

**REGULAMENTO INTERNO**  
**Clausula 16ª Convenção Condominial**  
**CONDOMÍNIO HANGA ROA**

situado na Rodovia Rio Santos, Km 216+333,23m, Município de Bertioga, Comarca de Santos, SP.

Constituirão o Regulamento Interno do “CONDOMÍNIO HANGA ROA” todas as obrigações contidas e convencionadas pela CONVENÇÃO, bem como o disposto na legislação federal, estadual e municipal aplicáveis a espécie, e, em especial, as seguintes:

**A) SÃO DIREITOS DE CADA CONDÔMINO:**

- 1– Usar, gozar e dispor de sua unidade autônoma como bem lhe aprouver, desde que respeitadas as condições e estipulações da Convenção e deste Regulamento Interno do Condomínio Hanga Roa I de tal forma a não prejudicar iguais direitos dos demais condôminos, assim como não comprometer o nome e o bom costume do condomínio.
- 2 – Usar as coisas e áreas de uso e propriedade comum conforme destinação das mesmas e sobre elas exercer todos os direitos previstos na Convenção e decorrentes de Lei, sendo que as conveniências e interesses individuais estão condicionados às normas de boa vizinhança.
- 3 – Utilizar a sua unidade autônoma para a construção de uma moradia uni-familiar e estritamente residencial, para o que é exclusivamente destinada.
- 4 – Vender, alugar ou gravar sua unidade autônoma, independentemente de anuência dos demais condôminos, respeitados os direitos e obrigações previstos na Convenção, nesse Regulamento e Resoluções Complementares.
- 5 – Comparecer, votar e ser votado nas Assembleias do condomínio, respeitado o que dispõe a Lei, a Convenção e este Regulamento;
- 6 – Proceder a modificação ou reforma de sua unidade autônoma, independentemente do consentimento dos demais condôminos, desde que não prejudique ou cause danos aos mesmos, respeitadas as normas estabelecidas na Convenção, neste Regulamento ou Resoluções Complementares que disciplinem a matéria;
- 7 – Fazer sugestão e/ou reclamações, devendo para isso servir-se de e-mail ou formulários próprios à disposição na Administração.

**B) SÃO DEVERES DE CADA CONDÔMINO:**

- 1 – Cumprir e fazer cumprir, a fim de manter o elevado nível do condomínio, o disposto na Convenção e neste Regulamento.
- 2 – Concorrer com as despesas de condomínio para a conservação e manutenção do empreendimento, na forma prevista na Convenção;
- 3 – Acatar, desde que seja para o bem e interesse do condomínio, as determinações do Síndico, inclusive as decisões ou avisos especiais bem como as Resoluções Complementares, para os casos omissos da Convenção ou deste Regulamento;
- 4 – Dar conhecimento aos ocupantes, usuários ou locatários da unidade autônoma de todas as condições, direitos e obrigações constantes da Convenção, deste Regulamento e de Resoluções Complementares, obrigando-os a respeitá-las e cumpri-las;
- 5 – Zelar e cuidar para que eventuais construções ou reformas em sua unidade autônoma não venham causar ou acarretar prejuízos ou transtorno para as unidades dos demais condôminos, devendo ser acatada qualquer Resolução Complementar que discipline o assunto;
- 6 – Atualizar sua Ficha Cadastral na Administração do Condomínio Hanga Roa, possibilitando que os funcionários o atendam com presteza e cordialidade e também o localizem quando necessário;
- 7 – Identificar-se nas Portarias, assim como os seus familiares, ocupantes e usuários



**HANGA ROA**

www.hangaroa.com.br

condhangaroa

facebook grupo condôminos hanga roa

hangaroa@hangaroa.com.br

Tel.: 13-3319-3000 / 13-97411-8767 Rodovia Rio Santos Km 216 s/nº - Vista Linda - Bertioga/SP CEP 11258-578



de sua unidade autônoma sempre que solicitado pelos funcionários, inclusive avisando com antecedência a chegada de visitantes, a fim de facilitar a fiscalização, controle de entrada e saída, bem como a permanência destes dentro da área do condomínio;

8 – Comunicar ao Síndico, imediatamente, a ocorrência de qualquer caso de moléstia contagiosa de morador ou ocupante de qualquer unidade do condomínio;

9 – Arcar com todas as despesas de ligações domiciliares como: água, luz, telefone, interfone ou quaisquer outras que venham a ocorrer, entre as redes ou linhas de abastecimento e distribuição e as respectivas unidades autônomas;

10 – Quando da realização de festas, solenidades ou comemorações, com uso de aparelhos musicais ou de som, ou mesmo no dia a dia do condomínio respeitar sempre a intensidade do volume, vozes ou qualquer outro ruído ou barulho, de maneira a não ferir, perturbar o sossego ou o sentido auditivo dos demais condôminos observando rigorosamente qualquer Resolução Complementar que discipline o assunto;

11 – Reparar, por sua iniciativa, conta e exclusiva responsabilidade, em caso de estar colocando em risco a segurança do condomínio, todas as instalações internas ou externas de sua unidade autônoma, sendo que se tais forem suscetíveis de afetar as coisas de uso e propriedade comum, somente poderão ser executados após o consentimento do Síndico ou Gerente Operacional;

12 – Obedecer, uma vez dentro do Condomínio Hanga Roa, ao CÓDIGO DE TRÂNSITO BRASILEIRO, Lei nº 9503 e legislação correlata uma vez que “ para efeito destes, são consideradas vias terrestres as praias abertas e as vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas”;

13 – Tratar os funcionários do condomínio com urbanidade e respeito, em especial as guarnições das Portarias, neles reconhecendo uma peça fundamental para a segurança de todos no Condomínio;

14 – Dar preferência a pedestres e ciclistas quando em trânsito pelas ruas do condomínio;

15 – Reparar, arcando com os ônus respectivos, quaisquer danos ao Patrimônio Comum ou a alguma unidade particular, decorrentes de algazarras, embriagues, imperícia, desobediência às normas da Convenção ou Regulamento Interno, brincadeiras de mal gosto ou atos assemelhados, provocados pelos condôminos ou seus convidados, empregados e locatários;

16 – Zelar pela conservação das áreas, aparelhos e móveis destinados ao uso comum de todos os condôminos, existentes na piscina, sala de ginástica, área de praia e todos os demais lugares de uso comum.

### **C) É EXPRESSAMENTE VEDADO:**

1 – Fazer qualquer modificação nas unidades autônomas em desacordo com as normas da Convenção e do Regulamento Interno do Condomínio Hanga Roa, e sem aprovação prévia do Síndico que negará seu consentimento, sempre que a alteração pretendida possa afetar as partes de propriedade e uso comum e não estejam devidamente aprovadas pelos órgãos públicos competentes ou de acordo com as normas técnicas de construção;

2 – Manter nas unidades autônomas aparelhos, instalações, depósitos de substância explosiva, tóxica, inflamável ou de mau odor, que possam causar prejuízo, incômodos, danos ou intranquilidade aos demais condôminos, ou exalar mau cheiro dentro da área do condomínio;

3 – Fazer reunião ou aglomeração sob qualquer pretexto nas áreas de uso e propriedade comum do condomínio, sobre tudo junto às portarias de entrada ou saída;

4 – Utilizar, para prestação de serviços particulares ou domésticos, empregados do condomínio, mesmo após o horário normal de trabalho dos mesmos;

5 – Utilizar as áreas de uso e propriedade comum do condomínio, ou dos lotes das unidades autônomas sem construção para depositar ou jogar lixo, plantas ou qualquer outro tipo de material, móveis ou peças imprestáveis. O lixo, bem como qualquer tipo de material imprestável, deverão ser colocados pelos condôminos ou serviçais nos locais e horários pré-determinados para esse fim, acondicionando separadamente em sacos plásticos os materiais recicláveis e os orgânicos, para serem recolhidos pelo serviço de limpeza pública do Condomínio. Em caso de resto de material de construção, restos de jardins, mato, entulho, etc., o condômino obriga-se a



**HANGA ROA**

www.hangaroo.com.br

condhangaroo

facebook grupo condôminos hanga roa

hangaroo@hangaroo.com.br

Tel.: 13-3319-3000 / 13-97411-8767 Rodovia Rio Santos Km 216 s/nº - Vista Linda - Bertioga/SP CEP 11258-578



providenciar a retirada, por sua conta, com transporte próprio ou alugado; não o fazendo, após ser notificado, o Síndico através do Gerente Operacional deverá providenciar sua retirada, ficando por conta do condômino infrator os custos com tais serviços.

