concreto nas vias.
- Art. 44 As edículas não podem ser erguidas antes do início da construção principal, todavia, após a expedição do alvará, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso do vigia da obra. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria C.



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

- Art. 45** É obrigatória a implantação de sanitário no barracão provisório e a sua ligação à rede de coleta de esgoto, sendo proibida a execução de fossas de qualquer tipo, podendo ser utilizado banheiros químicos. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria B.
- Art. 46** Finalizada a instalação do gabarito de locação da construção, o responsável técnico pela obra deverá agendar em conjunto com a ASSOCIAÇÃO, a vistoria de gabarito obrigatória e liberar o efetivo início da escavação da fundação. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria C.
- Art. 47** Fica estipulada, para uso nas obras, a colocação de até 02 (duas) caçambas coleta de entulho (containers), devidamente sinalizadas com identificação para a noite e isoladas por cones, por cada unidade, devendo sempre que se atingir as suas capacidades serem imediatamente recolhidos. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria B.
- Art. 48** A ligação de esgoto é de inteira responsabilidade do ASSOCIADO. As caixas de inspeção previstas no projeto deverão estar à vista e identificadas para conferência no momento da vistoria para carta de liberação.
- Art. 49** Fica obrigada a todas as obras, durante o horário da obra, a presença de um responsável autorizado a receber notificação/avisos/comunicados da ASSOCIAÇÃO. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria C.
- Art. 50** O responsável técnico deverá dedicar maior atenção durante a etapa da “locação da obra”, evitando problemas com os recuos obrigatórios.
- Art. 51** As medidas dos beirais indicadas no projeto devem representar a cobertura acabada, incluindo calhas e rufos.
- Art. 52** Toda descarga de materiais deve ser imediatamente transferida para os limites internos da obra.
- Art. 53** A limpeza da obra e a manutenção das vias de qualquer resíduo proveniente da entrega de materiais serão de responsabilidade do proprietário, não havendo a remoção do resíduo por parte do proprietário será aplicado às sanções pertinentes. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria C.
- Art. 54** Toda intervenção dentro e fora do limite do lote devem atender as normas de segurança. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria B.
- Art. 55** Na calçada, o passeio deve ser executado conforme padrão da ASSOCIAÇÃO. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria B.



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

- Art. 56** A ASSOCIAÇÃO poderá realizar inspeções em qualquer obra em andamento ou paralisa-
da dentro do VILAS POLOMAR, sempre que entender necessário e sem necessidade de
comunicação prévia, visando o cumprimento das obrigações contratuais, do ESTATUTO
SOCIAL e DO REGULAMENTO DO VILAS POLOMAR.
- Art. 57** Durante a construção para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas no canteiro de
obras, cópias integrais do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO e pelos órgãos públicos,
cópia do alvará, bem como cópia de todas as comunicações, autorizações, (ART´s e/ou
RRt´s) e instruções baixadas pela ASSOCIAÇÃO, incluindo o presente REGULAMENTO.
- Art. 58** No caso de modificação de projeto durante a execução da obra, o ASSOCIADO fica obri-
gado a comunicar imediatamente à ASSOCIAÇÃO, dando início ao processo de substitu-
ição do projeto aprovado junto à ASSOCIAÇÃO e posteriormente à Prefeitura, em para-
lelo o trecho da obra alterado terá que ser interrompido. Em caso de descumprimento
será aplicada multa na Categoria D.
- Art. 59** Caso a obra seja interrompida por um prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos,
sob pena de incorrer em multa na Categoria D, o ASSOCIADO deverá:
- retirar todo o resto de material, detrito e lixo existente no lote e no lote de apoio;
 - aterrar escavações, providenciar contenções de aterros e inutilizar sanitários;
 - as piscinas, tanques e similares, concluídos ou inacabados deverão ser retirados
os detritos, lixos e águas e, após limpos e secos, serão vedados;
 - reunir todos os materiais em condições de uso e trancá-los em um dos cômodos
da obra.
- Art. 60** Todas as obras paralisadas deverão manter o fechamento em todo o seu perímetro,
incluindo inclusive do recuo frontal, sendo que eventual lote de apoio da obra deverá
ser imediatamente reconstituído e liberado. Em caso de descumprimento será aplicada
multa na Categoria A.
- CAPÍTULO VI** **DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS DE CONTROLE DE ACESSO AO VILAS POLOMAR**
- Art. 61** O ASSOCIADO, seus familiares, convidados, prestadores de serviços e empregado/cola-
borador que convivem ou que transitam na área da ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR a pé
ou com veículos, bicicletas, skates, patinetes deverão respeitar o controle de acesso e
a segurança patrimonial.
- Art. 62** As equipes de Segurança e Agente de Portaria deverão zelar pelos bens patrimoniais e
agir ostensivamente na proteção de pessoas, visando o bem-estar de todos e a conti-
nuidade da rotina normal da ASSOCIAÇÃO.

