



Reserva dos Ypês IV

Guia do Proprietário



Ellenco

MOURA LEITE
CONSTRUTORA

Seja Bem- vindo

QUERIDO(A), PROPRIETÁRIO(A)

Realizamos nossos empreendimentos sempre com foco no seu bem-estar, lazer e segurança. Agradecemos sua preferência por escolher um produto das marcas **Ellenco e Moura Leite** para construir sua casa ou realizar seu investimento.

Este Guia do Proprietário tem o objetivo de auxiliá-lo após a concretização da compra, esclarecendo possíveis dúvidas e abordando itens indispensáveis ao longo do processo.

SUMÁRIO

BEM-VINDO

Canais de atendimento	04
Quem somos	06
Assuntos financeiros	08
Construção	09
Transferência	10
Boas práticas	11
Demarcação dos lotes	12

REGULAMENTO CONSTRUTIVO

1. Introdução	14
2. Ingresso e fluxo de veículos	16
3. Ingresso e fluxo de pessoas	18
4. Uso das áreas comuns e respectivas instalações e equipamentos	18
5. Uso das áreas do sistema de lazer	20
6. Unidades autônomas	21
7. Das penalidades	22
8. Da segurança	23
9. Da responsabilidade civil e criminal	23
10. Das restrições construtivas convencionais e das normas e procedimentos para as construções	24
a) Do objetivo	24
b) Da aprovação de projetos e fiscalização	24
c) Das obras	33
11. Disposições gerais	36
12. Das disposições transitórias e finais	37

Canais de atendimento



No Reserva dos Ypês IV, o atendimento e relacionamento com o cliente serão realizados pelos canais da Ellenco. Temos vários meios para receber o seu contato:



Web - Portal de Cliente e chatbot
ellencoempreendimentos.com.br



Chatbot via WhatsApp
(15) 99613 9004
*Não recebe ligação, apenas mensagem via WhatsApp



Telefones
(15) 3205.4300 / 0800 772 3388



E-mail
sacdigital@grupoellenco.com.br

Serviços do portal do cliente



Atualização cadastral



Demonstrativo de valores (IR)



Relacionamento com o cliente e chat



2ª via do boleto



Extrato financeiro e saldo para quitação



Contamos com um portal dedicado a você!

Confira abaixo como acessar o portal do Cliente

1

Em seu navegador, acesse o site:
www.ellencoempreendimentos.com.br
e clique na opção "Portal do Cliente".

2

Nos campos Usuário e Senha, informe seu CPF ou CNPJ (sem pontos e traços), clique em **"Acessar"** e **"Selecionar Contrato"**, nos casos que tenha mais de 1 lote.

3

Em **"Minha Conta"** no campo **"Dados Cadastrais"** você poderá atualizar seu e-mail e telefone.

4

No campo **"Financeiro"** você terá:
• 2ª via do boleto;
• Extrato Financeiro;
• Demonstrativo de Valores Pagos (IR).

5

Na aba **"Relacionamento com o Cliente"**, você poderá abrir um protocolo de **"Nova Ocorrência"** ou falar conosco em horário comercial pelo **"Chat Online"**.

Importante!

Fique atento ao prazo do seu primeiro acesso. Levará até 15 dias para você conseguir acessar o portal do cliente após a compra.



Quem somos



Sobre a Ellenco

Ao longo de **mais de 70 anos**, nos transformamos em um dos principais grupos de obras de infraestrutura e desenvolvimento urbano do estado de São Paulo. Com sede na cidade de Tatuí, estamos presentes em mais de **18 cidades do interior de São Paulo**, com mais **54 empreendimentos entregues**, **mais de 16 mil lotes vendidos** e **mais de 8 milhões de metros quadrados urbanizados**. **Atendendo assim, mais de 20 mil famílias.**

Desenvolvemos projetos visando ser referência de qualidade em desenvolvimento urbano nas regiões em que atuamos, acompanhando as tendências e soluções para moradia.

Sobre a Moura Leite

Com **mais de 28 anos no ramo imobiliário**, somos especialistas em proporcionar qualidade de vida. Desenvolvemos projetos inteligentes de urbanização com soluções acessíveis de moradia e convivência. Valorizamos espaços, criamos bairros planejados e desenvolvemos cidades.

- **Mais de 10 mil unidades urbanizadas**
- **30 empreendimentos lançados**
- **Presente em 9 cidades**

Onde muitos enxergam áreas, nós vemos o futuro.



Ellenco
EMPREENDIMENTOS



MOURA LEITE
LOTEAMENTOS

Loteamentos Regularizados

Ao adquirir uma unidade conosco, você tem a tranquilidade e a segurança de saber que todos nossos loteamentos são 100% aprovados e registrados nos órgãos competentes. Você poderá se informar na Prefeitura Municipal sobre a aprovação e, no Cartório de Registro de Imóveis.



Responsabilidade Ambiental

A Ellenco e a Moura Leite atuam na expansão urbana, promovendo o desenvolvimento sustentável e melhorando a qualidade de vida das comunidades locais. Priorizamos a responsabilidade ambiental através de um planejamento sustentável, que inclui a preservação da vegetação, gestão de resíduos, controle de erosão por meio de manejo de águas pluviais e criação de novos espaços verdes.



Assuntos Financeiros



Boleto mensal

É de sua responsabilidade o pagamento do boleto até a data de vencimento. Caso você não receba o boleto, acesse o Portal do Cliente ou Chatbot, antes do vencimento e evite pagar encargos pelo pagamento após o vencimento. Acompanhe sua ficha financeira pelo Portal do Cliente e mantenha sempre seus dados atualizados.

O que é DDA (Débito direto autorizado)

O “DDA” consiste no recebimento eletrônico dos boletos emitidos para o seu CPF. Para adesão a esse serviço, é necessário entrar em contato com o seu banco. “DDA” é uma facilidade e também previne fraudes, como a de boletos falsos e o pagamento só é realizado após a sua autorização.

Atrasei meu boleto até 30 dias, o que fazer?

Se você atrasou o pagamento, ainda pode pagar o mesmo boleto em até 30 dias. Mas caso você não tenha recebido o boleto, acesse o Portal do Cliente e regularize o pagamento com os devidos encargos de multas e juros na rede bancária e emita uma segunda via atualizada.

E se o atraso for superior a 30 dias?

Após 30 dias, automaticamente a dívida é encaminhada a uma de nossas cobradoras parceiras. Você deverá entrar em contato através de nossos canais de atendimento e iremos lhe direcionar. Salientamos que nesse caso poderá haver cobranças extra.

O que são índices de correção monetária?

É a atualização de um valor por um índice específico, como o IPCA ou o IGP-M, esse reajuste repõe a desvalorização da moeda. Observe o índice e a forma de aplicação em seu contrato.

IPTU e taxas

Finalizada a assinatura do seu contrato, entre em contato com a Prefeitura Municipal de Tatuí para realizar a alteração de titularidade. Dessa forma, você receberá o carnê de IPTU, que desde a aquisição é de responsabilidade do cliente.

Para a taxa associativa, apresente seu contrato à administradora da Associação de Moradores, para atualização e recebimento da taxa associativa, a partir da entrega do empreendimento.

Construção



Quando começar a construir?

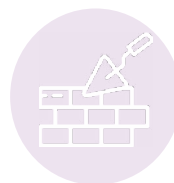
Após o término da obra, a loteadora realizará a entrega do loteamento às autoridades competentes e à Associação de Moradores.