6 – Dirigir nas ruas, dentro da área do condomínio, veículos automotores (automóveis, motos, triciclos, quadriciclos, buggies ou minibuggies) ou de qualquer outra espécie, em velocidade superior a 30 km por hora, independente do tamanho, classe ou tipo do veículo, assim como dirigir sem habilitação específica para o tipo do veículo. Os vigias/porteiros do condomínio ao verificarem pessoas não habilitadas na direção de veículos ou violação às regras do trânsito, são considerados agentes da administração para abordar o infrator e solicitar providências imediatas para a cessação da mesma.

7 – Dirigir de modo recreativo veículos como motocicletas, motonetas, triciclos, quadriciclos ou assemelhados que façam barulho além do horário permitido.

8 – Consertar ou lavar qualquer tipo de veículo nas calçadas, sistema viário (ruas) ou áreas de propriedade e uso comum do condomínio;

9 – Manter soltos nas ruas ou áreas de propriedade e uso comum do condomínio, sob qualquer pretexto, ou conduzidos sem que estejam presos à guia, animais de qualquer porte, raça ou espécie. A condução de animais de médio ou grande porte deve observar a legislação estadual vigente, especialmente quanto à identificação das raças e uso de mordaça. O Síndico, após ouvir o Conselho Consultivo poderá determinar a retirada do animal do condomínio, caso seja comprovado por profissional habilitado o alto grau de agressividade do animal.

10 – A entrada e trânsito de caminhões nas ruas do condomínio, transportando mudanças, materiais, ou qualquer tipo de carga aos sábados, domingos e feriados. Quanto aos demais dias, deverá ser observado o regulamento de acesso e circulação vigente;

11– Incomodar os condôminos com acionamento de bombas d'água, de piscina, barulho de obras, de som, instrumentos musicais, vozes ou ruídos, no período compreendido entre 22:00 (vinte e duas) e 8:30 (oito e trinta) horas; Em caso de infração reiterada, além das sanções previstas nesta Convenção para o caso de descumprimento de suas disposições, a Administração está obrigada a buscar intervenção das autoridades municipais e policiais competentes.

12– Colocar aparelhos de ar condicionado na parte da frente da residência, assim como anúncios, placas, faixas, letreiros, etc. nas partes externas da unidade autônoma. Para o caso de anúncio de venda ou locação, deverá ser adotada a padronização visual que venha a ser estipulada pela Administração;

13– Estender roupas, colchões, limpar, bater, sacudir tapetes ou outro tipo de peças na parte da frente da unidade autônoma ou em áreas devassadas para a rua ou para área de lazer do condômino vizinho, de forma a desvalorizar e prejudicar o visual estético e conforto do condomínio e vizinhos.

14 – Fazer propaganda de bazares, produtos comerciais, reuniões comerciais e reuniões outras que usem o nome do Condomínio Hanga Roa sem prévia autorização do Síndico.

15 – Acampar em quaisquer áreas comuns do Condomínio ou mesmo na sua unidade autônoma desde que não esteja construída ou que esteja em construção, bem como uso de reboques ou trailer que não podem ser usados como dormitórios.

16 – Subir em árvores, recolher mudas, flores ou frutos.

17 – Trafegar com veículos que não estejam em condições de conservação normais, principalmente ao que se refere ao estado dos freios e escapamentos.

18 – Trafegar fora do leito carroçável, sendo vetado o uso de qualquer tipo de veículo, inclusive esportivo, na praia interna ou áreas verdes. O acesso a essas áreas só poderá ser feito pelos veículos de serviço do condomínio. As áreas verdes são reservadas somente aos pedestres.

19 – Estacionar nas estradas de acesso ao condomínio. No caso de acidente ou avaria, o responsável pelo veículo deverá sinalizar o local e depois procurar a Administração ou o Gerente Operacional. Deve ser providenciada a remoção imediata do veículo ou pelo responsável ou pela Administração. Neste caso, correrão por conta do titular da unidade autônoma, ao qual o veículo estiver subordinado, as despesas de remoção.



**HANGA ROA**

www.hangaroo.com.br

condhangaroo

facebook grupo condôminos hanga roa

hangaroo@hangaroo.com.br

Tel.: 13-3319-3000 / 13-97411-8767 Rodovia Rio Santos Km 216 s/nº - Vista Linda - Bertioga/SP CEP 11258-578



20 – Estacionar, mesmo que seja da propriedade do condômino, ônibus, micro ônibus, caminhões sem carroceria, com carroceria simples, tipo baú ou frigorífico, com ou sem logomarcas, dentro do condomínio por tempo superior ao necessário para descarregar ou carregar qualquer material. Após esse tempo deverá estacionar fora. É terminantemente proibido o pernoite no condomínio. 21 – Portar armas de qualquer natureza na área do condomínio. O Síndico, ao tomar conhecimento, deverá solicitar a entrega e providenciar sua guarda, em lugar seguro, pelo tempo de permanência do proprietário, nas áreas do condomínio.

Parágrafo Único - No caso de embriagues, ataque ao patrimônio comum ou particular, atitude violenta, ou atentado ao pudor de quaisquer condôminos, convidados ou funcionários, a Administração, por seus funcionários de qualquer graduação tomará providências para a saída dos mesmos da área comum do Condomínio e, tratando-se de menor de idade, mediante aviso e convocação de seus pais ou responsáveis para a sua retirada. Em casos graves ou descaso do responsável, é obrigatória a comunicação e busca de auxílio das autoridades Policiais.

#### **D) TRABALHO DOS EMPREGADOS:**

- 1 – O trabalho dos empregados a serviço do condomínio será orientado pelo Síndico, controlado e fiscalizado pelo Gerente Operacional ou Supervisor de Segurança, de acordo com a área.
- 2 – O horário de trabalho será fixado pelo Síndico após ouvir o Gerente Operacional, o Supervisor de Segurança e o setor Jurídico do Condomínio, respeitando as funções de cada funcionário e o que determina a Lei;
- 3 – Qualquer reclamação ou sugestão relacionada ao trabalho dos empregados, deverá ser levada por escrito, em envelope fechado, entregue a Administração, ou através e-mail, respeitando formulários próprios existentes, aos cuidados do Síndico, sendo terminantemente proibido a qualquer condômino, a interferência direta;
- 4 – É obrigado o uso de uniforme “PADRÃO HANGA ROA”, bem como de crachá de identificação, para todos os empregados a serviço do condomínio;
- 5 – É vedado aos empregados, a serviço do condomínio, prestarem quaisquer serviços extras a condôminos tanto no horário de trabalho como fora do mesmo sem previa autorização da administração.
- 6 – Os prestadores de serviço devem obedecer aos horários e dias estabelecidos pelo Regulamento Interno, para a realização de suas atividades, que deverão ser desempenhadas com rigorosa observação das normas descritas nesse Regulamento, na Convenção, ou em qualquer outra Norma Complementar a respeito.

#### **E) GERÊNCIA**

- 1 – Ao Gerente Operacional, como empregado do condomínio, cabe acatar e respeitar as determinações do Síndico e atender com presteza e cordialidade a todos os condôminos e demais usuários do condomínio;
- 2 – O Gerente Operacional deverá promover o bom andamento dos serviços do condomínio, zelando pelas ferramentas, materiais e demais instrumentos de trabalho, bem como providenciar a distribuição dos empregados e fiscalização dos serviços a serem executados pelos mesmos.
- 3 – Cabe ao Gerente Operacional:
  - a) fazer cumprir e respeitar a Convenção, Regulamento Interno e quaisquer Normas Complementares, levando ao conhecimento do Síndico, e das diferentes comissões que assessoram o Síndico as irregularidades, falhas e omissões que possam ocorrer, assim como sugerir o que achar conveniente ou necessário para melhor aproveitamento e funcionamento dos serviços e funcionários do condomínio;
  - b) vistoriar o Condomínio diariamente, para anotar problemas com áreas comuns, áreas particulares, ou ocorrência de desrespeito a Convenção, ao Regulamento Interno ou



Resoluções Complementares, recomendando e sugerindo ao Síndico as providências necessárias;

- c) ser o elo de ligação entre os condôminos, a Administração, e o Síndico, harmonizando as relações entre eles e promovendo ambiente tranquilo e eficiente de acordo com as normas estabelecidas.

