



## MANUAL DE NORMAS CONSTRUTIVAS DE CONVIVÊNCIA DE MORADORES E AMIGOS DO ARETÊ

### INTRODUÇÃO

Este Manual tem o objetivo de normatizar o convívio entre Associados, usuários e as diversas atividades dentro do bairro Aretê (entendido como toda a extensão da área de abrangência da Associação, melhor identificada no Anexo I) desde o início de suas operações, tendo também em vista a manutenção do bom relacionamento entre os empreendimentos a serem desenvolvidos no Aretê, devendo ser o presente Manual interpretado de forma subsidiária às disposições do Estatuto da AMA Aretê e da legislação vigente.

O presente Manual poderá receber alterações e acréscimos, por determinação da AMA Aretê a qualquer tempo e sempre que for implementado ou levado a efeito um novo condomínio ou loteamento no Aretê, inclusive para informe das respectivas normas construtivas, que poderão ser específicas para cada empreendimento. A consolidação desta determinação ao presente Manual será automática.

Todas as normas e restrições aqui previstas deverão ser interpretadas de forma complementar às obrigações e normas públicas, sendo certo que todas as atividades da Associação funcionarão sempre em caráter complementar.

Os termos aqui utilizados terão a mesma definição prevista no Estatuto da AMA Aretê.

Os instrumentos que regulam a convivência no Aretê e que foram base para a elaboração deste Manual fazendo parte integrante deste são:

- a) Estatuto da ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO ARETÊ – AMA ARETÊ: disciplina sobre a Associação constituída para regular o Aretê.
- b) Regulamento de Normas Construtivas: é o instrumento que visa a disciplinar a conduta dos associados e usuários do Aretê quanto ao uso e ocupação do solo, não sendo permitidas construções fora dos padrões estabelecidos em tal documento.
- c) O presente instrumento.



## VISÃO GLOBAL DO EMPREENDIMENTO

O Aretê possui como premissa ser um bairro planejado, sofisticado e completo que busca oferecer um olhar inovador para o desenvolvimento urbano de Búzios. Agregando lazer, esportes, infraestrutura, segurança e preservação da biodiversidade, oferece múltiplas formas de acesso, serviços de apoio e conforto para seus Associados. É justamente por ser esse lugar único que celebra o luxo de ter tempo para relaxar, conviver, dividir momentos e construir memórias afetivas, viver no Aretê vai além do espaço físico: reflete um estilo de vida com experiências exclusivas e uma integração harmônica com o meio ambiente. Em comum, seus Associados valorizam viver em um local onde o bem-estar e a vida em comunidade são respeitados.

O planejamento urbano do Aretê torna possível este estilo de vida e a perpetuidade dessa essência depende das atitudes de todos que venham a usufruir da sua estrutura.

Visando, então, zelar por este novo bairro e manter o padrão único de qualidade dos serviços e de infraestrutura disponíveis e/ou a serem implementadas, foi constituída a Associação AMA ARETÊ sem fins econômicos, políticos ou religiosos, com personalidade jurídica própria.

Assim, ao adquirir uma propriedade no Aretê, é exercida a adesão automática à Associação, na condição de Associado, estando sujeito às condições estabelecidas no Estatuto Social e no presente Manual.

## CONVÍVIO NAS ÁREAS DO ARETÊ

### 1. ENTRADA E SAÍDA DO BAIRRO

1.1 Visando a harmonia e segurança do bairro, todos os Associados concordam que será obrigatória a identificação de todo aquele que adentrar ao bairro.



1.2 Os Associados, seus dependentes e veículos serão cadastrados mediante o preenchimento de ficha cadastral padrão, de acordo com limites a serem estabelecidos pela Diretoria da Associação.

1.3 A ideia é que o acesso ao bairro somente seja permitido a pessoas previamente identificadas.

1.4 Os Associados que alugarem ou cederem a qualquer título as suas unidades deverão informar por escrito à Administração, conforme previsto no Regimento Interno da Associação.

1.5 Convidados eventuais somente serão admitidos através de autorização, emitida pelo Associado ou pessoa por ele autorizada.

1.6 Os Associados deverão proceder junto a Administração o cadastramento dos veículos que ingressarão no bairro, inclusive de seus convidados e ou prestadores de serviços, os quais receberão autorização provisória de acesso.