Após a emissão do TVO (termo de verificação de obra) pela Prefeitura, você estará apto a iniciar o seu projeto e construção, de responsabilidade de um profissional da área de Engenharia ou Arquitetura, que deverá aprovar o projeto junto aos órgãos competentes (CREA, Prefeitura, Associação de Moradores, etc.).

Por se tratar de um loteamento fechado, seu projeto precisa atender ao Estatuto e Regulamento Interno, por isso, você deverá submeter à Administradora da Associação, antes de iniciar qualquer projeto e construção.

Finalizada a sua construção, apresente o Habite-se à Associação de Moradores.

Consulte no Regulamento Construtivo desse guia, mais informações sobre as normas e diretrizes de construção.



Transferência



Quitação, Escrituração e Registro

Com a quitação do seu contrato, conforme cláusula contratual, realize a escritura e registro, no prazo de até 90 dias. Para obter a carta de quitação, siga os seguintes passos:

- 1 Obtenha junto a Prefeitura Municipal a CND de IPTU e taxas e na Administradora da Associação a CND das taxas associativas;
- 2 Com a CND realize a abertura de um ocorrência, em nossos canais de atendimento (Portal do cliente, Chatbot ou e-mail), e informe o serviço para qual deseja atendimento;
- 3 Você receberá uma carta de quitação e ou autorização para escritura, com esse documento procure o Tabelião e ou Cartório de Registro, para finalizar seu processo.

Qual a diferença entre escritura e registro?

Escritura:

É o registro público do seu contrato de compra e venda de um imóvel.

Esse serviço é realizado pelo Tabelião no Cartório de Notas.

Registro:

É a consolidação e transferência da propriedade ao comprador.

Esse serviço é realizado pelo Cartório de Registro de Imóveis.



Cessão de direitos

Vendeu ou está pensando em vender o lote?

Lembre-se que para realizar a transferência do lote é necessário solicitar à Ellenco um procedimento chamado Cessão de Direitos. Para realizar essa solicitação, entre em contato pelos nossos canais de atendimento, enviando inicialmente a CND de IPTU e da Taxa Associativa. Feita essa primeira etapa, nosso jurídico solicitará os demais documentos necessários para dar prosseguimento ao pedido.

Após realizar a cessão, apresente o Contrato de Cessão à Prefeitura e à Associação de moradores, para alteração de titularidade.



IMPORTÂNCIA DA CESSÃO DE DIREITOS

Nunca compre um imóvel sem a nossa Anuência formalizada através da cessão de direitos evitando possíveis FRAUDES.

Salientamos que, perante a Ellenco, o titular do lote é o que se encontra em nosso sistema, sendo fundamental a atualização mediante a cessão de direitos.

Boas práticas



Com exceção das caçambas, evite depositar materiais, incluindo resíduos de construção, nas vias públicas e nos lotes vizinhos sem autorização prévia do proprietário. Além de ser uma prática proibida, o armazenamento de concreto ou argamassa em calçadas e ruas pode danificar o asfalto e deixar marcas permanentes.

É crucial cuidar das mudas no sistema viário, pois elas desempenham um papel vital na melhoria da qualidade de vida local. As árvores proporcionam sombra, melhoram a qualidade do ar e contribuem para a estética urbana. Além disso, ajudam a reduzir a temperatura ambiente e promovem um ambiente mais saudável para os moradores.

Ao respeitar essas diretrizes, não apenas contribuímos para a conservação do ambiente urbano, mas também para o bem-estar de toda a comunidade.

Demarcação dos lotes



Os lotes são entregues com as devidas demarcações. Após a entrega do loteamento, a confrontação dessas medidas é de sua responsabilidade.

Recomendamos que antes da construção você contrate uma empresa de topografia, pois as demarcações iniciais podem se perder ou serem realocadas, por terceiros, tais como roçagem, utilização como lote de apoio, entre outros. A Ellenco não se responsabiliza por eventuais movimentações ou remoções dos piquetes.



Para demais
informações não
expressas neste guia,

**CONSULTE O SEU
CONTRATO OU
NOSSOS CANAIS
DE ATENDIMENTO**



Regulamento construtivo





1. INTRODUÇÃO

O presente instrumento tem por finalidade regular as disposições estatutárias da **“ASSOCIAÇÃO RESERVA DOS YPÊS IV”**, neste instrumento também denominada **“RESERVA DOS YPÊS IV”**, bem como e especialmente estabelecer regras e normas gerais de procedimentos relativas as construções, conduta e demais atividades praticadas no interior do loteamento de acesso controlado **“RESERVA DOS YPÊS IV”**, visando não só a boa convivência, bem como os aspectos urbanísticos, arquitetônicos, ecológicos, sociais e culturais e afins.

Reger-se-á, para todos os efeitos pelas disposições do Estatuto Social da **“ASSOCIAÇÃO RESERVA DOS YPÊS IV”**, neste instrumento também denominada **“RESERVA DOS YPÊS IV”**, - da Ata de Fundação da Associação, das demais decisões das Assembléias Gerais, - das restrições urbanísticas impostas pela loteadora na forma da Lei Federal n. 6.766/79 e constantes dos atos alienativos e leis aplicáveis a Loteamentos Fechados ou Acesso Controlado e uso residencial, com exceção dos lotes da portaria e sede administrativa constantes da quadra A Lote 01 e sede social constantes da quadra L Lote 01 na forma do parágrafo 8º, do artigo 2º da Lei Federal 6.766/79 e a cujo estrito cumprimento estão todos os associados da **ASSOCIAÇÃO RESERVA DOS YPÊS IV** e **PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO “RESERVA DOS YPÊS IV”** obrigados no que segue:

2. Ingresso e fluxo de veículos

ARTIGO 1º - O ingresso de veículos na área de “RESERVA DOS YPÊS IV”, como também seu tráfego, será controlado pela Portaria, devendo os seus condutores respeitar as normas contidas no Código Nacional de Trânsito.

ARTIGO 2º - Os veículos de passeio conduzidos pelos proprietários associados e seus familiares poderão entrar livremente, sendo que para facilitar a identificação do veículo, o mesmo deverá ser cadastrado e seus condutores cumprir as normas estabelecidas pela Associação de Moradores do “RESERVA DOS YPÊS IV”.

Parágrafo primeiro: No caso de venda ou troca de veículos, o proprietário associado deverá comunicar a Administração da “RESERVA DOS YPÊS IV”.

Parágrafo segundo: Para os veículos que não possuam identificação, os proprietários associados deverão solicitar o mesmo na Administração da “RESERVA DOS YPÊS IV”, inclusive cadastrando os mesmos.

ARTIGO 3º - A velocidade máxima permitida dentro das dependências do “RESERVA DOS YPÊS IV” é de trinta quilômetros por hora.

Parágrafo único: Sem prejuízo da responsabilidade do proprietário associado, o Porteiro ou Guarda de Segurança a serviço da Portaria, quando da entrada de veículo estranho na área do “RESERVA DOS YPÊS IV”, advertirá seu condutor quanto às normas e cuidados.



ARTIGO 4º - Não será permitido que pessoa sem a devida carteira de habilitação, dirija qualquer tipo de veículo motorizado dentro da área do “RESERVA DOS YPÊS IV”, mesmo quando acompanhada de pessoa habilitada.

ARTIGO 5º - É vedado o trânsito de motocicletas, automotores e outros similares em qualquer local que não sejam as ruas do “RESERVA DOS YPÊS IV”.

ARTIGO 6º - É vedado o uso excessivo de buzinas, exceto em caso de prevenção de acidentes.