## **F) HORÁRIOS e MOVIMENTAÇÃO**

- 1 – Os portões de entrada e saída do condomínio permanecerão sempre fechados;
- 2 – As portarias deverão ter seu horário de funcionamento fixado por meio de Resoluções Complementares, a fim de fiscalizar, controlar e atender as pessoas interessadas em adentrar ou sair do condomínio usando os procedimentos indicados no Manual de Procedimentos do Condomínio. Os veículos dos condôminos deverão ter adesivo padronizado HANGA ROA para facilitar a identificação junto ao corpo de segurança.
- 3 – O Gerente Operacional, a Administração ou funcionário por eles indicado deverão identificar todas as pessoas interessadas em entrar ou sair do condomínio, sendo de sua competência barrar a entrada ou a permanência de pessoas inconvenientes ou que possam prejudicar a moral e os bons costumes do empreendimento, caso em que o Síndico deverá ser imediatamente comunicado para referendo.

## **G) ÁREAS COMUNS DE LAZER**

São consideradas como tais a praia interna, quadras de vôlei, quadra poliesportiva, playground, quadras de tênis, bares e restaurantes, piscina, sala de ginástica, bem como quaisquer outros espaços que venham a ser oficialmente criados e nominados como tal. As áreas comuns são destinadas ao uso dos condôminos, seus familiares, convidados e eventuais locatários das unidades autônomas. Seu desfrute é vedado aos funcionários do condomínio, empregadas domésticas, diaristas, prestadores de serviço, bem como familiares de qualquer destes.

### **1. PISCINA –**

- a) O horário de funcionamento deverá ser fixado por meio de Resolução Complementar. Após as 22:00 (vinte duas horas) não será permitido o uso de aparelhos de som, nesse local.
- b) Crianças menores de 5 anos só podem usar a piscina acompanhadas de pais ou responsáveis.
- c) É proibido a prática de qualquer jogo esportivo, bem como qualquer ação que possa interferir ou perturbar o direito alheio de usufruir esse local em paz e segurança. Incluem-se na proibição o uso de pranchas, barcos de qualquer espécie, câmaras de ar, bolas e qualquer outro material que possa prejudicar a prática da natação.
- d) Os usuários não poderão usar bronzeadores, óleos ou similares e deverão passar pela ducha antes de entrar na piscina.
- e) Não poderão usar a piscina os portadores de doenças infecto contagiosas bem como com ferimentos abertos ou curativos de qualquer natureza.
- f) No caso de reclamações por parte dos condôminos envolvendo suspeita de qualquer tipo de doença transmissível, cabe ao Síndico solicitar ao denunciado o competente atestado médico, ficando este temporariamente proibido de fazer uso da mesma até sua apresentação.
- g) Em respeito às normas de segurança, na área da piscina só será permitido o uso de copos, pratos e talheres de plástico. Refrigerantes e cervejas deverão ser servidos em latas ou recipientes plásticos. É proibido fumar dentro da piscina.
- h) É proibido ao condômino remover cadeiras e mesas das áreas comuns.
- i) As normas deverão ser afixadas em local visível e qualquer desrespeito deverá ser comunicado ao Gerente que chamará a atenção do condômino, ou de responsável pelo mesmo, se menor. Se houver reincidência, desobediência ou desacato ao funcionário o caso deverá ser levado ao Síndico e Conselho Disciplinar para as medidas cabíveis.





## 2. QUADRAS DE TENIS –

- a) O horário de funcionamento deverá ser fixado por meio de Resolução Complementar. Após as 22:00 (vinte duas horas) não será permitido o uso de aparelhos de som, nesse local.
- b) Os tenistas deverão ceder a quadra para outros que estejam aguardando por mais de 40 minutos. Em caso de jogo, este tempo será estendido até o término do set. É obrigatória a formação de duplas caso haja mais de três pessoas esperando.
- c) Não é permitido o ingresso nas quadras de tênis de pessoas utilizando sapatos ou outro calçado não apropriado.
- d) As quadras de tênis destinam se exclusivamente à prática desse esporte.
- e) As quadras só podem ser freqüentadas por maiores de 14 anos. Para menores entre 10 e 14 anos seu uso é permitido desde que haja um responsável adulto.
- f) Em respeito às normas de segurança, nas áreas das quadras só será permitido o uso de copos de plástico. Refrigerantes deverão ser servidos em recipientes plásticos.
- g) Devem obrigatoriamente serem respeitadas as regras de urbanidade e educação quanto a gritos e palavrões, pois as mesmas estão muito próximas de residências.
- h) O condomínio poderá autorizar aulas de tênis para condôminos de segunda a quinta feira, nos horários de funcionamento das quadras, exceto nos meses de verão (novembro a março), férias de julho e feriados. O responsável pelas aulas é obrigado a colocar cartazes junto às quadras, onde conste o horário das aulas e o nome dos alunos, destacando quando menor ou convidado, qual o condômino responsável. Uma cópia desse cartaz deve ser entregue na administração para facilitar o controle.
- i) É dever do condômino zelar pela conservação das quadras e de seus aparelhos, incluindo a iluminação.
- j) As normas deverão ser afixadas em local visível e qualquer desrespeito deverá ser comunicado ao Gerente que chamará a atenção do condômino ou de responsável pelo mesmo, se menor. Se houver reincidência, desobediência ou desacato ao funcionário o caso deverá ser levado ao Sindico e Conselho disciplinar para as medidas cabíveis.

## 3. QUADRAS DE VOLEI E POLIESPORTIVAS –

- a) O horário de funcionamento deverá ser fixado por meio de Resolução Complementar. Após as 22:00 (vinte duas horas) não será permitido o uso de aparelhos de som, nesse local.
- b) Os jogadores deverão ceder a quadra para outros que estejam aguardando por mais de 40 minutos. Em caso de jogo, este tempo será estendido até o término do set. É obrigatória a formação de times caso haja mais de três pessoas esperando.
- c) Em respeito às normas de segurança, na área das quadras só será permitido o uso de copos e pratos de plástico. Refrigerantes e cervejas deverão ser servidos em latas ou recipientes plásticos.
- d) É dever do condômino zelar pela conservação das quadras e de seus aparelhos, incluindo a iluminação.
- e) As normas deverão ser afixadas em local visível e qualquer desrespeito deverá ser comunicado ao Gerente que chamará a atenção do condômino ou de responsável pelo mesmo, se menor. Se houver reincidência, desobediência ou desacato ao funcionário o caso deverá ser levado ao Sindico e Conselho disciplinar para as medidas cabíveis.

## 4. PRAIA INTERNA –

- a) O horário de funcionamento deverá ser fixado por meio de Resolução Complementar.
- b) É dever do condômino zelar pela conservação da iluminação e dos móveis e guarda sóis, sendo proibida a sua remoção por parte do condômino.

## 5. BARES E RESTAURANTES –

- a) O horário de funcionamento deverá ser fixado por meio de Resolução Complementar. Durante as temporadas de verão (novembro a março), férias de julho, dias da semana de



**HANGA ROA**

🌐 [www.hangaroo.com.br](http://www.hangaroo.com.br)    🌐 [condhangaroo](https://condhangaroo.com.br)    🌐 [facebook grupo condôminos hanga roa](https://facebook.com/grupocondominoshangaroo)    🌐 [hangaroo@hangaroo.com.br](mailto:hangaroo@hangaroo.com.br)

Tel.: 13-3319-3000 / 13-97411-8767    Rodovia Rio Santos Km 216 s/nº - Vista Linda - Bertioga/SP CEP 11258-578



sexta a domingo e nos feriados prolongados estes deverão funcionar preferencialmente nos 3 períodos. O bar da piscina sempre ficará aberto durante os horários de funcionamento da mesma.

- b) É expressamente proibida a venda de bebidas alcoólicas e cigarros para menores de 18 (dezoito) anos.
- c) Na hipótese de concessão desses serviços para terceiros, os preços a serem praticados deverão receber prévia autorização da Administração.

#### 6. PLAYGROUND –

- a) O horário de funcionamento deverá ser fixado por meio de Resolução Complementar.
- b) É permitido somente para menores de 10 anos. Crianças menores de 3 anos precisam estar acompanhadas de um adulto para evitar acidentes.
- c) Os brinquedos devem ser vistoriados diariamente, pela Gerência Operacional ou funcionário por ela designado, para detecção de defeitos na parte visível.