REGULAMENTO VILAS POLOMAR

- Art. 63** Os pontos de acesso à ASSOCIAÇÃO serão monitorados pelo sistema de CFTV e qualquer intervenção das equipes de Segurança e Portaria será possível ter acesso pelo sistema do CFTV;
- § 1º Só terão acesso ao VILAS POLOMAR às pessoas e os veículos previamente autorizados pelo ASSOCIADO, Conselho Diretor, pelo Coordenador de Segurança ou pela Administração, e desde que identificados na área de triagem e demais Portarias.
- § 2º Em caso de eventos na unidade autônoma, o ASSOCIADO deverá encaminhar à Portaria, preferencialmente, através do e-mail ou comunicação expressa, a lista de convidados com antecedência mínima de 24h (vinte e quatro);
- Seção I CREDENCIAMENTO E DESCREDENCIAMENTO PARA ACESSO**
- Art. 64** O sistema de credenciamento e descredenciamento de controle de acesso para os empregado/colaborador e prestadores de serviços será atribuição da Administração e da Coordenação de Segurança.
- Parágrafo único** No caso de afastamento, desligamento de algum empregado ou conclusão da prestação pelo prestador de serviço, seus acessos deverão ser desabilitados, imediatamente, no sistema do controle de acesso após a comunicação escrita pelo ASSOCIADO para a Administração. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria A.
- Art. 65** Os termos “acesso” ou “controle de acesso” utilizados neste REGULAMENTO INTERNO referem-se às atividades de triagem e Portaria, verificação de identidade, autorização, registro e controle dos acessos, circulação e permanência de pessoas nas dependências do VILAS POLOMAR.
- Art. 66** O acesso para execução de serviços obedecerá ao horário de expediente da ASSOCIAÇÃO:
- a) administrativo: de segunda-feira até quinta-feira, das 07h30 às 17h00 e sexta-feira das 07h30 às 16h00;
 - b) entrega e recebimento de materiais ou mudanças: de segunda-feira a quinta-feira, das 08h00 às 17h00, sexta-feira das 08h00 às 16h00 e sábado das 08h00 às 12h00;
 - b) obras e serviços: de segunda-feira a sexta-feira, das 07h00 às 18h00 e sábado das 07h00 às 12h00, exceto em caso de betoneiras que será de segunda a sexta-feira das 08h00 às 15h00 e sábado das 08h00 às 10h00.
- § 1º É proibido qualquer tipo de serviço aos sábados após 12h00, domingos e feriados, exceto nos casos de urgência ou emergência, tais como vazamentos de gás e água, defeitos na rede elétrica ou problemas estruturais e outros que coloquem em risco a integridade do ASSOCIADO ou estrutural do imóvel. Em caso de descumprimento será aplicada multa na Categoria C.
- § 2º Os serviços que provoquem ruídos somente poderão ser iniciados após as 08h00.
- § 3º Quando necessário e após o cumprimento das normas de controle de acesso da ASSOCIAÇÃO, o ingresso será autorizado pelos membros do Conselho Diretor, pelo Administrador ou pelo Coordenador de Segurança, devendo ser registrado em livro.