1.7 Cabe a Administração informar e determinar o tipo de identificação dos veículos.

1.8 Os Associados serão responsáveis perante à Associação, os demais associados e quaisquer terceiros por qualquer convidado ou autorizado seu, pelos veículos que solicitar acesso, respondendo solidariamente pelos mesmos inclusive por seus atos, ações ou omissões.

1.9 As entradas e saídas são feitas pelas portarias determinadas pela Associação, sendo nesses locais controlado o acesso de Associados, moradores, visitantes, prestadores de serviço, operários, fornecedores, entregadores, empregados da Associação, enfim, qualquer pessoa que tenha como destino o bairro, ainda que de simples passagem.

1.10 A qualquer tempo a Diretoria da Associação poderá criar novas regras relativas ao acesso e, ainda, restringir o acesso de pessoas que comprometam a segurança e ordem pública do bairro, a seu exclusivo critério.

## 2. TRÂNSITO E CONDIÇÕES DE VEÍCULOS

2.1 O trânsito de veículos em todo o bairro está sujeito às leis de trânsito brasileiras, podendo a Associação adotar normas mais restritivas sempre que necessário. Os veículos deverão obedecer ao mapa viário aprovado pelo Órgão Público Municipal a sinalização feita pela Associação através de placas indicativas.



2.2 A velocidade permitida em cada via do bairro deverá seguir a sinalização indicada, independente do tamanho, classe ou tipo do veículo.

2.3 O estacionamento deve ser feito preferencialmente dentro dos limites da unidade deixando as vias com espaço livre, no caso das vagas existentes dentro da unidade estarem ocupadas o estacionamento deve ocorrer preferencialmente nos limites da testada da unidade à qual o veículo está vinculado, podendo estacionar em outras áreas somente nos casos onde as duas primeiras opções estiverem ocupadas.

2.4 O estacionamento de hóspedes e/ou convidados e prestadores de serviço deverão preferencialmente ser feitas na testada da unidade, respeitando-se sempre a sinalização e as regras específicas de cada condomínio.

2.5 Fica proibido o uso de buzina antes das 9:00h e após as 22:00h.

2.6 Caminhões ou qualquer outro veículo transportando areia, brita, ou qualquer material de construção deverão estar cobertos de lona protetora, quando em trânsito pelas vias internas.

2.7 No caso de acidente ou avaria, o responsável pelo veículo deverá sinalizar o local, e imediatamente comunicar a Administração, que poderá providenciar a remoção do veículo ou determinar que o proprietário a faça, correndo por conta do proprietário da unidade autônoma, à qual o veículo estiver subordinado, as despesas de remoção.

2.8 Somente será permitida a circulação de veículos incluindo carrinhos de golfe que estejam sendo conduzidos por pessoas devidamente habilitadas, ou seja, portadoras da respectiva Carteira de Habilitação, específica para o tipo de veículo e nos locais assim autorizados para trânsito.

2.9 É proibido trafegar fora das vias, sendo vedado o uso de qualquer tipo de veículo, inclusive esportivo, nas áreas indicadas como proibidas pela Diretoria da Associação. O acesso a estas áreas somente poderá ser feito pelos veículos de Serviço da Associação.

2.10 Nas ruas internas de circulação do bairro, bem como nas áreas verdes e trilhas fica expressamente vedado o tráfego de: a) veículos que não estejam em boas condições de conservação, principalmente no que se refere aos freios e escapamentos; b) veículos que não estejam em situação legal regular; c) veículos de transportes de cargas tóxicas, explosivas ou agressivas ao meio ambiente, exceto se por autorização legal ou judicial. d) skates, patins, patinetes ou similares; e) carrinhos elétricos infantis.



2.11 Em nenhuma hipótese pessoa não habilitada poderá conduzir veículos nas vias do Aretê.

2.12 A Administração da Associação poderá solicitar a presença de autoridades da Central Municipal de Tráfego, para a instalação de radares eletrônicos, visando a verificação da velocidade.

2.13 Sem prejuízo da submissão do infrator de trânsito às sanções previstas na legislação pertinente, quando detectado pela Associação a não obediência ao limite máximo de velocidade prevista neste Manual ou a condução de veículo motorizado nas vias por pessoa não habilitada, a Associação poderá aplicar uma multa que consistirá no mesmo valor estipulado legalmente pelo Código Nacional de Trânsito para a infração cometida. Para os efeitos desta cobrança, será considerado responsável pelo infrator, o proprietário que tiver autorizado o ingresso do referido infrator no Aretê.