#### 7. SALA DE GINÁSTICA –

- a) O horário de funcionamento deverá ser fixado por meio de Resolução Complementar.
- b) O condômino deverá ceder o aparelho para outro que esteja aguardando por mais de 20 minutos.
- c) A frequência é restrita a maiores de 12 anos.
- d) É dever do condômino zelar pela integridade dos aparelhos desta sala.
- e) Em respeito às normas de segurança, nesta sala só será permitido o uso de copos de plástico. Refrigerantes e água deverão ser servidos em recipientes plásticos.
- f) Deve ser observado o uso de roupas e calçados apropriados para que não danifiquem os aparelhos.
- g) Os aparelhos devem ser vistoriados diariamente, pela Gerência Operacional ou funcionário por ela designado, para detecção de defeitos na parte visível.

### H) VIGILÂNCIA ESPECIALIZADA

1 – Para os serviços de guarda e segurança interna do condomínio, serão observadas as condutas indicadas pela Comissão de Segurança e ou pelo Conselho Consultivo.

2 – Será nomeado um funcionário para as funções de Supervisor de Segurança do condomínio, sob orientação do Síndico, da Comissão de Segurança e do Conselho, e subordinado ao Gerente Operacional. Deverá orientar e fiscalizar, os funcionários da Segurança do Condomínio se a opção for por segurança orgânica. Verificará os problemas de segurança diariamente em todo o condomínio e tomará as providências cabíveis. Deverá ser o elo de ligação entre o Condomínio e Terceiros.

3 – Os guardas ou vigilantes, mesmo que terceirizados, deverão ser homens treinados, proibido expressamente o porte de armas. Devem estar uniformizados, equipados e observar as normas existentes e determinações do Síndico.

4 – Na hipótese de terceirização desses serviços, a responsabilidade total pela sua execução caberá única e exclusivamente à empresa contratada. Não havendo terceirização, caberá ao Supervisor de Segurança velar pela seleção do pessoal que deverá passar por testes psicológicos para avaliar se o perfil é compatível com a função e indicar cursos para treinamento em Segurança, de acordo com as normas da Polícia Federal.

### I) DA EMPRESA ESPECIALIZADA PARA O PAISAGISMO

1 – Para os serviços de corte com máquinas e ferramentas apropriadas, despraguejamento manual e com herbicidas apropriados, adubação no mínimo trimestral, cobertura anual com terra vegetal, de todo o paisagismo interno e externo do condomínio e das áreas externas componentes do sistema viário de acesso aos módulos (trevo, avenida Hanga Roa), e ainda da



**HANGA ROA**

www.hangaroo.com.br

condhangaroo

facebook grupo condôminos hanga roa

hangaroo@hangaroo.com.br

Tel.: 13-3319-3000 / 13-97411-8767 Rodovia Rio Santos Km 216 s/nº - Vista Linda - Bertioga/SP CEP 11258-578



praia, o Síndico poderá propor a contratação de empresa especializada no ramo ou executá-los com funcionários do próprio Condomínio;

2 - Os funcionários deverão estar uniformizados, portando crachá de identificação e habilitados para essa função; 3 – A responsabilidade total para a execução dos referidos serviços caberá única e exclusivamente à empresa contratada ou ao Condomínio, os quais manterão visitas periódicas de um agrônomo, que fará relatório por escrito ao síndico para acompanhamento.

## **J) DAS NORMAS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS, OBRAS E CONSTRUÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS – item aprovado em Assembleia Geral Extraordinária, em 01.12.2018**

### **1- REGULAMENTO DE OBRAS E REFORMAS**

#### **1.1) Serviços preliminares e implantação do canteiro de obra.**

1.1.1. O condômino é obrigado a manter o terreno de sua unidade autônoma devidamente nivelado, limpo e gramado. A grama a ser utilizada será padronizada para todas as unidades autônomas do tipo “São Carlos” ou “Esmeralda”, e enquanto não for iniciada a obra, deverá ser podada periodicamente, a fim de manter o bom visual do condomínio, sob pena de, não o fazendo, o condomínio realizar ou mandar realizar o serviço cobrando-lhe as despesas correspondentes acrescidas de taxa de administração de 10% (dez por cento);

1.1.2 A sondagem e o levantamento planialtimétrico no terreno serão permitidos independentemente da aprovação de projetos para o local pelo Condomínio, mediante correspondência, ou e-mail ([hangaroa@hangaroa.com.br](mailto:hangaroa@hangaroa.com.br)), assinada pelo proprietário interessado, devendo constar o período previsto para os serviços. Necessariamente deverá ser feito o cadastramento do pessoal encarregado pelos serviços junto ao Condomínio Hanga Roa.

1.1.3 Quaisquer outras atividades, desde a terraplenagem, implantação do barraco de obras, depósito de materiais, execução de tapumes, delimitação com cerca e tapumes, somente serão permitidos com aprovação do projeto pelo Condomínio Hanga Roa. e apresentação do alvará de construção da Prefeitura do Município de Bertioga ou cópia do requerimento de solicitação na Prefeitura, quando ultrapassado 30 dias de sua solicitação, junto à Administração do Condomínio Hanga Roa.

#### **1.2 Uso de lote vizinho de apoio.**

1.2.1 Será permitida a utilização de um único lote de apoio à obra/reforma, mediante apresentação ao Condomínio Hanga Roa de autorização por escrito assinada pelo proprietário cedente. Para tanto, o lote de apoio deverá fazer divisa comum ao lote de

obra/reforma em uma das laterais ou nos fundos, não sendo permitida a utilização de lotes atravessando alamedas, nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer. Em casos excepcionais, poderá ser permitida a utilização de área pública, cabendo ao proprietário apresentar uma solicitação para uso como apoio, bem como um termo de compromisso obrigando-se a devolver a área em seu estado original. Tal área deverá ser devidamente confinada, de modo a não causar transtornos à comunidade, tanto fisicamente como esteticamente.

1.2.2 Não serão permitidas instalações de banheiros ou W.C., fossa negra, depósito de materiais, ou alojamento, no lote de apoio.

1.2.3 A topografia original do lote de apoio não poderá ser alterada.

1.2.4 O lote de apoio deverá ser fechado em seu perímetro, com tapume, exceto na divisa com a obra. Poderá ocupar o alinhamento do passeio público, sendo que não será permitido o armazenamento de materiais e/ou entulhos fora do perímetro com tapume.

1.2.5 Concluída, suspensa ou interrompida a obra, o lote de apoio deve ser reconstituído, removidos todos os vestígios da obra, materiais e entulhos, além de ser entregue gramado conforme os padrões determinados pelo Condomínio Hanga Roa, no prazo máximo de 30 (trinta)



dias. Caso o proprietário não cumpra este item, parcial ou integralmente, o Condomínio, após comunicação escrita, executará os serviços necessários e cobrará os custos do proprietário.

### **1.3 Fechamentos e Proteções.**

1.3.1 Antes de qualquer atividade no terreno, exceto sondagem, terraplenagem e execução do alojamento, o canteiro de obras deverá ser fechado com tapumes.

1.3.2 Os tapumes deverão ser de tábuas 2,5cm x 30cm, aplicadas no sentido longitudinal sobrepostas ( tipo Clapboard ), com altura mínima de 1,80m, com acabamento na cor Verde folha (conforme manual). Em toda a frente do terreno até as divisas com lotes lindeiros, ou divisa com áreas de lazer ou públicas.

1.3.3 Deverão ser colocados tapumes em todos os limites do canteiro de obras, inclusive lote de apoio, exceto em situação de casas já habitadas, onde é obrigatório a colocação de tela de proteção adequada até a altura da construção, preservando edificações vizinhas e privacidade dos moradores.

1.3.4 Poderá ser solicitado o fechamento total ou parcial do canteiro de obras com tapumes com altura determinada pelo Condomínio, caso sejam constatadas interferências desagradáveis da vizinhança.

1.3.5 Não será permitida, de forma alguma, a expansão do canteiro de obras para espaços externos além da área cercada com tapumes.

1.3.6 Todos os tapumes exigidos deverão ser mantidos adequadamente pintados.

1.3.7 O acesso de veículos ou máquinas ao lote, só serão permitidos após a remoção de trecho de grama da calçada frontal ao lote, e a concretagem de passarela de concreto armado, de modo a proteger eventuais tubulações existentes do Condomínio.