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

- Art. 67** Serão aceitos os documentos expedidos por órgãos oficiais com reconhecimento nacional, desde que possua fotografia recente e assinatura do portador, tais como: Carteira de Identidade (CI), Carteira Nacional de Habilitação (CNH), Carteira profissional (CTPS), Passaporte, Carteira de Conselhos Federais (OAB, CREA, CREMEB) e Forças Armadas.
- Art. 68** A Equipe de Segurança e Portaria solicitará um documento listado no artigo anterior, anotar os dados em formulário próprio, o horário de entrada e devolverá em seguida e, posteriormente, registrará o horário de saída.
- Art. 69** O acesso às dependências da ASSOCIAÇÃO por seus empregado/colaborador e prestadores de serviços e veículos só será permitido através dos portões automatizados, mediante o cadastro das placas dos veículos e documentos de leitura eletrônica dos mesmo.
- Art. 70** O sistema de controle de acesso tem a finalidade monitorar todas as áreas da Portaria, uniformizar procedimentos e oferecer uma maior segurança, permitindo o acesso apenas das pessoas e veículos identificados e autorizados.
- Art. 71** O ASSOCIADO para ter acesso à ASSOCIAÇÃO deverá cadastrar seu documento e a placa do seu veículo e, a partir daí ter acesso liberado por leitura eletrônica, devendo:
- parar o veículo na posição indicada para perfeita leitura da placa;
 - no período da noite, apagar os faróis, acender a luz interna e aguardar a abertura do portão que será acionado através da identificação eletrônica;
- Art. 72** O ASSOCIADO que não tem cadastro para a sua entrada e saída da ASSOCIAÇÃO deverá:
- Apresentar um documento de identificação e aguardar a realização do seu cadastro, uma única vez, através de vídeo câmera e interfone;
 - baixar o vidro para possibilitar a sua identificação, aguardar a abertura do portão e somente após o reconhecimento, o Agente de Portaria deverá acionar a liberação da cancela;
 - no período da noite, deverá apagar os faróis e acender a luz interna;
 - na saída deverá baixar o vidro do veículo para possibilitar o reconhecimento.
- § 1º** Caso o ASSOCIADO não tenha cadastro e não seja reconhecido, o Agente de Portaria deverá solicitar um documento de identidade listado anteriormente e entrar em contato com a Administração ou a unidade correspondente para confirmar os dados e, em seguida dar continuidade ao processo de cadastramento no sistema de controle de acesso.
- § 2º** O Agente de Portaria, após verificar o sinal na estação de cadastramento, deverá entrar em contato com o operador da sala de monitoramento, o qual acionará a equipe de reação e/ou ronda (vigilantes) para verificação e acompanhamento. Caso seja confirmada a presença de meliantes, deve-se acionar a Polícia (190) imediatamente.



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

-
- Art. 73** É proibido ao Agente de Portaria permitir o acesso sem realizar a identificação visual da pessoa.
- Art. 74** A Equipe de Segurança e Agente de Portaria deverá estar atenta a possíveis sinais de alerta quando o ASSOCIADO estiver acompanhado por pessoas estranhas ou em atitudes suspeitas, pois poderá estar sob ameaça de um criminoso.
-
- Art. 75** O convidado e seus acompanhantes que cheguem a pé ou motorizados serão identificados visualmente pelo Agente de Portaria que solicitará o seu nome e anotar a placa do veículo, procurará saber qual ASSOCIADO irá visitar e deverá contatá-lo para confirmar o acesso no local indicado, e caso já exista a autorização de acesso o Agente de Portaria deverá liberar a sua entrada, informar ao ASSOCIADO a sua chegada e a de seus acompanhantes, bem como orientá-lo quanto ao caminho até o destino.
-
- Parágrafo único** Quando o ASSOCIADO não se encontrar no VILAS POLOMAR, a autorização para o acesso deverá ser, preferencialmente, através do e-mail portariavila@polomar.com.br, comunicação expressa ou ligação telefônica sendo, neste caso, feita a identificação através de perguntas de segurança feitas pelo Agente da Portaria.
- Art. 76** No caso de motocicleta qualquer condutor e acompanhante deverão retirar o capacete para ser identificado.
-
- Art. 77** O empregado/colaborador da ASSOCIAÇÃO ou do ASSOCIADO, e os PRESTADORES DE SERVIÇOS terão livre acesso as suas dependências dentro do seu horário de trabalho. Após sua jornada de trabalho somente poderá permanecer com autorização da Administradora ou do Coordenador de Segurança, sendo obrigatoriamente registrado em livro apropriado ou no sistema de controle de acesso.
- Art. 78** Para o cadastramento e liberação de acesso com veículo, o empregado deverá apresentar na Administração uma cópia da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) válida e também uma cópia do documento válido do veículo.
- Art. 79** No sistema de controle de acesso constará lista com o nome e horário de expediente de todos os empregado/colaborador e este deverá:
- a) Quando estiver a pé dirigir-se a recepção da Portaria indicada posicionar o dedo cadastrado na leitora biométrica da portaria para permitir a liberação do acesso;
 - b) Com veículo deverá dirigir-se ao portão de ASSOCIADO, aguardar a abertura através da placa, posicionar o dedo cadastrado na leitora biométrica para permitir o acionamento do portão;
- § 1º Todo acompanhante (filho, cônjuge, parente ou amigo) de empregado da ASSOCIAÇÃO somente terá o seu acesso após autorização da Administração ou Coordenador de Segurança.