2.15 Caberá à Diretoria da Associação disciplinar os casos omissos.

### 3. CALÇADAS E PASSEIOS

3.1 As calçadas deverão permanecer desobstruídas, seja por elementos fixos ou removíveis, devendo ficar livres de qualquer objeto que impeça o tráfego normal dos pedestres.

### 4. ILUMINAÇÃO

4.1 A iluminação da área privativa externa das casas e lotes deve ser reduzida, diariamente a partir das 23:00h de modo a não prejudicar o sossego de propriedades vizinhas. Só será permitida instalação de balizadores em muros nos portões de acesso, a ser melhor regulado nas regras construtivas.

4.2 Nas áreas de lazer e serviços a iluminação deve ser desligada diariamente após seu horário de funcionamento. Já nas áreas comuns como vias, passeios, guaritas e demais espaços que envolvam segurança e acesso, a iluminação deve permanecer ligada enquanto estiver escuro por questões de segurança e acessibilidade.

### 5. LIXO

5.1 A Associação, não obstante a coleta de lixo ser realizada pela Municipalidade, incentivará a realização de coleta seletiva do lixo produzido pelas residências, podendo esta ser destinada a fins benemerentes.



5.2 Caberá a Administração a determinar e informar aos Associados a forma e horário da coleta de lixo, bem como a especificação do tipo de container para este destino.

5.3 Não é permitido jogar lixo ou entulho de qualquer natureza nos lotes de terceiros, nas vias de circulação, calçadas, canais navegáveis e nas áreas de uso comum.

5.4 Nos dias de coleta o lixo das unidades privativas deverá ser depositado em lixeira padrão a ser instalada pelos proprietários na frente de cada residência, separando resíduos orgânicos em sacos opacos e recicláveis em sacos transparentes. O detalhe padrão da lixeira estará disponível para consulta na AMA.

5.5 Nos casos de condomínio fechado dentro do bairro, a coleta de lixo das unidades residenciais deverá obedecer o disposto no regulamento do condomínio, e o condomínio por sua vez deverá possuir local adequado para armazenamento do lixo e regras de coleta.

## 6. HELIPONTO

6.1 Não será permitida a construção de helipontos nas edificações e lotes situados no Aretê, e conseqüentemente são proibidos pousos e decolagens de helicópteros, sendo os mesmos realizados somente no Aeroporto Humberto Modiano, localizado no Aretê. Essa regra tem o objetivo de manter a privacidade e sossego dos demais moradores. A Diretoria da Associação poderá, excepcionalmente, aprovar a instalação de heliponto em lotes com mais de 5.000 m<sup>2</sup>.

## 7. ANIMAIS DOMÉSTICOS

7.1 Recomenda-se que os animais de propriedade dos associados e de seus visitantes sejam cadastrados na Associação com nome, raça, cópia da carteira de vacinação, nome do proprietário, devendo portar sempre identificação por coleiras com nome do animal e telefone do responsável.

7.2 O acesso dos animais domésticos às áreas comuns é condicionado ao seu acompanhamento por responsável, ao qual deverá estar atado por guia ou mecanismos de contenção adequados, cabendo à Administração, sob o critério de segurança dos demais associados, aprovar ou requerer a substituição de tais aparelhos.



7.3 Caso o comportamento do animal seja inadequado a este tipo de acesso, caberá a Associação notificar o associado podendo até mesmo impedir a permanência do animal, inclusive nas áreas privativas, principalmente se atrapalhar vizinhos quanto a odores, segurança e ruídos.

7.4 Informado o responsável sobre a inadequação das guias e ou aparelhos, cabe ao mesmo imediato retorno à propriedade particular, sob pena de infração ao presente Manual e aplicação de medidas cabíveis.

7.5 Caberá ao proprietário do animal recolher os dejetos de seu animal ao passear com ele. Esta é uma atitude civilizada e respeitosa, já que as vias são de uso comum e devem ser mantidas limpas.