### **1.4 Terraplenagem, estaqueamento, fundações e jardinagem.**

1.4.1 Todas as obras/reformas de aterro ou desaterro, estaqueamento, fundações, jardinagem e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a topografia original dos lotes vizinhos.

1.4.2 Caso as obras/reformas de terraplenagem, fundações e jardinagem venham a sujar as vias públicas, caberá ao responsável providenciar, ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos locais afetados. Caso não o faça, estará sujeito às sanções aplicáveis pelo Condomínio. No caso de reincidência, a obra poderá ser paralisada por decisão do Gerente Operacional, que poderá decidir quanto a necessidade de limpeza dos locais com recursos do Condomínio e posterior cobrança do proprietário.

1.4.3 No caso do proprietário interromper os serviços de terraplenagem iniciados, haverá obrigação, sob pena de multa, de proceder à reconstituição do lote, conforme topografia original, devidamente compactado e gramado com placas justapostas em toda sua área. Caso o proprietário não cumpra este item, parcial ou integralmente, o Condomínio executará os serviços necessários e cobrará os custos ao proprietário.

### **1.5 Estruturas provisórias: canteiro de obras e ligações.**

1.5.1 Os alojamentos de empregados não poderão, em hipótese alguma, caracterizar domicílio. Não será permitido o pernoite de funcionários no alojamento.

1.5.2 Os barracões ou alojamentos deverão ter acesso único pelo interior do canteiro, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para as vias públicas, de modo a não oferecer visão interior por estranhos ou pela vizinhança.

1.5.3 Os alojamentos, bem como barracões para guarda de materiais poderão ser construídos em alvenaria ou madeira, ou containeres de metal, porém devem ser mantidos sempre limpos e pintados.



1.5.4 O esgoto da obra deverá ser captado e conduzido à rede de esgoto interligado com a caixa de passagem definitiva.

1.5.5 A ligação de energia deverá ser solicitada a concessionária e executada conforme especificações da mesma. Não será permitida a utilização de energia e água de lotes vizinhos onde se faça necessário o cruzamento sobre as vias públicas de fios e mangueiras.

1.5.6. A ligação de água : será de responsabilidade do condômino a instalação do cavalete, cabendo ao condomínio apenas a instalação do hidrômetro, com cobrança do material empregado e hora técnica.

## **1.6 Depósito de materiais.**

1.6.1 Não será permitido o acesso de caminhões com peso total (tara + peso líquido) acima de 32,5 toneladas (peso limite de caminhão de concreto tipo betoneira), capacidade limite do pavimento das vias do Condomínio. Qualquer dano constatado será de responsabilidade do proprietário do imóvel.

1.6.2 Todo o material de construção só poderá ser armazenado no lote da obra, ou lote de apoio, sendo proibida sua colocação no passeio, vias públicas, jardins ou área de lazer.

1.6.3 O material empilhado não poderá ultrapassar a altura dos tapumes.

1.6.4 Pedra, areia e terra somente deverão ser depositadas em caixotes ou cercados de tábuas, tijolos ou blocos, evitando que se espalhem pelo canteiro e venham a atingir vias públicas e obstruir as redes subterrâneas de águas pluviais.

1.6.5 Não será permitido o depósito e permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulhos referentes à obra nos limites do canteiro e fora dele, por período superior a 10 (dez) dias.

1.6.6 A liberação de entrada de materiais para a obra/reforma fica vinculada à aprovação do projeto pelo Condomínio Hanga Roa e emissão do alvará de construção pela Prefeitura Municipal, ou requerimento de solicitação na Prefeitura, para aprovação do projeto, quando ultrapassado 30 dias de sua solicitação na referida Prefeitura devendo ser respeitados os horários permitidos de segunda a sexta-feira, das 8:00 às 18:00 h, sendo proibida a descarga aos sábados, domingos e feriados.

1.6.7 Não será permitido a queima de entulho, bem como de materiais que possam causar poluição ambiental.

1.6.8 Quando da utilização de caçambas para a retirada de entulho, materiais, etc, as mesmas deverão permanecer na calçada frontal à obra/residência ou respectivos lotes de apoio, não sendo permitida a colocação nas vias públicas.

## **1.7 Cadastramento de pessoal.**

### **1.7 Cadastramentos – de pessoal, equipamentos, ferramentas e bicicletas**

1.7.1 Deverá ser cadastrado todo o pessoal com acesso às obras e às residências (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros), junto à Administração do Condomínio com a apresentação de RG ou Carteira de Trabalho de cada indivíduo contratado. Todo funcionário deverá apresentar atestado de antecedentes criminais, emitidos pela Secretaria de Segurança Pública.

1.7.2 O cadastramento possibilitará a emissão de documento de identificação, o qual deverá ser apresentado periodicamente quando da entrada e saída do Condomínio ou quando solicitado.

1.7.3 Em caso de dispensa de funcionários, o Condômino ou responsável pela obra, deverá informar o Condomínio para cancelamento da liberação do seu acesso e devolver o crachá de identificação para a administração.

1.7.4 A entrada e saída de bicicletas, todo equipamento ou ferramenta, deverão ser identificados com lacre padrão HangaRoa.

1.7.6 O documento de identificação de empregados deverá ser renovado semestralmente.



**HANGA ROA**

www.hangaroo.com.br

condhangaroo

facebook grupo condôminos hanga roa

hangaroo@hangaroo.com.br

Tel.: 13-3319-3000 /13-97411-8767 Rodovia Rio Santos Km 216 s/nº - Vista Linda - Bertioga/SP CEP 11258-578



## 1.8 - Horários e períodos de trabalhos em obras, reformas, serviços de manutenção e entrega de materiais.

1.8.1 Somente será permitido o trabalho em obras, reformas e quaisquer serviços de manutenção no Condomínio Hanga Roa, de segunda a sexta-feira, das 8:00 às 18:00 h, não sendo permitido trabalho aos sábados, domingos e feriados.

1.8.2 - Não será permitido, em nenhuma hipótese, o pernoite de prestadores de serviços no Condomínio.

1.8.3 Não será permitida a execução de obras, reformas, serviços de manutenção, bem como a entrega de materiais de qualquer tipo; anualmente, nos períodos compreendidos:

Carnaval – a partir do Sábado de Carnaval até o Domingo da semana seguinte;

Temporada de inverno - 01 a 31 de julho;

Temporada de verão - na antevéspera do Natal e findará sempre no dia 25 de janeiro.

1.8.4 – Casos de exceção deverão ser previamente aprovados pelo Síndico.

1.8.5 - As determinações do Síndico, inclusive as decisões ou avisos especiais bem como as Resoluções Complementares, para os casos omissos da Convenção ou deste Regulamento, deverão ser acatadas, até a próxima assembleia, quando serão ratificadas ou retificadas.

## 1.9 Interrupção de obras

1.9.1 Caso a obra não se inicie, ou seja interrompida por período superior a 90 (noventa) dias, o proprietário deverá adotar as providências adequadas a cada caso descrito abaixo, levando-se em conta que caberá, ao proprietário ou responsável, todo e qualquer ônus relativo à regularização. **a) Canteiro instalado e obra não iniciada:** todo material depositado na obra e lote de apoio deve ser removido do local pelo proprietário, que será intimado através de via postal com prazo de 10 (dez) dias úteis para a devida regularização. **b) Obra iniciada a ser realizada:** o proprietário deverá comunicar a paralisação por escrito ao Condomínio Hanga Roa, e providenciar a retirada dos detritos, lixo e materiais, demolir banheiros e W.C. e outras escavações. **c) Obra paralisada:** todas as obras paralisadas deverão manter o canteiro de obras fechado com tapumes em todo o seu perímetro, sendo que o lote de apoio da obra deverá ser liberado e reconstituído. Todo o material remanescente deverá ser abrigado e trancado em uma das dependências da obra.

## 1.10 Inspeção de obras.

1.10.1 Todo proprietário concede ao Condomínio Hanga Roa o direito de realizar inspeções em sua obra relativas à segurança e higiene, ou sempre que julgar necessário, sem prévio aviso ao proprietário. As inspeções poderão ser realizadas pelos funcionários do Condomínio ou por Engenheiro/Arquiteto prestador de serviços técnicos ao Condomínio.

1.10.2 Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas cópias integrais do projeto aprovado pelo Condomínio Hanga Roa, bem como cópia de comunicações, autorizações e instruções baixadas pelo Condomínio Hanga Roa, incluindo o presente regulamento.