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

- § 2º Em caso de perda ou extravio do crachá, o empregado da ASSOCIAÇÃO deverá imediatamente comunicar à Administração e ao Coordenador de Segurança para que sejam tomadas as providências pertinentes, entre elas boletim de ocorrência e confecção de outro crachá.
- § 3º As visitas a empregado/colaborador da ASSOCIAÇÃO, durante o expediente de trabalho, somente serão permitidas após a autorização da Administração ou Coordenador de Segurança.
- § 4º Na Portaria deverá constar lista com o nome e horário de trabalho de os empregados/colaboradores do ASSOCIADO, e para acesso deve o Agente de Portaria seguir o seguinte procedimento:
- § 5º Quando PRESTADORES DE SERVIÇOS, o Agente de Portaria deverá entrar em contato com o ASSOCIADO informar a presença do prestador de serviços, seus acompanhantes e solicitar autorização através de formulário próprio, por e-mail ou por interfone para a liberação do acesso. Caso o prestador de serviço já esteja previamente autorizado, o Agente de Portaria deverá solicitar um documento de identificação para a confirmação do seu nome e registro dos dados. Em seguida, devolver o documento e fornecer orientações quanto ao caminho até o local de destino e liberar o acesso;
- § 6º Os dados do prestador de serviços em caráter permanente serão cadastrados com prazo de validade de até 06 (seis) meses.

Art. 80

A demissão do empregado tanto da ASSOCIAÇÃO quanto do ASSOCIADO deverá ser comunicada imediatamente Administração ou Coordenador de Segurança para que as providências de descredenciamento de acesso sejam realizadas imediatamente.

Parágrafo único

É proibido o acesso de ex-empregado/colaborador sem autorização prévia do seu respectivo ex-empregador.

Art. 81

O acesso de veículos para entregas de encomendas do ASSOCIADO deverá ser informado à portaria.

Art. 82

O Oficial de Justiça, desde que devidamente identificado, terá livre acesso as dependências do VILAS POLOMAR.

§ 1º Não cabe ao Agente de Portaria comunicar ao ASSOCIADO à chegada de Oficial de Justiça.

§ 2º Caso Oficial de Justiça entregue ao Agente de Portaria qualquer documento, este deverá comunicar imediatamente à Administração ou ao Coordenador de Segurança.

Art. 83

O acesso de táxi, corretores de imóveis, veículos escolares, Imprensa às dependências da ASSOCIAÇÃO devem sempre respeitar o as normas descritas neste REGULAMENTO INTERNO e demais procedimentos de controle de acesso e segurança apresentados pela Administração, bem como os acessos às Áreas de Preservação Permanente - APP e Estação Elevatória de Esgoto - EEE.



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

Parágrafo único

É expressamente proibido empregado/colaborador da ASSOCIAÇÃO ou terceirizados darem qualquer tipo de informação à Imprensa ou mesmo falar sobre qualquer assunto referente à ASSOCIAÇÃO ou ASSOCIADO.

Art. 84

As ocorrências ou anormalidades quanto às normas e procedimentos de controle de acesso e segurança deverão ser registradas em livro próprio e levadas ao conhecimento ao Coordenador de Segurança.

Art. 85

Em caso de incêndio, situação de roubo, furto, assalto, sequestro e demais situações de perigo, violência e/ou acidentes, qualquer pessoa deverá acionar imediatamente a Equipe de Segurança.