7.6 Para criação e reprodução de animais para comercialização deverá existir uma autorização da AMA

7.7 A Administração poderá recolher todo e qualquer animal não identificado que circule nas suas dependências, encaminhando-o para autoridade protetora de animais ou de controle, sem que isso implique em qualquer responsabilidade perante eventual proprietário não identificado. Caso o animal esteja identificado, mas desacompanhado, será recolhido pela Administração e devolvido imediatamente ao seu proprietário que será notificado pela infração.

7.8 É dever de todo proprietário manter seus animais bem tratados e em boa condição de saúde.

## 8. PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

8.1 O projeto do Aretê foi concebido visando minimizar o impacto ao meio ambiente, , dessa forma, se faz necessário atentar para algumas normas específicas, conforme abaixo:

(i) É vedada a queima de lixo, de restos de poda de jardins ou qualquer outro material em toda área do bairro, sendo ainda terminantemente proibido promover queimadas para limpeza de lotes.

(ii) A preservação da fauna e flora local é imprescindível e responsabilidade de todos. Nenhuma planta, muda, flores, madeira e outros podem ser retirados das áreas comuns ou áreas de reserva legal.



(iii) Fica proibido o uso de facões e qualquer objeto usado para abrir trilhas ou retirar plantas.

(iv) A derrubada, remoção ou danificação das árvores existentes no passeio, avenidas, ruas, áreas verdes e de lazer, só é permitida com expressa autorização, por escrito, da Associação e com o consentimento expresso das autoridades públicas competentes.

(v) É proibido a caçar, matar ou molestar qualquer animal que esteja em seu habitat natural.

(vi) Aos moradores que possuem unidades confrontantes com áreas de reserva fica proibido derrubar, qualquer tipo de árvore, ou invadi-la com construções, automóveis e qualquer tipo de estrutura sendo passível de denúncia nos órgãos ambientais competentes e responsabilidade criminal.

(vii) Será permitido o corte das árvores pelo proprietário, se estas estiverem localizadas em seu lote e somente nele, somente se forem necessárias para a execução do projeto e desde que aprovado pela Associação de Moradores e pelo Poder Público competente.

(viii) Fica proibido o uso de fogos de artifícios, balões, e qualquer evento com uso de fogo sem a prévia autorização expressa dos órgãos públicos competentes e da Associação de Moradores.

(ix) Caso árvores localizadas em lotes, vagos ou não, estiverem em condições de causar risco a pessoas ou imóveis, a Associação notificará por três vezes ao proprietário para que este corte estas árvores. No caso do proprietário assim não proceder a Associação procederá ao corte após a anuência do Poder Público e cobrará os custos decorrentes junto com a taxa associativa.

## 9. ALUGUEL OU VENDA DE PROPRIEDADES

9.1 A atividade de corretagem será restrita ao horário comercial, todos os dias da semana, inclusive domingos e feriados, podendo ser exercida por corretores credenciados junto ao CRECI, com a devida identificação.

9.2 Os corretores só poderão adentrar as dependências do bairro acompanhados dos proprietários dos imóveis que pretendam apresentar para negociação, ou mediante prévia e expressa autorização destes, por escrito ou email, a ser





entregue na administração da Associação, para direcionamento a unidade ou casa a serem mostrados, devendo retirar-se tão logo se encerre a visita.

9.3 É expressamente proibida a colocação de faixas e placas de qualquer tamanho, cor ou forma nos imóveis situados no Aretê, seja de venda ou qualquer outro tipo de anúncio, exceção feita aos lotes destinados a hotéis e unidades não residenciais e aos casos expressamente autorizados pela Associação que deverão obedecer aos projetos e comunicação visual aprovados pela Associação.

9.4 Os corretores credenciados devem informar a administração da Associação das transações efetuadas, em especial para fim de atender ao disposto no Estatuto da Associação sobre a atualização do cadastro.

9.5 As residências poderão ser alugadas para terceiros, desde que o proprietário se responsabilize por quaisquer atos de seus inquilinos, já que não serão membros da associação. A administração tem total autoridade de vetar o aluguel caso, após análise, identifique que o inquilino representa risco para outros moradores, ou seja reincidente na violação das regras.

9.6 O Associado que locar, emprestar ou de qualquer forma ceder o uso de sua unidade para terceiros será solidariamente responsável por infrações ou danos que os inquilinos, cessionários, familiares e acompanhantes possam causar, por culpa ou dolo, inclusive pelo excesso na ocupação dos imóveis alugados ou cedidos, perante os demais associados, proprietários ou quaisquer terceiros.