1.10.3 Na frente da obra, em local visível, deverá ser fixado Mural para exposição das placas indicativas do responsável técnico pela mesma, bem como o respectivo número do registro no CREA e ART, e número de registro junto à Prefeitura. As demais placas de propaganda, da construtora, do arquiteto ou de fornecedores, poderão também serem fixadas no mural. As placas podem ter medidas distintas mas, o mural não devesse ultrapassar a metragem total de 2,00m<sup>2</sup> (dois metros quadrados).

1.11 Responsabilidade do proprietário - O proprietário responderá civil e criminalmente perante o Condomínio Hanga Roa e perante terceiros, por eventuais danos causados, pela utilização de veículos de entrega de materiais, betoneiras, escavadeiras, guindastes, bate-estacas, explosivos e outras hipóteses pressupostas, assim como por atos e atitudes de empregados prepostos,



empregados, prestadores de serviços e quaisquer outras pessoas ligadas direta ou indiretamente à obra. Ficando ressalvado o direito de regresso contra o eventual detentor da culpa.

### **1.12 Edificações de extremo de quadra.**

1.12.1 É vedada a incorporação de áreas comuns aos lotes, porém o Condomínio Hanga Roa poderá estudar a integração paisagística dessas áreas, mediante solicitação por escrito do proprietário interessado, acompanhada do projeto paisagístico.

1.12.2 O Condomínio Hanga Roa poderá aprovar a integração paisagística em caráter provisório, ficando por conta do proprietário interessado a efetivação do projeto e as despesas relativas à execução.

1.12.3 Após a realização da integração paisagística pelo proprietário interessado, toda a manutenção e conservação da área, passa a ser de responsabilidade do mesmo.

1.12.4 Em caso da revogação da autorização de integração paisagística, não caberá ao requerente qualquer tipo de indenização pelo Condomínio Hanga Roa.

### **1.13 Fossa séptica, rede de esgoto e ligação de água pluvial.**

1.13.1 O proprietário deve seguir as normas e posturas da Engenharia Sanitária e as prescritas pelo Condomínio Hanga Roa para a execução do sistema de esgoto, como caixas de inspeções e caixas de gordura.

1.13.2 É expressamente proibido o lançamento de afluentes ou detritos na rede coletora de águas pluviais. O esgoto será lançado diretamente para a rede pública de esgoto.

1.13.3 O proprietário deve solicitar a presença da fiscalização de obras do Condomínio Hanga Roa, antes da ligação e fechamento da caixa de inspeção.

1.13.4 As águas pluviais serão canalizadas para a rede pública (boca de lobo) mais próxima, sendo de responsabilidade do proprietário e responsável técnico o escoamento das águas pluviais captadas abaixo do nível da guia.

## **2. DO USO DOS LOTES –**

2.1 Os lotes situados no Condomínio Hanga Roa destinam-se exclusivamente a construções de uso residencial uni-familiar.

2.1.1 Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote original de planta do loteamento ou por lotes unificados. As construções se destinarão única e exclusivamente à habitação para uma família e seus empregados.

2.1.2 Fica, portanto, estabelecido que não será permitida a construção de estabelecimentos comerciais, industriais, instituições para prestação de serviços, escritórios, clínicas, serviços de hospedagem, clubes, entidades religiosas ou qualquer atividade correlata.

2.2 Não será permitida, mesmo em caráter privado (sem finalidade comercial), a criação de toda e qualquer espécie de animais, de tal forma que o volume e as condições de criação interfiram no bem estar da vizinhança, desrespeitando a Lei do Silêncio e os princípios básicos de higiene e saúde.

## **3. OCUPAÇÃO E APROVEITAMENTO DOS LOTES –**

3.1 Taxa de ocupação –

3.1.1 A área de maior projeção horizontal da construção principal (sobrepostos todos os pavimentos), somada a área da edícula, não poderá ultrapassar 45% (quarenta e cinco por cento) da área do terreno.

3.2 Coeficiente de aproveitamento –



**HANGA ROA**

www.hangaroo.com.br

condhangaroo

facebook grupo condôminos hanga roa

hangaroo@hangaroo.com.br

Tel.: 13-3319-3000 / 13-97411-8767 Rodovia Rio Santos Km 216 s/nº - Vista Linda - Bertioga/SP CEP 11258-578



3.2.1 A área total construída, somados todos os pavimentos, garagem, edícula, varanda e sacada, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) da área do terreno.

### 3.3 Cálculos de ocupação e aproveitamento

3.3.1 Ficam excluídos dos cálculos de ocupação e aproveitamento: beirais de cobertura, abrigo de cavalete de água, entrada de força e telefone e abrigo de gás.

3.3.2 Quando houver piscina, a área da mesma não será incluída nos cálculos de ocupação e aproveitamento determinados nos itens 3.1.1 e 3.2.1, porém deverá ser incluída em área total de construção para registro cadastral do município e do Condomínio.

## 4. DAS EDIFICAÇÕES –

4.1 Nenhuma construção poderá ultrapassar a altura máxima de 10.80m ( dez metros e oitenta centímetros ) contados do nível da guia frontal. no ponto médio da guia frontal ao lote até o ponto mais alto da cobertura.

4.1.1 Será permitido o escalonamento do pavimento térreo, tendo-se como nível inicial até 1,40m (um metro e quarenta centímetros) acima do nível no ponto médio da guia fronteira. Não serão permitidos desníveis superiores a meio pé direito por lance escalonado. O escalonamento será permitido no sentido longitudinal ou transversal, de acordo com análise do Condomínio.

4.2 Não serão permitidas construções de casas com características pré-fabricadas, quaisquer que sejam os materiais empregados. Entende-se por casa pré-fabricada aquela cujo sistema de vedação seja a composição por placas ou painéis.

## 5. DAS RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO –

### 5.1 Afastamento das divisas –

5.1.1 A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios; a) recuo frontal de 5,00m (cinco metros), contados do alinhamento do terreno com o passeio público, até a edificação; b) recuo de fundos de 3,00m (três metros), contados da divisa de fundos até a edificação; c) recuo lateral de  $1 + H/6$  metros de ambos os lados contados das divisas até a edificação, onde H é a altura da edificação; d) todos os recuos mínimos obrigatórios deverão ser medidos em faixa constante das linhas de divisa da alvenaria acabada, observando que sacadas, floreiras, lareiras, dutos ou qualquer elemento arquitetônico ou técnico não poderão avançar sobre as faixas de recuo mínimo

determinadas nas alíneas "a", "b" e "c", salvo o duto da lareira/churrasqueira/descidas de águas pluviais e descidas de esgoto.

### 5.2 Beirais de cobertura –

5.2.1 Os beirais da cobertura, de todos os pavimentos, não poderão ultrapassar 1m ( um metro ) de projeção horizontal.

### 5.3 Edículas –

5.3.1 A edícula terá sempre sua construção térrea (único pavimento), não sendo permitidos outros pavimentos como subsolo e terraço sobre a laje de cobertura, respeitando a altura máxima de 3,00m (três metros) cotados do piso acabado ao ponto mais alto da cobertura. Deverão ser respeitados os recuos mínimos de fundos e laterais determinados nas alíneas "b" e "c" do item 5.1.1. - 5.3.2 A edícula não poderá ser edificada antes do início da construção principal, sendo vedada a sua utilização como construção principal.

### 5.4 Pergolados



**HANGA ROA**

www.hangaroa.com.br @condhangaroa facebook grupo condôminos hanga roa hangaroa@hangaroa.com.br

Tel.: 13-3319-3000 /13-97411-8767 Rodovia Rio Santos Km 216 s/nº - Vista Linda - Bertiooga/SP CEP 11258-578



Os pergolados poderão ocupar os recuos laterais e fundos, desde que tenham a extensão máxima acostada nas divisas de até 6,00 metros lineares e não ultrapassem a altura de 3,00 metros, podendo ser cobertos em vidro ou policarbonato translucido. Devem ser providos de calhas e condutores de modo a não afetar as unidades vizinhas. Não será permitido a execução de pergolado na faixa do recuo frontal.

Os pergolados ( descoberto ) não serão computados para o cálculo da taxa de ocupação e índice de aproveitamento.