ARTIGO 7º - O “RESERVA DOS YPÊS IV” não se responsabiliza por acidentes de qualquer proporção que venham a ocorrer em suas vias públicas, por erro, imprudência, falta de habilitação, ou excesso de velocidade, provocados por condutores de qualquer tipo de veículos.

ARTIGO 8º - Carros de visitantes somente terão acesso à área do “RESERVA DOS YPÊS IV” mediante autorização do proprietário associado e de cadastramento na portaria.

ARTIGO 9º - Carros a serviço das unidades autônomas terão acesso somente para carga e descarga de materiais, de prestadores de serviços (serventes de obras, pintores, carpinteiros, jardineiros, pessoal de limpeza, etc.) mediante autorização do proprietário associado e de cadastramento na portaria.

Parágrafo único: O motorista de veículo de serviço, obrigatoriamente deverá informar a Portaria o local de destino, tipo de carga e descarga, bem como submeter-se na entrada e saída, a vistoria interna do veículo.

ARTIGO 10º - Os veículos tipo caminhão terão acesso de Segunda a Sexta- feira, das 07 às 17 horas, sendo que a saída desses veículos deverá ocorrer impreterivelmente até às 18 horas. Exceções deverão ser previamente autorizadas pela Administração.

Parágrafo primeiro: Aos sábados o horário desse acesso será das 7 às 12 horas, sendo que só se tolerará a saída desses veículos até às 14 horas. Após esse horário, qualquer caminhão que ainda estiver dentro da área, deverá manter-se estacionado, desligado e sem qualquer atividade, movimento ou ruído.

Parágrafo segundo: Na hipótese do caminhão ficar retido dentro da área, dali deverá retirar-se no primeiro dia útil subsequente e no horário fixado no “caput” deste artigo.

Parágrafo terceiro: É terminantemente vedado o acesso dos veículos do tipo caminhão nos domingos e feriados já que não é permitido a entrada de prestadores de serviço neste período.

3. Ingresso e fluxo de pessoas

ARTIGO 11º - A entrada de pessoas será controlada pela Portaria.

ARTIGO 12º - O fluxo de pessoas no interior das áreas comuns do “RESERVA DOS YPÊS IV”, será controlado pela Associação, ou a quem esta designar, aos quais cabe zelar pelo cumprimento deste Regimento.

ARTIGO 13º - Prestadores de serviço de qualquer espécie serão cadastrados de acordo com as normas da Associação, toda vez que ingressar nas dependências do “RESERVA DOS YPÊS IV”.

Parágrafo primeiro: Prestadores de serviço terão acesso ao “RESERVA DOS YPÊS IV” de Segunda a Sexta-feira, das 7 às 17 horas e ao Sábado das 7 às 12 horas. Não será permitido o acesso as dependências do “RESERVA DOS YPÊS IV” aos domingos e feriados.

Parágrafo segundo: Prestadores de Serviços, obrigatoriamente, deverão informar lote ou lotes de destino aos funcionários da Portaria, informação esta que a qualquer tempo poderá ser averiguada, conforme disposto no caput e parágrafo primeiro deste artigo.

ARTIGO 14º - Domésticas, empreiteiros e demais profissionais de trabalho contínuo poderão após cadastramento e apresentação de carta do proprietário associado contratante, possuir crachá identificador permanente.

ARTIGO 15º - Não será permitido o ingresso na área do “RESERVA DOS YPÊS IV”, mesmo quando acompanhado pelo proprietário associado, de vendedores tipo “porta a porta”, angariadores de donativos, rifas, carnês, bilhetes de loteria e pedintes.

ARTIGO 16º - No interesse da segurança do “RESERVA DOS YPÊS IV”, Porteiros e Vigias poderão solicitar identificação do proprietário associado e identificação da pessoa que o procura, e que pretende ingressar no loteamento, em direção a sua residência.

4. Uso das áreas comuns e respectivas instalações e equipamentos

ARTIGO 17º - O uso das áreas comuns está condicionado a respectiva destinação específica, ao respeito às normas de convivência social e aos direitos dos demais proprietários associados, observados o devido decore e os bons costumes, e os horários estabelecidos.

ARTIGO 18º - A qualquer hora, mesmo durante o dia, é proibida a produção de ruídos exagerados que possam perturbar o sossego e a tranquilidade dos proprietários associados. Entre 22 horas e 7 horas, é proibida nas áreas comuns e de lazer, qualquer atividade que possa produzir ruído, inclusive uso de aparelhos de som, mesmo em baixo volume.

ARTIGO 19º - É vedado uso das áreas e coisas comuns, para fins diversos daqueles que se destinem, sendo, portanto, proibida a prática de esportes nos gramados, jardins e nas vias públicas.

ARTIGO 20º - As dependências da Portaria deverão ser utilizadas para o fim que se destinam, sendo vedada a permanência, em seu interior e nas suas imediações, de qualquer pessoa que não esteja no serviço de Portaria e Segurança.

ARTIGO 21º - É terminantemente proibido o arremesso ou despejo de qualquer objeto ou material, líquido ou sólido nas áreas comuns e de lazer da área do “RESERVA DOS YPÊS IV” e nas unidades privativas.

ARTIGO 22º - O lixo deverá estar acondicionado em saco plástico, de no máximo vinte quilos, com exceção dos materiais mais volumosos, tais como caixas, vidros, plásticos e latinhas, que deverão estar em saco separado. A coleta poderá ser efetuada pela Prefeitura Municipal de Tatuí/SP, ou pelos funcionários do “RESERVA DOS YPÊS IV”, conforme deliberado pela Diretoria ou Assembleia.

Parágrafo único: Aos proprietários associados, moradores ou inquilinos, é expressamente proibido lançar lixo, entulhos, materiais ou sobra de construção, ou qualquer tipo de detritos em lote próprio, do vizinho ou alheio, ainda, que autorizado por seu proprietário associado.

ARTIGO 23º - A quadra poliesportiva, pista, playground, campo de futebol, e, demais áreas de lazer que venham a ser edificadas, serão de uso exclusivo dos proprietários associados e seus familiares, e moradores locatários, não podendo ser utilizado por prestadores de serviços, empregados domésticos e funcionários, bem como pessoas estranhas.

ARTIGO 24º - O “RESERVA DOS YPÊS IV” reservam o direito de proceder à poda de árvores que possam interferir na rede elétrica ou telefônica ou em qualquer outro tipo de problema na área comum, uma vez comunicada, para efeito de autorização da Prefeitura Municipal de Tatuí/SP.



ARTIGO 25º - As áreas de lazer, citadas no artigo 23, bem como seus equipamentos, deverão ser utilizadas para os fins específicos a que se destinam, respeitando o direito igual dos demais usuários e observando rigorosamente o princípio estabelecido no artigo 19.

ARTIGO 26º - Os animais de qualquer porte e tipo, só poderão transitar (não permanecendo) pelas áreas comuns. Para tanto, deverão ser conduzidos presos em guias, devidamente acompanhados por pessoa responsável.

Parágrafo único: Acidentes que venham a ser provocados por esses animais são de responsabilidade única de seu proprietário associado.

ARTIGO 27º - A limpeza e conservação das canaletas, da calçada ou passeio frontal ao lado do lote, são de responsabilidade do proprietário associado, devendo o mesmo observar os padrões do “RESERVA DOS YPÊS IV”.

ARTIGO 28º - É vedado a qualquer pessoa não autorizada, mexer em qualquer instalação elétrica ou hidráulica de uso comum, inclusive, em quadros de distribuição de energia, bombas, interruptores e luminárias. Ocasionalmente defeitos deverão ser comunicados ao administrador ou ao funcionário do “RESERVA DOS YPÊS IV”.