9.7 Da mesma forma, os proprietários possuem responsabilidade integral e legal sobre quaisquer atos de inquilinos, convidados, visitantes e empregados da residência.

## 10. SONS, BARULHOS E RUÍDOS

10.1 É vedada toda e qualquer manifestação que ultrapasse os limites da normalidade ruidosa e da legislação aplicável. Entende-se por normalidade ruidosa, a título exemplificativo, mas não restritivo, volumes de aparelhos eletrônicos e sonoros moderados, caixas acústicas cuja potência não se propague pela vizinhança, festas e recepções restritas às



dependências internas da casa que não se propague pela vizinhança zelando-se pela máxima vedação do som emitido e respeito aos vizinhos.

10.2 Não será permitido o uso de caixas de som, instrumentos musicais, celulares com alto falantes, ou qualquer tipo de música em lugares públicos e áreas comuns.

10.3 Recomenda-se não ouvir música excessivamente alta nas casas, assim como TV ou qualquer outra fonte de barulho ao longo do dia. O mesmo vale para veículos, automóveis, barcos e lanchas que circulem pelas áreas comuns do Aretê.

10.4 Proibido uso de música excessivamente alta em qualquer área do Aretê, durante o horário de 07:00 às 22:00 o volume máximo permitido será de até 70 dB (setenta decibéis), entre 22:00 e 07:00 o volume máximo será de até 50 dB (cinquenta decibéis). A partir de cada situação concreta, caberá à Administração definir a existência de excesso e os limites da tolerância, sujeitando-se o infrator às penalidades previstas neste Manual.

10.5 É proibido executar qualquer trabalho, reforma ou serviço que produza ruído antes das 8:00 e depois das 18:00 horas. Áreas comerciais terão horários diferenciados a serem aprovados com a Administração da Associação de modo que não cause grande transtorno aos vizinhos.

10.6 Não é permitido o uso de alarmes sonoros que incomodem os vizinhos, devendo o som do alarme ser audível apenas nos limites do imóvel ou na empresa eventualmente contratada para fazer o monitoramento do sistema de alarme instalado.

10.7 Em caso de divergência, cabe à Administração da Associação arbitrar sobre o incômodo ou não da manifestação, som ou barulho.

## 11. DEMAIS RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO BAIRRO

11.1 É proibida a realização de aterros ou desteros, a extração de areia, terra ou qualquer outro material, sem a prévia autorização, por escrito, da Associação, posto que a recomendação de locação de construção deverá observar a cota média de altura do terreno.



11.2 Os proprietários, adquirentes, promissários compradores e/ou ocupantes a qualquer título dos lotes e unidades são obrigados a executar a limpeza periódica do terreno, corte da grama e a adotar todas as providências cabíveis para evitar a erosão. Em caso de sua omissão, a Associação poderá executar tais serviços, às exclusivas expensas do adquirente omissor, do qual será cobrada ainda uma multa no valor equivalente a uma cota associativa vigente à época.

11.3 É responsabilidade dos proprietários, adquirentes, promissários compradores e/ou ocupantes a qualquer título dos lotes e unidades mantê-los em perfeito estado de limpeza e conservação, inclusive os jardins, os quais não poderão apresentar mato alto, entulhos, lixo e águas estagnadas.

11.4 Também é de responsabilidade dos proprietários, adquirentes, promissários compradores e/ou ocupantes a qualquer título dos lotes conservar as calçadas e rampas em frente aos seus lotes, mantendo-as sempre limpas e em perfeito estado de conservação.

11.5 Os lotes deverão permanecer limpos, sem lixo, de forma que não sejam foco de bichos e/ou insetos, de modo a constituírem um conjunto harmônico no Bairro.

11.6 É proibido o uso das áreas públicas e vias de circulação do Aretê para promover a venda, compra ou qualquer outro tipo de negócio, seja por meio de veículos adesivados, carros de som, exposição, distribuição de material publicitário ou outro, salvo autorização expressa da diretoria da Associação.

11.7 Os horários específicos para funcionamento e uso dos ambientes de lazer das áreas comuns serão estabelecidos pela administração.

11.8 É proibido fumar em ambientes fechados e áreas destinadas a recreação infantil (*playgrounds* em geral) mesmo que abertas.