### **5.5 Passagens Cobertas:**

As Passagens Cobertas somente poderão ocupar os recuos laterais devendo satisfazer as seguintes exigências: extensão máxima de 6,00 metros lineares e altura máxima de 3,00 metros. A passagem coberta é caracterizada por ser somente uma cobertura, sem fechamentos( no lado lindeiro ou que impeçam a passagem), e serem cobertas por vidro ou policarbonato translúcidos.

Em nenhuma hipótese as águas captadas pelas coberturas devem ser direcionadas para os lotes lindeiros.

A somatória dos acostamentos das divisas laterais ( passagem coberta, pergolado e abrigo de materiais ) quando permitidos não poderão ultrapassar a extensão total de 10,00 metros lineares.

### **5.6 Fechamento das propriedades.**

5.6.1 Será obrigatória a construção de muros de fechamento da propriedade construída em seus limites (laterais e fundos) respeitadas as disposições deste item. O fechamento frontal somente é permitido com observância da faixa de recuo mínimo frontal determinado na alínea "a" do item 5.1.1.

5.6.2 Os muros de divisa poderão ser construídos em comum acordo entre os lotes lindeiros, perante a apresentação de documento registrado em cartório. A altura mínima permitida para os muros da divisa é de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e altura

máxima de 2,80m ( Dois Metros e oitenta centímetros) Nos fundos, admitir-se-á muros com até 3,80m ( Três Metros e Oitenta centímetros )

5.6.3 É permitido adicionar ao muro, tela, treliça de madeira ou alambrado flexível, até a altura máxima de 3,80m ( Três Metros e Oitenta centímetros )

5.6.4 Os muros de divisa deverão apresentar tratamento arquitetônico interno e externamente constituído de, no mínimo, massa grossa e pintura, não sendo permitido a caiação.

Obs. Todas as alturas tem como referência o nível 0,0 (zero) do topo da guia média frontal do lote, e independem da cota da residência edificada.

### **5.7 Especificação para a faixa de recuo frontal.**

5.7.1 A faixa de recuo frontal determinada na alínea "a" do item 5.1.1 somente poderá ser utilizada como jardim ou acesso à edificação e ocupações especificadas nesse regulamento.

5.7.2 Na faixa de recuo frontal, somente será permitida a construção de abrigo para cavalete d'água, entradas de força, telefone, campainha ou similar, caixa de correio, TV e filtro de água, Não será permitida a execução de abrigo de gás.

5.7.3 O abrigo para cavalete, entrada de força, telefone, campainha ou similar e caixa de correio é padronizado, devendo ser situado no limite frontal do terreno com o passeio público. Qualquer alteração nas dimensões exigidas deverá ser justificada por parecer técnico das concessionárias de Água, Esgoto, Energia Elétrica e Telefonia.



5.7.4 As ligações de energia elétrica, telefone, TV, campainha ou similar deverão ser executadas subterrâneas na faixa de recuo frontal.

5.7.5. Não será permitido a execução de pergolado na faixa do recuo frontal.

**5.8 Abrigo de gás** - O abrigo de gás poderá ser edificado, respeitando a faixa de recuo frontal incorporado à construção principal ou edícula, ou encostado na divisa lateral, não podendo ultrapassar a altura máxima de 2,80m (Dois metros e Oitenta Centímetros) em relação ao nível da guia ou a altura do muro lindeiro, observado item 5.6, e Em qualquer opção, o abrigo de gás deve situar-se com acesso externo e ventilação permanente.

### **5.9 Abrigo de Materiais**

Construídos a partir dos muros na sua propriedade de divisa, destinados a guarda de materiais, somente poderão ser edificados nos recuos laterais e fundo, e deverão ter a altura máxima na cobertura de 2,80m (dois metros e Oitenta centímetros) em relação ao nível da guia ou a altura do muro lindeiro, observado item 5.6.

### **5.10 Piscina e caixas d'água –**

5.10.1 Piscinas, deverão obedecer os recuos mínimos de 60cm (Sessenta Centímetros) nas laterais, fundos e frontal e sua altura não deverá superar, sob hipótese alguma, o pavimento térreo. obrigatórios descritos no item 5.1.1 alínea “a”, “c” e 1,00m (um metro) da divisa de fundos. No caso de construções verticais, sua altura não deverá superar, sob hipótese alguma, a altura do muro de fundos.

5.10.2 Após a execução, o proprietário deverá manter a piscina limpa e tratada, de acordo com o Código Sanitário. No caso de não haver o tratamento adequado pelo Condômino, a Vigilância Sanitária será comunicada e, na falta desta o Condomínio tomará as providências necessárias, cobrando os custos do proprietário.

### **5.11 Casa de máquinas e equipamentos**

5.11.1 Casa de Maquinas, equipamentos e aquecedores de piscina deverão ter altura máxima de construção e instalação de 2,80m (dois metros e Oitenta Centímetros) em

relação ao nível da guia ou a altura do muro lindeiro, observado item 5.6 e obedecido o recuo frontal de 5,00 metros (cinco metros) .ou subterrânea, quando no recuo frontal.

5.11.2 Equipamentos instalados tais como: bombas, aquecedores, condensadoras e outros, deverão dispor, obrigatoriamente, de tratamento acústico de forma a evitar a emissão de ruído e deverão permanecer desligados entre 22:00 horas e 08:30horas, em qualquer dia da semana.

## **6. SERVIDÃO DE PASSAGEM DE ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS –**

6.1 Todo e qualquer proprietário de imóvel no Condomínio Hanga Roa fica obrigado a ceder passagem em regime de servidão para esgoto e águas pluviais para lote vizinho de fundos, desde que seja constatada a inexistência de rede pública na rua em frente do mesmo que o atenda ou por impossibilidade técnica de escoamento em função da topografia.

6.2 A servidão será concedida em faixa de recuo lateral obrigatório determinado na alínea "c" do item 5.1, afastada das fundações da edificação e dos muros. Deverá ser executada com tubulação subterrânea, com profundidade mínima de 0,50 cm (cinquenta centímetros) e com distância de 0,75 cm (setenta e cinco centímetros) da divisa do terreno, conforme normas específicas para esgoto e águas pluviais.

6.3 Fica a cargo do usuário da servidão a manutenção da mesma, mas, caso o lote de passagem de serviço venha a executar obras ou reformas e interfira em mudanças na servidão, caberá a este a responsabilidade técnica e financeira, pela nova execução da servidão.



6.3.1 Lotes sujeitos a passagem de servidão, quando edificados, deverão prever 2 (dois) tubos de 6" (seis polegadas) de diâmetro mínimo sob a edícula e áreas pavimentadas da faixa de recuo lateral, para posterior passagem da tubulação definitiva de 4" (quatro polegadas) pelo usuário, sem transtornos ao cedente. A tubulação prevista deverá ultrapassar 1,20m (um metro e vinte centímetros) das áreas pavimentadas e da edícula. Será de responsabilidade do proprietário cedente a previsão para passagem de servidão e a alteração de servidão já executada em lote a ser edificado.

6.3.2 Lotes que necessitam passagem de esgoto e águas pluviais em regime de servidão deverão solicitar anuência do proprietário cedente anteriormente à execução dos serviços.

6.3.3 Na conclusão de rede de servidão, deve ser solicitada a presença de fiscalização do Condomínio Hanga Roa, antes do aterramento, para vistoria e conseqüente laudo, sem o qual não será fornecida a carta liberatória para habite-se.

6.4 Deverão ser obedecidas as orientações executivas na época da apuração do projeto.

6.5 Não é permitido o deságüe em rede existente, ou seja, cada residência deve dispor de instalações independentes.

## **7. COMPOSIÇÃO DE LOTES –**

7.1 Poder-se-ão unir 2 ou mais lotes contíguos de modo a formar um único lote. Todas as obrigações nestas cláusulas pactuadas continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante.

7.2. Será permitida a incorporação de dois ou mais contíguos lateralmente ou pelos fundos, de modo a formar um único lote.

7.3 Para lotes contíguos lateralmente, será exigida a manutenção da profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo ser incorporados unicamente por testada de frente.

7.4 Para lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a incorporação para a formação de um único lote com duas frentes. Para o lote resultante, não será permitida a construção de edícula, devendo a edificação caracterizar-se como monobloco e respeitar a faixa de recuo mínimo de 5,00 m (cinco metros) em ambas as frentes.

7.5 Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas praças ou passagem de pedestres, quando da união de lotes.