5. Uso das áreas do sistema de lazer

ARTIGO 29º - Entende-se por área do sistema de lazer, os caminhos e trilhas, as áreas institucionais e áreas sociais.



ARTIGO 30º - As áreas do sistema de lazer devem ser utilizadas de acordo com sua destinação, não sendo permitida a prática de qualquer esporte ou atividade fora dos locais destinados a esse fim.

6. Unidades autônomas

ARTIGO 31º - As casas destinam-se ao uso estritamente residencial, vedado rigorosamente seu uso, cessão, empréstimo ou locação, no todo ou em parte, para atividades profissionais, políticas, sociais ou religiosas, públicas ou privadas, inclusive associações, clubes e escolas, bem como a pessoas cujas atividades impliquem em maior frequência de visitas.

Parágrafo único: O proprietário associado não poderá usar sua unidade autônoma de modo a causar qualquer constrangimento aos demais proprietários associados e moradores.

ARTIGO 32º - No período das 22 a 7 horas, é rigorosamente proibida a produção de barulhos, ruídos e sons que possam perturbar o sossego dos demais moradores, porém, no período diurno, os moradores devem abster-se da produção de barulhos exagerados que possam perturbar a tranquilidade dos vizinhos.

ARTIGO 33º - Na promoção de festas e reuniões, os moradores deverão observar este Regimento e especialmente o disposto no artigo anterior.

Parágrafo único: Quando da realização de qualquer evento na residência do proprietário associado, o mesmo deverá providenciar relação de visitantes com anotação da Cédula de Identidade e entregá-la previamente na Portaria do “RESERVA DOS YPÊS IV”.

ARTIGO 34º - É terminantemente proibido em todas as unidades autônomas, como também em toda dependência da área do “RESERVA DOS YPÊS IV” qualquer tipo de publicidade como placas, cartazes ou faixas de qualquer tamanho. Incluem-se nestas restrições anúncios de: “vende-se” ou “aluga-se”.

ARTIGO 35º - É rigorosamente proibida a prática de camping em barracas ou similares, dentro dos lotes e demais áreas sociais.

ARTIGO 36º - O proprietário associado ou morador que, mesmo inadvertidamente, por si ou por seus dependentes ou convidados, vier a causar dano ao patrimônio comum, deverá noticiar o acontecimento à Associação. Levantados os custos de reparo, solidariamente caberá a esse proprietário associado indenizar integralmente o “RESERVA DOS YPÊS IV” pelos prejuízos sofridos.

ARTIGO 37º - Só será tolerável o ingresso e permanência de animais, nas unidades autônomas quando domesticados.

ARTIGO 38º - Os moradores deverão manter todas as torneiras, registros e válvulas em perfeito funcionamento a fim de evitar o desperdício de água.

ARTIGO 39º - Todo e qualquer procedimento referente ao presente Capítulo deverá estar em consonância com as normas do “RESERVA DOS YPÊS IV”.

ARTIGO 40º - É vedada a queima de lixo e detritos, nos lotes e em qualquer outra área social, bem como a limpeza de lotes por meio de queimadas.

ARTIGO 41º - Ocorrendo o abandono das residências e/ou lotes, com o crescimento de mato e o aparecimento de insetos nocivos, a Administração comunicará ao proprietário associado para que proceda a roçada, limpeza das caixas de água, piscina, etc. Acontecendo a não observância do pedido formulado, a Administração comunicará o setor competente da Saúde Pública do Município, para as providências necessárias, estando o mesmo sujeito as penalidades determinadas pelo Estatuto Social.

ARTIGO 42º - Todo o bem ou material de construção, assim como equipamentos, utensílios e ferramentas deverão ser obrigatoriamente acompanhados de autorização, por escrito e assinada pelo proprietário associado, quando guardá-las nas dependências do “RESERVA DOS YPÊS IV”.

Parágrafo único: O “RESERVA DOS YPÊS IV”, pela sua Administração não responderá em hipótese alguma, com respeito à perda, extravio, furto, e roubo de materiais, ferramentas, equipamentos móveis e utensílios das obras particulares.

7. Das penalidades

ARTIGO 43º - Verificada qualquer perturbação da ordem ou infração a este Regimento Interno, seja por parte dos proprietários associados, seus dependentes, convidados, empregados domésticos ou moradores locatários, o “RESERVA DOS YPÊS IV” independentemente de provocação e das penas cominadas em Lei, poderá aplicar penalidades ao responsável, conforme abaixo, sem prejuízo das demais consequências de reparação do ato e ressarcimento dos danos causados:

43.1) Enviar notificação extrajudicial de advertência, mediante carta protocolada, concedendo um prazo de quinze dias para a correção da anomalia pelo proprietário associado;

43.2) Não sendo atendida a advertência no prazo acima fixado, será emitida uma nova notificação registrando o não atendimento;

43.3) Caso a anomalia permaneça sem reparação, será cobrado o valor da reparação feita pela Administração, mais a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor, a ser incluída no vencimento da próxima Taxa de Manutenção.

ARTIGO 44º - Qualquer proprietário associado poderá denunciar por escrito ao “RESERVA DOS YPÊS IV”, quaisquer perturbações ou infrações cometidas por terceiros.

8. Da segurança

ARTIGO 45º - O “RESERVA DOS YPÊS IV” procurará prioritariamente, instrumentos e recursos que aprimorem os serviços de Vigilância Preventiva no “loteamento residencial fechado”, adotando medidas que visem trazer segurança e tranquilidade aos proprietários associados, dependentes, familiares e moradores.

Parágrafo único: É vedado o acesso ao “RESERVA DOS YPÊS IV”, por qualquer outro local que não seja pelo controle de portaria.

ARTIGO 46º - É obrigação de todos os proprietários associados e moradores, considerarem o caráter preventivo dos serviços de segurança e, ao contratarem empregados domésticos em geral, devem cadastrá-los na Administração do “RESERVA DOS YPÊS IV”.

ARTIGO 47º - É proibido manter ou guardar nas áreas internas de cada lote, substâncias odoríferas, explosivas, acondicionamento de combustíveis perigosos à segurança dos moradores.

9. Da responsabilidade civil e criminal

ARTIGO 48º - Os associados responderão civil e criminalmente pela prática de atos que violem as disposições do presente Regulamento, além das penalidades acima mencionadas.

ARTIGO 49º - O “RESERVA DOS YPÊS IV” não responde por eventuais prejuízos decorrentes de atos ilícitos perpetrados por terceiros nas residências dos associados, tais como crime de dano, furtos, roubos, sequestros, entre outros.



10. Das restrições construtivas convencionais e das normas e procedimentos para as construções.

a) Do Objetivo

ARTIGO 50º - O objetivo destas restrições é a proteção do investimento dos compradores e proprietários associados contra o uso indevido do imóvel, bem como para garantir a ocupação do solo em face às posturas urbanísticas, ambientais e legais a que se submete este loteamento.

50.1) Essas restrições e obrigações dispostas no presente regulamento, são consideradas convencionais e suplementam as normais federais, estaduais e municipais aplicáveis à espécie e sua observância pelas partes é indeclinável. Em sobrevindo norma pública conflitante com estas restrições prevalecerá, sempre, aquela que for mais restritiva.

