

**4ª Alteração no Regulamento Interno da Associação dos Proprietários da  
Fazendinha do Belo Vale (APFBV)  
(aprovada em Assembleia Geral em 02 dezembro 2019)**



Ficam os senhores proprietários associados e locatários da Associação dos Proprietários das Fazendinhas do Belo Vale, obrigados ao estrito cumprimento do Regulamento Interno, cujas cláusulas e obrigações reger-se-ão como segue:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - Do pagamento das contribuições de taxas de  
manutenção e taxas extras**

- a) Pagar a contribuição de taxa de manutenção aprovada em Assembleia Geral pelo critério de custo e despesa, ou seja, por rateio, por unidade de área, independentemente do tamanho do mesmo;
- b) Pagar a contribuição de taxa extra aprovada em Assembleia Geral pelo mesmo critério do item a;
- c) Todo associado e locatário inadimplente com as taxas de manutenções (ordinária, extraordinárias e outras) deverá arcar com a multa de 2%, juros de 1% ao mês, correção monetária, honorários de cobrança (amigável ou judicial) e custas processuais quando as mesmas incidirem. Também será aplicada ao associado ou locatário inadimplente demais penalidades legais previstas em legislação vigente.
- d) As taxas e multas previstas nesse Regimento são Título Executivo extrajudicial, conforme legislação vigente e as multas poderão ser cobradas juntamente com o boleto da taxa de manutenção.

**CLÁUSULA SEGUNDA - Da destinação das áreas**

- a) As áreas (Glebas) do Granjeamento Rural **Fazendinhas do Belo Vale** se destinam exclusivamente às residências unifamiliares, sem poluir o meio ambiente, cujo modo de usar está preceituado no Estatuto da Associação e Regimento Interno.
- b) Para os fins deste Regimento “área comum” ou “espaço comum” é entendida como a área que não sofre o direito de propriedade de nenhum associado, incluindo-se as calçadas (passeios).
- c) Não é permitida a construção de: prédio não residencial e prédios de apartamentos. Também não será permitida a construção de edificações ou prédios para fins comerciais, industriais e de escritórios, de forma a nunca se exercerem neles atividades de: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, ateliê para prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações, excetuando-se o funcionamento da própria associação (APFBV) encarregada da administração .

**CLÁUSULA TERCEIRA - Da comissão de obras**

A comissão de obras e manutenção fiscalizará o cumprimento dos procedimentos legais, cláusulas contratuais e afins.

## CLÁUSULA QUARTA - Das construções



3.1 As construções residenciais e ou reformas somente poderão ser iniciadas após serem observadas as seguintes normas:

- a) As prescrições da cláusula segunda;
- b) Contrato de compra e venda de área conforme modelo registrado em cartório, quando do arquivamento do regimento do Granjeamento Residencial/Rural;
- c) Gradil frontal ou cerca viva, altura dos muros, recuos frontais e laterais, etc.
- d) Respeitar o Código de Postura/Obras da Prefeitura de Juiz de Fora – MG
- e) Observância da **CLÁUSULA SEXTA**, item 6.4 Normas gerais de segurança da APFBV;
- f) comunicar oficialmente à administração o início da obra.
- g) Para a construção ou reforma de degraus, rampas, alteração de meio-fio, para se ter acesso a qualquer imóvel, deverá ser solicitada previamente autorização da administração.

3.2 a) Fica terminantemente vedado o uso do calçamento, das ruas, aqui chamadas de Alamedas, das vias de acesso, passeios, gramados e áreas afins ou qualquer outra área ou espaço comum para virar massa de concreto, resíduos e afins. O material de construção deverá ser colocado sobre um plástico, para proteção da grama, e se houver danos à grama, estes deverão ser reparados pelo associado que os causou. Todo material de obra depositado nos locais referidos acima deverão ser retirados no prazo de até 48 horas. Nesses casos a pena de multa será diária de 10% do Salário Mínimo, após o recebimento da Notificação até cessar a irregularidade.

b) É ainda terminantemente vedada a retirada de placas de sinalização, de identificação, guias, bloquetes ou pedras do calçamento.