7.6 Para lotes contíguos lateralmente, somente será permitida a construção de uma única edícula, respeitando as demais condições descritas no parágrafo 5.3. –

7.7 Em hipótese alguma será permitida a divisão ou desmembramento, de um único lote em tamanho menor que aquele especificado.

## **8. CONSIDERAÇÕES GERAIS –**

8.1 São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, à exceção daqueles padronizadas pela Administração, ficando desde já o Condomínio autorizado a retirar as placas existentes.

8.2 No caso de lotes (obra, obra parada e lote de apoio) cujas obras já foram iniciadas e de casas prontas vazias, os proprietários obrigam-se a mantê-los limpos e com a vegetação aparada, tendo em vista, a valorização dos lotes e evitar a poluição visual.

8.3 Eventuais e singelos desvios construtivos poderão ser tolerados pelo condomínio desde que não haja prejuízo arquitetônico e ao meio ambiente, invasão de áreas comuns; condicionado ainda, à expressa anuência dos confrontantes que atestarão a ausência de prejuízo ou qualquer incômodo à sua privacidade ou direito de propriedade.

## **9. APROVAÇÃO DE PROJETOS –**

9.1 Todos os projetos para a construção, reformas, modificações, bem como projetos de integrações paisagísticas de áreas públicas, com ou sem acréscimo de área, deverão ser previamente analisados e aprovados pelo Condomínio Hanga Roa que verificará a obediência às normas internas, em conformidade com exigências dos órgãos públicos competentes e restrições contratuais. Deverá ser apresentado 2 vias de projeto de Arquitetura, 2 vias de



**HANGA ROA**

www.hangaroa.com.br

condhangaroa

facebook grupo condôminos hanga roa

hangaroa@hangaroa.com.br

Tel.: 13-3319-3000 /13-97411-8767 Rodovia Rio Santos Km 216 s/nº - Vista Linda - Bertiooga/SP CEP 11258-578



memorial descritivo, 1 via de RRT ou ART. Após a aprovação deverá ser encaminhado os documentos acima descritos em formato eletrônico PDF para arquivo no condomínio.

9.2 Para a aprovação pelo Condomínio, deverão ser apresentados ao Setor de Aprovação de Projetos todos os elementos necessários a análise do projeto, na forma de plantas, cortes, fachadas, memoriais e quaisquer documentos que porventura venham a ser solicitados.

9.3 O setor de aprovação dará seu parecer somente com o atendimento de todas as exigências retro determinadas, liberando ao proprietário vias do projeto, memoriais, informativos, autorizações de lote de apoio, orientações para canteiros de obras e cópia de contrato de locação de serviços, devidamente carimbadas e assinadas pelo proprietário, autor do projeto responsável pela obra e representante legal do Condomínio Hanga Roa. Serão retidas as vias dos documentos necessários ao arquivo do Condomínio.

9.4 O proprietário terá o prazo de 1 (um) ano da data de aprovação do projeto pela Prefeitura e pelo Condomínio, para iniciar a obra. Após esta data, o projeto será arquivado e, caso queira iniciar a obra, terá de solicitar uma nova aprovação respeitando eventual atualização de regras e regimentos. Após a aprovação do projeto pelo Condomínio, o proprietário ou responsável deverá dar prosseguimento à aprovação pela Prefeitura Municipal.

9.5 Deverá ser quitada, junto ao Condomínio Hanga Roa, a taxa referente à aprovação do projeto, no valor equivalente a uma taxa de manutenção por lote da planta original do loteamento.

9.6 Quando da alteração de projetos por modificações ou reforma, será cobrado 50% (cinquenta por cento) da taxa de manutenção. Projeto substitutivo será taxado integralmente, conforme item 9.5.

## **10. EMBARGO –**

10.1 A infração de qualquer dos itens do regulamento poderá ocasionar o embargo da obra, até a sua regularização, independentemente da imposição e cobrança de multa fixada na forma desta convenção e graduada de acordo com sua gravidade.

10.1.1 O proprietário será sempre avisado via postal e terá o prazo conforme a gravidade do caso, de 3 (três) a 10 (dez) dias úteis a partir do recebimento da correspondência para regularizar a sua situação. Somente após este prazo, é que o Condomínio poderá embargar a obra.

10.2 Durante a vigência do embargo da obra, não será permitida a entrada de materiais para a mesma.

## **11. SOLO CRIADO –**

As edificações que excedem as especificações de taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e altura máxima, conforme constantes nos itens 3 e 4, serão consideradas como tendo criado solo adicional à área da unidade em questão, e ficarão sujeitas ao pagamento de uma taxa condominial proporcional adicional mensal, a partir do mês subsequente à notificação, até a data da devida adequação pelo proprietário do imóvel às especificações deste código, sem prejuízo do constante no item 12.6.

11.1 No caso de edificações já prontas na data de aprovação deste regimento e construídas com infração às especificações do regimento anterior exclusivamente no que diz respeito à existência de 3º. pavimento, fica autorizado o Síndico, mediante o pagamento de uma taxa única equivalente a 12 (doze) contribuições condominiais, a expedir certificado de regularidade de construção e dispensar a cobrança mensal do solo criado prevista no item 11 supra, desde que a referida edificação se enquadre em todas as regras e disposições constantes deste novo regimento.

## **12. PENALIDADES E DEFESAS**

12. 1 A infração a qualquer disposição deste Regulamento de Obras sujeita o infrator às seguintes penalidades: a) advertência escrita; b) multa pecuniária; c) embargo da obra;



**HANGA ROA**

www.hangaroo.com.br

condhangaroo

facebook grupo condôminos hanga roa

hangaroo@hangaroo.com.br

Tel.: 13-3319-3000 /13-97411-8767 Rodovia Rio Santos Km 216 s/nº - Vista Linda - Bertioga/SP CEP 11258-578



12.2 A advertência por escrito é privada do Síndico e/ou de seus prepostos com poderes para tal, e será aplicada através de carta digital, dirigida ao endereço eletrônico cadastrado na administração do Condomínio, ao infrator.

12.3 A pena de multa e o embargo da obra somente poderão ser aplicados após decisão do Conselho Consultivo e por meio de votos, após a discussão do fato gerador, fundamentando-se tal decisão ainda que resumidamente.

12.4 O valor da multa será o estabelecido pela Convenção do Condomínio.

12.5 Em qualquer das penalidades, caberá defesa escrita ou oral, a ser oferecida ao Síndico, no prazo de 10 dias contados do recebimento da carta, a qual será analisada na 1ª reunião do Conselho Consultivo, seguinte ao recebimento da carta. No caso de indeferimento, será aceita tacitamente a pena, não cabendo novos recursos no âmbito do Condomínio Hanga Roa.

12.6 A aplicação de qualquer penalidade pelo Condomínio Hanga Roa não afasta nem impede que o infrator venha a sofrer medidas de ordem judicial, quando o seu ato configurar ilícito civil ou penal. Fica assegurado ao corpo de Segurança o direito de apreensão de coisas e objetos relacionados à infração praticada.

12.7 Toda a renda auferida pela aplicação de pena pecuniária reverterá em benefício do Condomínio, podendo ser cobrada judicialmente dos infratores, com os acréscimos legais cabíveis.

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

1 – Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico e suas instruções e determinações terão que ser respeitadas, enquanto a Assembleia Geral não as modificar ou suspender;

2 – O Condomínio não se responsabiliza por qualquer acidente, desastre, roubo ou furto sofrido pelos condôminos em suas unidades autônomas, mesmo que, por iniciativa dos próprios condôminos sejam confiadas a empregados do condomínio;

3 – As obras de caráter coletivo, relativas às edificações e construções, que possam afetar a estrutura do condomínio, bem como as das partes e áreas de propriedade e uso comum, serão feitas com recurso pecuniário de todos os condôminos, salvo se decorrerem de ato ou culpa exclusiva de um só deles, que nesse caso suportará sozinho todas as despesas a que der causa; 4 – Cada condômino, de per si, poderá intentar as ações que decorrerem do condomínio, da Convenção e Regulamento Interno, devendo o Síndico ter ciência da propositura, a fim de assumir no processo a posição que lhe caiba tomar;

5 – É eleito o foro da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, para dirimir qualquer ação ou procedimento fundado no presente Regulamento ou na Convenção Condominial, arcando a parte faltosa com as custas e honorários de advogado da parte inocente.

Bertioga, 01 de dezembro de 2018.