50.2) As presentes restrições se aplicam indistintamente a todos os lotes que compõem o loteamento, salvo disposição contrária prevista neste regulamento interno, devendo ser cumpridas por todos os proprietários associados, estando estes sujeitos a aplicação de penalidades, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista lei.

50.3) Compete aos compradores transmitir as restrições às pessoas envolvidas no desenvolvimento dos projetos ou nas obras residenciais.

50.4) As normas do presente Regulamento não se aplicam ao lote n.º 01 da Quadra A, onde será edificado a portaria e sede administrativa, bem como ao lote n.º 01 da Quadra L onde será edificada a sede social. A estes lotes aplicar-se-á as normas municipais estabelecidas para este zoneamento.

b) Da aprovação de projetos e fiscalização

ARTIGO 51º - Aos proprietários associados compete:

51.1) Informar na Administração o início da construção, devendo cumprir o disposto no contrato de compra, legislação federal, estadual, municipal e de autarquias, pertinentes às construções e obedecendo as normas para edificação de uso e ocupação do solo, além das restrições convencionais deste Regulamento Interno.

51.2) O Loteamento Residencial Reserva dos Ypês IV possui uma parte havida como loteamento de acesso controlado e uso residencial, com exceção dos lotes da portaria, sede administrativa e sede social, constantes das quadras denominadas

“A” lote 01 e da quadra denominada “L” lote 01 na forma do parágrafo 8º, do artigo 2º da Lei Federal 6.766/79, e os quais se aplicam as regras estabelecidas no presente regulamento.

51.3) A subdivisão (desmembramento) de terreno de todo e qualquer lote é permitida desde que as áreas advindas se incorporem totalmente aos terrenos dos lotes limítrofes do aludido loteamento, que deverão ser submetidas à aprovação prévia da ASSOCIAÇÃO, que analisará e aprovará mediante o cumprimento das restrições. Desta forma, os novos lotes deverão ter áreas e dimensões iguais ou superiores à dos lotes originais.

51.4) Apresentar na Administração o projeto no mesmo padrão exigido pela municipalidade, acompanhado de memorial descritivo, além de outras documentações a serem solicitadas para a perfeita compreensão, antes do início da construção e antes de ser levado para aprovação pela Prefeitura Municipal, o qual será visto como estando de acordo com os padrões estabelecidos pela Associação de Moradores.

51.5) Após aprovado o projeto pela Associação, o proprietário deverá submeter à aprovação da Prefeitura Municipal, para que emita o Alvará de Execução de Obras. Em sendo os projetos também aprovados pela Prefeitura Municipal, deverá este ser apresentado junto a Administração, juntamente com o Alvará para Execução das Obras, para a liberação do início da obra e pela portaria da entrada de materiais e funcionários que trabalharão na mesma.

51.6) O projeto somente será aprovado pela associação se incluir no original o total da edificação.

51.7) Não será permitido, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres em decorrência do remembramento de lotes.

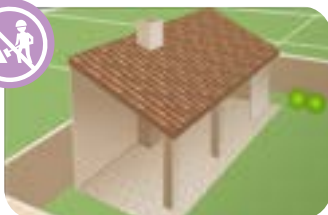
51.8) Para lotes remembrados pela divisa de fundos, somente poderá ser executada uma única edificação, sendo proibida a construção de edícula e aplicando-se o recuo frontal para ambos os alinhamentos.



51.9) Somente será permitida apenas uma residência por lote, destinada à habitação do tipo unifamiliar.

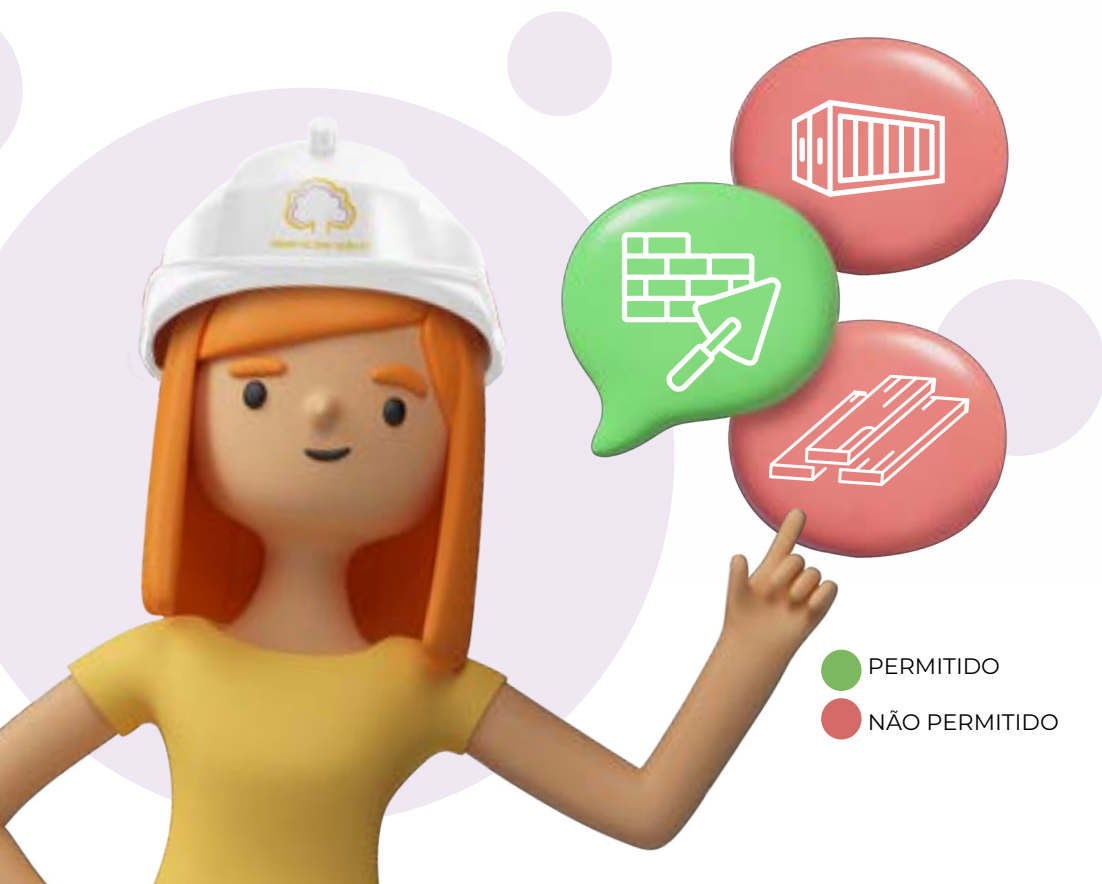
51.10) É expressamente vedada a construção prédios de apartamento para habitação coletiva, prédios para fins comerciais, industriais e escritórios, de forma a nunca se exercerem neles atividades de comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, boutique, consultório, atelier para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotel, motel, pensão e demais atividades que não se enquadrem nos objetivos residenciais do empreendimento.

51.11) - A construção de edícula é terminantemente proibida.



51.12) É Toda e qualquer construção, terá obrigatoriamente em todo seu corpo principal (casa) a área mínima construída de 80m²(oitenta metros quadrados), excluindo as áreas da piscina.

51.13) A construção será de alvenaria ou similar (Steel Frame ou Wood Frame), não sendo permitida construção de casas de madeira pré-fabricada ou containers.



● PERMITIDO
● NÃO PERMITIDO

51.14) A área de projeção horizontal dos pavimentos da construção principal (térreo, superior e subsolo) e, quando for o caso, não poderá ultrapassar a taxa de ocupação definida pela legislação municipal pertinente.