CAPÍTULO VII

DAS PENALIDADES

Art. 86

Pela falta de cumprimento ou inobservância das normas e condições dispostas no presente ESTATUTO SOCIAL, REGULAMENTO DO VILAS POLOMAR, demais procedimentos de internos da ASSOCIAÇÃO e legislação aplicável à espécie, sujeitará o infrator às penalidades cabíveis.

§ 1º

O ASSOCIADO que violar as disposições acima transcritas, além da multa referida neste REGULAMENTO INTERNO, deverá reparar as perdas e os danos que por ventura causar.

§ 2º

O Conselho Diretor está autorizados a avaliar e determinar a imposição de aplicação de multa ao ASSOCIADO infrator, mediante apresentação da ocorrência formal, acompanhada de elemento de prova, que deverá ser pago em boleto, separada da taxa mensal ordinária de manutenção, subsequente à aplicação desta, e o não recolhimento da multa implica na inadimplência do ASSOCIADO, podendo-se efetuar a cobrança judicial, ainda que o mesmo esteja em dia com as demais obrigações perante a ASSOCIAÇÃO.

§ 3º

Em caso de recurso administrativo e havendo discordâncias pelo Conselho Diretor e este será obrigatoriamente apreciado na 1ª (primeira) Assembleia Geral que se realizar, após a sua apresentação, que, após a leitura do recurso e decisão conflitante, o ASSOCIADO recorrente poderá fazer sustentação oral em 10 (dez) minutos, prorrogáveis por mais 05 (cinco) minutos;

§ 4º

Caso o Presidente do Conselho Diretor se omita na aplicação de penalidade por infração cometida por qualquer ASSOCIADO, que tenha sido devidamente apurada, este deverá pagar a multa que deveria ter sido imposta.

REGULAMENTO VILAS POLOMAR

Seção I DA APLICAÇÃO DAS MULTAS

Art. 87

Ficam estabelecidas por categorias de autuações, as seguintes penalidades por infrações cometidas ao REGULAMENTO INTERNO, ESTATUTO SOCIAL ou ao o que estiver preconizado na legislação vigente, conforme a tabela dos valores em porcentagem

Parágrafo único

O valor referência para cobrança da multa será na importância de 1.000 (mil) vezes o valor do metro quadrado utilizado para cálculo da taxa de manutenção, nos termos do art. 43 do ESTATUTO SOCIAL.

CATEGORIA	1ª. INCIDÊNCIA	REINCIDÊNCIA	3ª. INCIDÊNCIA e SUBSEQUENTES
A - LEVE	20%	40%	80%
B - MÉDIA	30%	60%	90%
C - GRAVE	50%	100%	150%
D - GRAVÍSSIMA	80%	150%	200%

Art. 88

O ASSOCIADO que violar, ou tentar por meio ardiloso se eximir do cumprimento das disposições legais, bem como das contidas neste REGULAMENTO INTERNO ou no ESTATUTO SOCIAL, além de ser compelido a desfazer ou abster-se de um ato praticado, ou ainda ser compelido a reparar danos que tenha causado, ficará sujeito ainda, dependendo da gravidade, às seguintes penalidades:

- MULTA PARA INFRAÇÕES LEVES - CATEGORIA A: desobediência às normas da ASSOCIAÇÃO;
- MULTA PARA INFRAÇÕES MÉDIAS - CATEGORIA B: danos à integridade patrimonial da ASSOCIAÇÃO
- MULTA PARA INFRAÇÕES GRAVES - CATEGORIA C: danos à integridade física, psicológica ou moral do ASSOCIADO, convidados, funcionários/colaboradores e demais pessoas físicas que sofrerem o dano na área da ASSOCIAÇÃO;
- MULTA PARA INFRAÇÕES GRAVÍSSIMAS - CATEGORIA D: danos reiterados à integridade patrimonial, ou física, psicológica e moral do ASSOCIADO, convidados, empregados/colaboradores e demais pessoas físicas que sofrerem o dano na área do VILAS POLOMAR.