11.9 O calçadão com ciclofaixa compartilhada deverá ser utilizado sempre de forma adequada, respeitando os pedestres, observando e obedecendo as placas indicativas, e prezando pela sua preservação e zelo. A pista de ciclismo de velocidade, somente poderá ser utilizada para a atividade a qual se destina, não sendo permitido seu uso para



caminhadas ou corridas de pedestres em hipótese alguma. Como em todas as áreas a sinalização deve ser observada e respeitada.

## 12. EVENTOS E FESTAS

12.1 Festas privadas acima de 30 convidados devem ser avisadas à administração, com pelo menos, 1 dia útil de antecedência. Os nomes dos convidados devem ser entregues à administração que disponibilizará uma cópia na guarita para controle de entrada e saída.

12.2 Não é permitido o aluguel, empréstimo ou cessão das residências situadas no Aretê a terceiros não proprietários, para a realização de festas ou eventos comemorativos capazes de comprometer a tranquilidade das demais pessoas. Somente o proprietário ou inquilino pode solicitar a permissão para eventos comemorativos.

12.3 As festas ou eventos deverão respeitar as regras relacionadas a sons e barulhos e serem restritas às dependências da residência.

12.4 Não será permitida a realização de festas ou eventos em lotes, para que haja qualquer tipo de confraternização no local é necessário que haja uma casa construída e com habite-se.

## 13. PROGRAMAÇÃO VISUAL

13.1 Com o intuito de mantermos uma ambiência harmônica, não serão permitidas placas sinalizadoras, outdoors, faixas, ou anúncios de qualquer tipo como propagandas de produtos e/ou serviços, anúncio de qualquer natureza nos lotes ou fora deles, devendo a Administração remover os referidos materiais e notificar os proprietários, correndo por conta dos proprietários as eventuais despesas para tal remoção.

13.2 Algumas exceções de placas serão permitidas, desde que atendam ao padrão de formato e local de instalação determinados pela Associação e previamente aprovadas.

## 14. SEGURANÇA



14.1 Os acessos e áreas comuns do Aretê, por segurança, são monitorados por câmeras 24h e seguranças.

14.2 Para manter a segurança, privacidade e sossego dos moradores, drones não serão permitidos nas áreas comuns, a não ser para atividades com fins cadastrais no terreno ou previamente autorizados pela Administração.

14.3 Câmeras de segurança eventualmente instaladas nas propriedades deverão respeitar a privacidade dos vizinhos.

14.4 Ensaios fotográficos ou filmagens profissionais nas áreas comuns só poderão ocorrer se previamente aprovados pela Administração, sendo certo que em hipótese alguma poderão registrar imagem de proprietários e usuários, bem como de residências sem autorização de seu proprietário. Caso seja permitido esse tipo de trabalho o mesmo deverá ser acompanhado ao longo de toda a sua duração por responsável da administração visando o total cumprimento das regras de privacidade.

14.5 Mesmo quando feitos nas áreas privativas, os ensaios fotográficos ou filmagens profissionais, devem ser autorizados pela Administração, visando respeitar a privacidade de todos, e não podendo exibir, em hipótese alguma, propriedades ou imagem de terceiros.

## 15. INSTALAÇÕES AO AR LIVRE

15.1 Não será permitida a instalação de trailers, barracas, toldos, tendas, motor-homes, ou qualquer outra estrutura que sirva para abrigo e/ou estadia de pessoas, seja nos terrenos ou fora deles, sem a prévia autorização da Administração da Associação.

15.2 Tendas provisórias para eventos como festas e casamentos, poderão ser aprovadas exclusivamente dentro dos limites dos terrenos, mas devem se submeter a análise previa e autorização pela Associação, devendo ser informado modelo, data de instalação e de retirada.



## 16. USO DA PROPRIEDADE

16.1 É expressamente proibido pendurar roupas, tapetes, toalhas e peças em geral em locais visíveis do exterior da residência, incluindo e não se limitando a varandas, balcões, área de serviço visível, gramados, jardins e demais pontos visíveis pelos vizinhos ou passantes nos caminhos.

16.2 É vedado o uso de qualquer tipo de trailer ou barraca para dormitório nos lotes ou área externa das propriedades.

16.3 Em hipótese alguma, os imóveis residenciais poderão ser utilizados para fins comerciais envolvendo qualquer tipo de venda ou atendimento a clientes.