51.15) A área máxima a ser construída no lote, considerando a soma das áreas de todos os pavimentos (térreo, superior e subsolo), deverá corresponder ao coeficiente de aproveitamento de acordo com as exigências municipais.

51.16) Serão permitidos, no máximo, 02 (dois) Pavimentos acima do nível da rua, além de subsolo, e não poderá ultrapassar a 11,00 (onze) metros contados do nível da guia existente na rua que faz frente ao lote, em seu eixo central, até a altura da cumeeira, na cobertura da construção, caixa d'água, chaminés ou torres ornamentais.

51.17) Para efeitos destas restrições, será considerado pavimento subsolo aquele com o nível do teto localizado no máximo 1,00m (um metro) acima do ponto médio do alinhamento da fachada frontal da edificação, e nível do piso no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) abaixo do ponto médio do alinhamento da fachada frontal da edificação.

- 1 $T.P. (\%) = \frac{\text{ÁREA PERMEÁVEL}}{\text{ÁREA DO LOTE}}$
- 2 $T.O. (\%) = \frac{\text{PROJEÇÃO DA EDIFICAÇÃO}}{\text{ÁREA DO LOTE}}$
- 3 $C.A. (\%) = \frac{\text{ÁREA CONSTRUÍDA}}{\text{ÁREA DO LOTE}}$



51.18) Os locais destinados a reservatórios (caixa d'água) não poderão ter acesso através do interior da construção e não poderão ter utilização que os caracterizem como terceiro pavimento.

51.19) O nível do piso do primeiro patamar do Pavimento Térreo deverá localizar-se, no máximo, 1,00m (um metro) acima ou abaixo, da cota de nível original existente no ponto médio do alinhamento da fachada frontal da edificação a ser construída.

51.20) O projeto somente será aprovado pela Administração se incluir no original o total da edificação. O projeto deverá ser apresentado antes do início da construção e antes de ser levado para aprovação na Prefeitura Municipal, o qual será vistoriado como estando de acordo com os padrões estabelecidos pela Associação.



51.21) Os muros de divisas deverão ser em alvenaria; os muros laterais a partir do recuo frontal de 4,00m, bem como os muros de fundos deverão ter altura máxima de 2,50 m. Os muros laterais a partir da testada do lote até o término do recuo frontal de 4,00m deverão ter altura máxima de 1,80m. Na testada dos

lotes não poderá haver nenhum tipo de fechamento, seja muro, grade, etc.

51.22) O afastamento das divisas deverá obedecer às seguintes medidas de recuos mínimos obrigatórios:

- **Recuo de frente:** 4,00m (quatro metros) a partir do alinhamento frontal;

- **Recuo de fundos:** 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para construções de 01 pavimento, e 2,00m (dois metros) para construção de 02 pavimentos;



- **Recuos laterais:** 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para construções de 01 pavimento, e 2,00m (dois metros) para construção de 02 pavimentos. **Quando não houver compartimento a receber insolação, ventilação e iluminação, pode alinhar um dos lados com a divisa do lote.**

- Em lote de esquina, o recuo frontal deverá ser aplicado em relação ao principal acesso da edificação, devendo na testada secundária respeitar o recuo mínimo de 2,00m em toda extensão do alinhamento;

- Em recuo frontal somente poderá ser utilizado para construção de cobertura removível desde que encostada em um dos lados do terreno e não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área total do recuo.

- Todo e qualquer adquirente de lotes a jusante será obrigado a dar servidão gratuita para passagem de águas pluviais e esgotos do lote confrontante à montante (lote com "soleira negativa"). Esta passagem se fará pela faixa de recuo ou de afastamento lateral e será devidamente canalizada, de forma a encaminhar as águas pluviais até a guia, e esgotos até o sistema da rede coletora de esgoto.

- Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção.

- Caso o proprietário do lote a jusante venha a construir sua residência antes do proprietário do lote a montante (com "soleira negativa"), deverá acioná-lo para que execute as referidas redes. Caberá a diretoria da Associação do "RESERVA DOS YPÊS IV" a fiscalização e o cumprimento da presente norma.

- Todos os afastamentos mencionados nos itens anteriores serão contados a partir da alvenaria externa, porém após a alvenaria só haverá o beiral natural do telhado ou da laje de cobertura com largura máxima igual a 1,00 m. Caso ultrapasse essa medida, sua projeção será computada como área de ocupação;

- É expressamente vedada a ocupação erigida no lote, enquanto não for vistoriada pela autoridade competente com a expedição do respectivo "Habite-se" pela Prefeitura Municipal;

- A taxa de ocupação do lote e as demais condições de segurança, conforto e higiene deverão estar em conformidade com o Código de Edificações do Município;



51.23) Será permitida a construção de abrigo para automóveis encostado em uma das divisas laterais, considerando que ele atenda às seguintes especificações:

a) Profundidade máxima do abrigo de 6,00m (seis metros), contados a partir do Recuo Frontal Obrigatório;

- b)** Altura máxima (pé direito) de 3,00m (três metros);
- c)** Sobre a cobertura, na faixa de recuo lateral, é vedada a utilização, não sendo permitidos terraços, por exemplo. É liberada a utilização sobre o recuo lateral somente para a instalação de floreira;
- d)** Para os lotes de esquina, não é permitida a construção de abrigo de veículos sobre o recuo voltado para a lateral.
- e)** Considerando a permissão de construção de abrigo com profundidade de 6,00m (seis metros) a edificação ao longo destes 6,00m (seis metros) poderá dispensar o recuo lateral de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

51.24) Será permitida a construção de quiosques no fundo do lote, observado o recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em face de qualquer dos alinhamentos do terreno. Os quiosques não poderão ser fechados com alvenaria ou qualquer outro material de fechamento. Os quiosques não poderão ser interligados com as outras construções do lote. A altura máxima do quiosque será de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), considerando que não poderá ultrapassar a altura máxima do muro de fechamento.

51.25) Os lotes de esquina serão considerados com frente para a rua tal como indicado no memorial descritivo de lotes.



51.26) Os beirais poderão avançar sobre os recuos, no máximo, 1,00m (um metro).

51.27) É permitida a construção de pergolado sobre o recuo lateral, desde que o cumprimento deste não exceda ao limite de 20% (vinte por cento) da metragem de divisa lateral do lote e possua altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), não ultrapassando a altura do muro de fechamento lateral. A altura

e largura máximas das pérgulas ficam limitadas, respectivamente, a 0,30m (trinta centímetros) e 0,15m (quinze centímetros) e o espaçamento mínimo entre elas não poderá ser inferior a 0,10 m (dez centímetros). Não é permitido pergolado sobre a faixa de recuo frontal e, nos casos dos lotes de esquina, sobre o recuo lateral voltado para a rua.

51.28) O abrigo de medidores de água, energia, telefone e TV a cabo, podem ser implantados no recuo frontal, obedecendo ao padrão e locação exigidos pelas concessionárias locais definidos pela Associação.

51.29) O local para a implantação de caixa de correio, filtro de água e lixeira será definido pela Associação.

51.30) Para as piscinas, o recuo mínimo obrigatório é de 1,00m (um metro). Os recuos são contados do alinhamento das divisas laterais e de fundo. Não é permitida a construção de piscina sobre o recuo frontal.

51.31) A casa de máquinas deverá obedecer ao mesmo recuo da piscina, sendo tolerada a execução sobre o recuo lateral ou de fundo quando não houver conflito com a faixa de servidão do vizinho. Para a liberação destes casos a Associação deverá ser consultada para a anuência.