Art. 89

O ASSOCIADO que não cumprir com os seus deveres perante a ASSOCIAÇÃO poderá, após a 3ª incidência e subsequentes, terá o valor da multa quintuplicado, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Art. 90

O ASSOCIADO que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais ASSOCIADOS ou possuidores, poderá, após a aplicação do art. 92, ter o valor da multa decuplicado, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 91

Todos, sem exceção, que ocupam, transitam, circulam, usam ou de qualquer maneira desfrutam da ASSOCIAÇÃO obrigam-se a respeitar, cumprir e fazer cumprir as regras de interesses comuns ora estabelecidas. O ASSOCIADO que desrespeitar as normas de conduta ditadas pelo presente ESTATUTO SOCIAL, pelo REGULAMENTO DO VILAS POLOMAR ou do REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER, ainda que por seu preposto ou convidado, sujeitar-se-á às penalidades correspondentes.

Art. 92

Fica o Conselho Diretor obrigado e autorizado a promover, através dos meios competentes e usando a via Administrativa e/ou Judicial mais adequada, a cobrança das taxas ordinárias, taxas extraordinárias e multas que estiverem inadimplidas, por mais de 30 (trinta) dias.

Art. 93

Fica reservado ao ASSOCIADO o direito à denúncia por escrito, de qualquer irregularidade que resulte em danos à ASSOCIAÇÃO, cometida pelos moradores, empregado/colaborador da ASSOCIAÇÃO, convidados, serviços, empreiteiros, bem como pelo Conselho Diretor e demais integrantes da Administração.

Art. 94

Os casos omissos porventura existentes neste REGULAMENTO INTERNO serão resolvidos pelo Conselho Diretor, no que lhe competir, conforme determinado pelo ESTATUTO SOCIAL ou pela ASSEMBLEIA GERAL. Persistindo dúvidas e havendo conflitos que o Comitê Executivo e/ou Conselho Diretor não possam solucionar será convocada a Assembleia Geral Extraordinária para discussão do caso.

Art. 95

As Categorias de infrações são representadas por letras (A, B, C e D) e correspondem ao nível de infração cometida pelo ASSOCIADO, que serão utilizadas para efeito de definição do valor da multa a ser imposta, conforme tabela constante no art. 90, parágrafo único, cuja abrangência engloba tanto este REGULAMENTO quanto o ESTATUTO SOCIAL e os demais REGULAMENTOS acessórios.

Art. 96

Os Membros eleitos integrantes da Administração e seus prepostos eximem-se de quaisquer responsabilidades sobre eventuais acidentes que porventura venham a ocorrer com as crianças e demais usuários das áreas comuns da ASSOCIAÇÃO, assim como, em face de problemas de caráter pessoal que possam ocorrer entre os ASSOCIADOS e demais usuários, para os quais não tenham concorrido de forma alguma.

Art. 97

Para todos os fins e sujeições legais ou convencionais, os membros do Conselho Diretor são antes de tudo, ASSOCIADOS em igualdade de condições, sem quaisquer privilégios, quais não os previstos ou concedidos por deliberação do Cargo que ocupe.

Art. 98

O presente REGULAMENTO foi analisado e aprovado pelos ASSOCIADOS reunidos em Assembleia Geral Ordinária, em 10 de Abril de 2017, conforme Ata anexa, estando revestido de legalidade para que cumpra os fins a que se propõe, com eficácia imediata.



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

Art. 99

Fica eleito o foro da Comarca de Mata de São João para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas das disposições objeto do presente neste REGULAMENTO, com a renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Salvador, 10 de Fevereiro de 2017

Os ASSOCIADOS DA ASSOCIAÇÃO VILAS POLOMAR,
assinam o presente REGULAMENTO INTERNO, a saber:

N°	NOME	UNIDADE	ASSINATURA
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			

Polomar Empreendimentos Ltda



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62

Polomar Empreendimentos Ltda

Rod Ba 099 - Km 60 Praia do Forte Mata de São João/Ba 48.280-000
t +55 71 3667 3064 info@polomar.com.br www.polomar.com.br

pág. 29



REGULAMENTO VILAS POLOMAR

63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87

Polomar Empreendimentos Ltda

Rod Ba 099 - Km 60 Praia do Forte Mata de São João/Ba 48.280-000
t +55 71 3667 3064 info@polomar.com.br www.polomar.com.br

pág. 30