## 17. NORMAS DE UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS, SOCIAIS, ESPORTIVAS E DE LAZER

17.1 Todo o bairro Aretê foi idealizado com um conceito único, portanto a Diretoria da Associação poderá estabelecer a qualquer tempo normas específicas para suas áreas comuns, sociais, esportivas e de lazer, inclusive no que tange à paisagem, decoração temática, gestão de resíduos e reciclagem. Na medida em que as diferentes etapas do bairro forem concluídas, os respectivos regimentos ou normas de uso serão anexados ao presente e assim consolidados formarão um Regimento Interno único de todo o bairro.

## 18. PROCEDIMENTOS PARA CONSTRUÇÃO

18.1 O início de qualquer obra no Aretê, além de devidamente aprovada pelos órgãos competentes, ficará sujeito à análise prévia e homologação pelo respectivo órgão aprovador da Associação.

18.2 O projeto deverá seguir o Regulamento de Normas Construtivas do Aretê que serve como base para a execução de uma obra em conformidade com a legislação vigente e o padrão do empreendimento, sua arquitetura, paisagem e restrições de ocupação do solo.

18.3. Cabe a Administração fornecer e ao Associados cumprir, o Regulamento de Normas Construtivas do Aretê as quais estabelecerão procedimentos para:



- a) Apresentação, Aprovação de Projetos e Início das Obras;
- b) Restrições de Uso do Lote;
- c) Normas para o uso do solo e projetos no Aretê;
- d) Execução das Obras;
- e) Embargo da Obra e Responsabilidades do Proprietário;
- f) Penalidades e Infração.

18.4 Caberá à Diretoria da Associação a solução de dúvidas e impasses sobre as condutas naquele Regulamento determinadas.

## 19. PENALIDADES E INFRAÇÕES

19.1 As penalidades abaixo seguem os preceitos apresentados no Intróito, cabendo à Administração a determinação de valores e forma de pagamento que ficarão disponíveis para consulta pelos Associados, na sede da Associação.

19.1.1. A falta de cumprimento de qualquer das normas deste Manual tornará, nos casos de menor gravidade, o Associado faltoso passível de censura e multa a ser expedida pela Associação.

19.2. A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações deste Manual, tornará o Associado infrator passível de advertência formulada pela Associação que, se não atendida no prazo de 3 (três) dias, será convertida em multa, no valor de uma até 5 (cinco) vezes o valor da contribuição mensal de sua unidade.

19.2.1 Para os casos graves, a saber, que impliquem em risco da integridade física dos demais Associados, será aplicada diretamente a multa máxima.

19.2.2. As faltas consideradas de natureza grave e as que não são reversíveis terão aplicação direta de pena pecuniária (multa), sem prejuízo da adoção de medidas judiciais (cíveis ou criminais) cabíveis.



19.2.3. Na hipótese de reincidência em infração, seja ela genérica ou específica, será acrescida de 100% (cem por cento).

19.2.4. Os casos de maior gravidade ou os considerados de potencial conduta antisocial deverão ser submetidos à Diretoria e eventualmente, se assim determinado pela Diretoria, à Assembleia Geral dos Associados.

19.2.5. As multas assim determinadas, não isentarão os responsáveis da infração das responsabilidades civis e criminais previstas em lei.

19.2.6. Quando a infração se referir às normas de construção previstas em Lei ou no Regulamento de Normas Construtivas, o Associado faltoso deverá desfazer a obra ou abster-se da prática do ato contrário à Lei ou a outros documentos citados. No caso do Associado faltoso não tomar iniciativa, caberá a Administração com autorização judicial, mandar desmanchar qualquer obra irregular a custa do transgressor se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

19.2.7. Todas as multas assim estipuladas reverterão a favor da Associação.

Este teor versando sobre Manual de Normas de Convivência da Associação de Moradores e Amigos do Aretê foi objeto de deliberação e aprovação em Assembleia Geral Extraordinária, em 15/01/2020, e será objeto de Registro em Cartório de Títulos e Documentos, entrando em vigor na presente data, não podendo ser invocado o seu desconhecimento por qualquer dos Associados e Usuários do bairro, devendo o mesmo ser disponível na Administração para consultas.

Rio de Janeiro, 15/01/2020.

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO ARETÊ

AMA ARETÊ