51.32) Para a construção de poços artesianos, se houver interesse do COMPRADOR, deverá ser apresentada licença do órgão estadual competente à Associação. O recuo mínimo obrigatório para a instalação é de 1,00m (um metro) contados do alinhamento das divisas.

51.33) Será permitida a instalação de cascatas junto aos muros, desde que estas não ultrapassem a altura deles.

51.34) Todo e qualquer adquirente de lotes a jusante será obrigado a dar servidão gratuita para passagem de águas pluviais e esgotos do lote confrontante à montante (lote com "soleira negativa"). Esta passagem se fará pela faixa de recuo ou de afastamento lateral e será devidamente canalizada, de forma a encaminhar as águas pluviais até a guia, e esgotos até o sistema da rede coletora de esgoto. – Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção. Caso o proprietário do lote a jusante venha a construir sua residência antes do proprietário do lote a montante (com "soleira negativa"), deverá acioná-lo para que execute as referidas redes. Caberá a diretoria da Associação, a fiscalização e o cumprimento da presente norma.

51.35) Não poderá ser efetuado no lote qualquer terraplenagem, desaterros ou extração de material sem o prévio consentimento emitido por escrito pela Associação. O consentimento dado não restringirá a responsabilidade do interessado por danos culposos ou dolosos que vierem a ser causados aos vizinhos, nem gerará

qualquer obrigação a Associação de responder por tal fato. Havendo necessidade de cortes e ou aterros estes, só poderão ser realizados até a altura máxima de 02 (dois) metros, contados a partir da cota natural do terreno. Neste caso, deverão ser previstas todas as medidas, tais como: muro de arrimo, impermeabilizações, drenos, etc., necessárias para prevenir quaisquer transtornos ou riscos as áreas confrontantes, sejam elas construídas ou não. Em função da topografia do lote em caso de necessidade de cortes ou aterros com alturas superiores ao previsto, o projeto deverá ser submetido à aprovação da comissão técnica e anuência do proprietário do lote vizinho.

51.36) Nos lotes de esquina, o fechamento da lateral que faz divisa com a rua deverá possuir altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), na extensão de 12m contados a partir da divisa dos fundos, sempre respeitada à faixa de calçada, além dos recuos mínimos obrigatórios.

51.37) Os muros deverão ser revestidos e pintados externamente, podendo também receber cobertura vegetal. O acabamento dos muros com materiais aparentes deverá ser submetidos à aprovação da Associação.

51.38) Os passeios deverão ser executados e mantidos em perfeitas condições de circulação pelo Comprador ao lote ao término da construção. Deverá possuir uma faixa de circulação contínua, localizada no eixo do passeio, desobstruída e sem rampas ou degraus, pavimentada em concreto antiderrapante com largura de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e inclinação máxima de 3% em direção à guia.



51.39) A faixa de recuo frontal poderá ter seu nível natural alterado até a altura de 1,00m (um metros), em relação ao nível da guia, executado em rampa com inclinação máxima de 2:1 (dois para um). Na divisa com lotes vizinhos deverá ser mantida a topografia original. Os casos especiais deverão ser submetidos à aprovação da Associação, que deverá aprovar ou não, considerando o padrão urbanístico do loteamento e a interferência no lote vizinho.

51.40) A fachada deverá dar qualidade e embelezamento ao loteamento, visando à valorização e a harmonia visual. As únicas construções permitidas, além do jardim são:

- As do poste e caixas de medidores (hidrômetro, relógio etc.);
- Cobertura removível de garagem;
- As necessárias passagens de água potável, pluviais, esgoto e afins que serão obrigatoriamente subterrâneas;
- As fachadas secundárias, ou seja, laterais e fundos, não poderão prejudicar o direito de vizinhança. Poderão ser instaladas antenas, parabólicas, inclusive, placas de captação de energia solar;
- Não serão permitidas instalações de antenas de rádio amador ou qualquer outro tipo de antena de comunicação;

51.41) Para conservação da boa qualidade do empreendimento imobiliário em tela, é vedada a colocação, no lote, de anúncios de qualquer espécie ou natureza, salvo prévia e expressa autorização da Associação. Essa proibição não atinge, contudo a Incorporadora, a quem se assegura o direito de utilizar-se, por si ou por quem vier indicar, das áreas de lazer e calçadas, para a colocação de placas e/ou anúncios, enquanto existirem lotes a serem vendidos;

51.42) O proprietário associado compromete-se a manter seu lote limpo, roçado, livres de entulho e detritos, e com suas calçadas devidamente gramadas até a implantação da calçada que deverá ser efetuada pelo mesmo e será padrão em todo o loteamento, aprovada pelo “RESERVA DOS YPÊS IV”. Notificado por carta para adimplir essa obrigação, no prazo de 15 (quinze) dias, se não o fizer, poderá a Administração, ou a quem por estas forem indicados, fazê-lo, cobrando do proprietário associado o seu custo, acrescido de uma taxa de administração de 20% (vinte por cento) do seu valor total atualizado, o qual deverá ser pago imediatamente após a comunicação do seu valor global;

c) Das obras:

ARTIGO 52º - Compete aos proprietários associados:

52.1) Antes da aprovação pelas autoridades competentes, cada edificação deverá ter a sua planta aprovada pela “RESERVA DOS YPÊS IV”, o qual, todavia, limitar-se-á a aferir a adequação da planta às restrições urbanísticas convencionadas, não envolvendo essa aprovação qualquer responsabilidade da mesma, quanto à aceitação ou recusa da planta pelo Poder Público.

52.2) Aprovada a planta pelo Poder Público, deverá ser entregue uma via à “RESERVA DOS YPES IV” ou a quem esta indicar, bem assim, como uma cópia do respectivo alvará de construção expedido pelo mesmo Poder Público.

Parágrafo único: Após a locação do gabarito da obra, o responsável técnico deverá comunicar a associação para realização de uma vistoria conjunta obrigatória.

52.3) Para a liberação da entrada de materiais de construção e máquinas pela portaria, no horário das 7:00 às 17:00 horas de segunda às sextas-feiras, a Administração deverá ser cientificada com antecedência da data do início da construção.

52.4) Apresentar na Administração, uma relação dos prestadores de serviços, (Engenheiros, Arquitetos, Empreiteiros, Pedreiros, Serventes, Eletricistas, Encanadores e Auxiliares) com o nome, cópia do RG, do CPF e telefone para contatos, para efeito de cadastro. Somente após o devido cadastro, os mesmos terão acesso ao Residencial. Na substituição ou dispensa de algum dos profissionais relacionados, a Administração deverá ser informada.

52.5) Observar que a entrada e saída dos prestadores de serviços será de Segunda a Sexta-feira, no horário das 7:00 às 17:00 horas, não sendo permitida a execução de trabalhos sonoros que prejudiquem o sossego dos moradores, antes das 7:30 horas.

52.6) Para execução da obra será permitido o uso de um único lote lindeiro (como apoio), desde que o proprietário exiba e ofereça à Associação cópia e autorização de seu titular. No lote de apoio não será permitida a disposição de entulho, terra ou massa de concreto. O entulho da construção poderá ser depositado, preferencialmente, em caçambas ou, por período máximo de 15 (quinze) dias, em seu próprio lote. Após este período, deverá ser obrigatoriamente removido.



Parágrafo único: Os barracões e banheiros, destinados aos operários da obra, deverão ser executados obedecendo as condições mínimas de higiene e segurança, sempre dotados de portas e janelas voltadas para o interior do lote do proprietário ou do lote de apoio, de modo a não oferecer visão às vias públicas e residências lindeiras.

52.7) Observar que é expressamente proibido o uso das calçadas e vias públicas, para atividades complementares da obra em construção, tais como: feitura de massas, dobras de ferro e afins. Descargas de areia e pedra deverão ser feitas dentro do lote do proprietário ou do lote de apoio, sempre protegidas da ação dos ventos e das chuvas, de modo a impedir que invadam ruas, lotes vizinhos, bueiros, bocas de lobo e adentrem as galerias. Poderá ser usada parte do passeio público, sempre respeitando o recuo de 1,20 m, a contar da guia, destinado ao uso de pedestres. A calçada deverá ser de concreto antiderrapante com largura de 1,20 m, centralizada na faixa do passeio público, e as laterais de 0,65 m deverão ser de grama esmeralda. O piso de acesso de veículos poderá ser totalmente concretado com largura de 2,50 m, porém o rebaixamento só será permitido na guia. É expressamente proibido o rebaixamento do passeio público. As medidas de calçada citadas acima poderão ser alteradas pela Associação.

52.8) Se por motivo de força maior a obra for paralisada, deverá comunicar tal fato, por escrito, à Administração, vindo ainda remover restos de material, detritos e andaimes. Visando resguardar a segurança de terceiros, deverá providenciar a demolição dos banheiros dos operários, bem como restaurar o gramado, guias e calçadas situadas na frente do seu lote ou do usado como apoio, agrupando convenientemente todo material remanescente.

Parágrafo único: Se as obras ficarem paralisadas pelo período superior a 90 (noventa) dias, o associado deverá obrigatoriamente cercar com tapume em todo o perímetro de seu lote, conter os taludes e aterrar locais onde o acúmulo de água possa ocorrer.

52.9) O associado é responsável por manter as vias de acesso à obra limpas, bem como as áreas de uso comum adjacentes, correndo por sua exclusiva responsabilidade os riscos, ônus e prejuízos que forem causados às partes comuns. O passeio que dá acesso à obra deverá receber proteção com grama e nos acessos de veículos deverá ser depositado brita.

52.10) Ao término da obra, o associado deverá comunicar a associação para realização de vistoria final. É expressamente vedada a ocupação erigida no lote, enquanto não for vistoriada pela autoridade competente com a expedição do respectivo “Habite-se” pela Prefeitura Municipal.

52.11) Para conservação da boa qualidade do empreendimento imobiliário em tela, é vedada a colocação, no lote, de anúncios de qualquer espécie ou natureza, salvo prévia e expressa autorização da Associação, exceto aquelas que identifiquem o profissional responsável pela obra e ou autor do projeto e o endereço da obra. Essa proibição não atinge, contudo a Loteadora, a quem se assegura o direito de utilizar-se, por si ou por quem vier indicar, das áreas de lazer e calçadas, para a colocação de placas e/ou anúncios, enquanto existirem lotes a serem vendidos.

52.12) As ligações externas de água potável e esgoto, entre a via pública e a edificação e mais as de luz, força elétrica, telefone e campainha entre a via pública e o poste de concreto com luminárias padrão do loteamento, deverão ser efetuados pelo proprietário associado, por ocasião da construção em seu lote, a quem incumbirão todas as despesas dessas decorrentes, seguindo os padrões definidos pelas concessionárias.

52.13) À administração do “RESERVA DOS YPES IV” assiste o direito de, por si ou por seus representantes, embargar as obras que estiverem sendo realizadas em desacordo com as normas legais e convencionais que disciplinam a edificação, uso e ocupação do solo do lote ou de promover a sua demolição, através de via judicial ou administrativa.

11. Disposições Gerais

ARTIGO 53° - Os proprietários associados e os moradores são responsáveis pelos atos de todas as pessoas e pelos veículos que ingressarem na área do “RESERVA DOS YPES IV” com a sua autorização, inclusive parentes, afins, amigos, visitas, locatários, comodatários, taxis, empregados serviços e prestadores de serviços por ele contratados, devendo zelar para que não transgridam as normas do Estatuto Social nem as deste Regimento Interno.

ARTIGO 54° - Os proprietários associados não podem utilizar os funcionários do “RESERVA DOS YPES IV” para serviços particulares dentro do horário de expediente, nem deve fazê-lo fora do horário de expediente quando a tarefa possa prejudicar o funcionário no desempenho de suas funções.

Parágrafo único: O “RESERVA DOS YPES IV” não se responsabiliza por objetos deixados com funcionários do loteamento.

ARTIGO 55° - Os proprietários associados e moradores devem zelar para que a permanência de seus funcionários prestadores de serviços sejam a mínima possível nas áreas comuns.

ARTIGO 56° - Para o ingresso de novos proprietários associados ou moradores, deverão estes apresentar na administração, imediatamente após a aquisição da propriedade, documentos comprobatórios da posse, como também, assinar protocolo de recebimento de cópia do Estatuto Social e Regimento Interno e atender aos demais procedimentos estabelecidos pela Diretoria.

ARTIGO 57° - A administração do “RESERVA DOS YPES IV” e/ou encarregado da segurança acompanhado de diretores espontaneamente ou a pedido do proprietário associado, deverão comparecer ao local onde ocorrer infringência deste Regimento, ou de qualquer outra disposição do Estatuto Social, para fazer cessar a atividade irregular.

ARTIGO 58° - O proprietário associado ou funcionário que presenciar atividade que contrarie as normas do Estatuto Social, ou deste Regimento Interno ou qualquer outra norma deverá levar o fato através relatório ao conhecimento da Diretoria.

ARTIGO 59° - Qualquer proprietário associado que entenda prejudicado por conduta irregular de pessoa no interior da área do “RESERVA DOS YPES IV” poderá dirigir-se por escrito, à Diretoria.

12. Das disposições transitórias e finais

ARTIGO 60° - Os proprietários associados e moradores ficam sujeitos a zelar pelo “RESERVA DOS YPES IV”, não praticando atos que possam produzir ou causar danos ao seu bom conceito, sob pena de responderem cível e criminalmente, pela infração cometida, independentemente da pena a ser imposta pela Diretoria.

Parágrafo único: Nenhum proprietário associado e morador, após receber cópia deste Regimento Interno, poderão invocar desconhecimento de qualquer um de seus artigos, que será considerado perfeitamente conhecido de todos e, os casos omissos serão resolvidos pela Diretoria quando for o caso, e levados à consideração de Assembléia Geral Extraordinária de acordo com o artigo 60 do Estatuto Social.

ARTIGO 61° - O presente Regimento Interno entrará em vigor na data da sua aprovação em 07 de maio de 2024.

Presidente: Odair de Almeida Ferreira

Secretário: Felipe da Silva de Moura Leite



*Perspectiva em 3D da quadra de beach tennis



*Perspectiva em 3D do Playground



*Perspectiva em 3D do pátio multiuso



*Perspectiva em 3D do quiosque



*Perspectiva em 3D do campo de futebol

Que bom escrevermos
juntos um novo
Capítulo da
sua história





Ellenco
EMPREENDEIMENTOS




MOURA LEITE
LOTEAMENTOS

*Todas as imagens contidas neste guia são meramente ilustrativas, podendo sofrer alterações. Os lotes e áreas comuns serão entregues conforme memorial descritivo que prevalecerá em caso de conflito com qualquer outro material ou informação relativa ao empreendimento. A decoração, equipamentos e mobiliários das áreas comuns são apenas sugestões, não fazendo parte das obrigações de entrega das loteadoras.