3.3 Se a área, objeto da construção ou reforma necessitar de movimentação de terra, o associado deverá tomar todas as medidas cabíveis e possíveis, devendo observar, em especial, ainda o seguinte:

a) A terraplenagem, ou deverá ser protegida afim de que o solo solto não entupa a rede de águas pluviais, nem sujem outras áreas comuns da Associação. Na ocorrência o associado deverá executar a limpeza imediatamente; Essa terraplenagem é permitida em qualquer época do ano, desde que não prejudique vizinhos e as Alamedas ou outras áreas comuns da Associação.

b) O associado é o responsável pela limpeza da área comum da Associação por ocasião de qualquer tipo de serviço, obra, reforma, conserto, carregamento, descarregamento de qualquer tipo de material para sua unidade ou granja, que venha a sujar, deixar restos de qualquer tipo, ou que venha causar danos a Associação.

c) Fica proibida a utilização de outras áreas para depósito de terra ou de restos de obras, em especial nas áreas comuns;

3.4 O horário permitido para a execução de trabalhos de construção civil, assim como a permanência desses operários nas obras particulares e nas dependências da Associação é de 07 hs as 18 hs, de segunda feira a sábado, exceto nos feriados oficiais (federal, estadual ou municipal). Se houver necessidade de antecipação ou prorrogação o associado deverá solicitar antecipadamente da Administração um novo prazo. Excluem-se da regra os

pequenos reparos em residências habitadas, que não causem transtornos aos demais associados, e sempre observando o previsto na Clausula Décima letra “i”.



## CLÁUSULA QUINTA - Venda ou Locação

Na elaboração do contrato de locação, contrato de compra e venda, alienações ou promessas de alienações deverá constar cláusula específica, onde o associado, locatário, inquilino e ou comprador concorda, expressamente em cumprir e fazer cumprir o Estatuto e o Regulamento Interno da Associação, ou seja, dá sua sua anuência para todos os efeitos das regras, direitos, deveres e imposições constantes do Estatuto e deste Regimento.

## CLÁUSULA SEXTA - Da Comissão de Segurança

**6.1.1** A Comissão de Segurança, de caráter permanente, será composta três membros, sendo um o presidente, e os outros designados de membros, e seus mandatos coincidirão com o mandato da Diretoria Executiva.

**6.1.2** A Comissão de Segurança tem autonomia para implantar as medidas necessárias à execução das atividades inerentes e pertinentes para a qual foi constituída e os membros da Diretoria Executiva e do Conselho Deliberativo não poderão integrar a comissão de segurança.

**6.2 Finalidade:** Elaborar e consolidar as normas do Plano de Segurança Interno, que integrará o Regulamento Interno da Associação.

**6.3 Deliberações:** As normas e procedimentos definidos pela Comissão de Segurança deverão ser apresentados em relatório conclusivo à Diretoria Executiva para implantação, observadas as regras de disponibilidade orçamentária deste Regulamento.

Para elaboração do relatório e previsão orçamentária, a Comissão poderá ser assessorada pela Administradora, pelo Encarregado e pela Controladoria.

As propostas com custo fixado dentro do limite estabelecido para dispensa de convocação da Assembleia Geral serão apresentadas em relatório conclusivo à Diretoria Executiva para implantação e execução imediata e as propostas com custo mais elevado serão apresentadas em Assembleia Geral Extraordinária para aprovação dos associados.

**6.4** Normas gerais de segurança da Associação.

**6.4.1** Controle de acesso dos trabalhadores que prestarão serviços no interior das unidades da Associação:

**6.4.1.1** Dos Contratados: Os Associados deverão apresentar à Administração cópias dos documentos pessoais de seus funcionários: RG, CPF e comprovante de endereço atualizado para realização do cadastro em formulário próprio, nos prazos determinados no Plano de Segurança Interna, que integra este Regulamento Interno;

**6.4.1.2** Dos eventuais: O ingresso de trabalhadores eventuais e dos representantes para demonstração de produtos e serviços deverá ser previamente autorizado pelo associado, conforme determinações do PSI -Plano de Segurança Interna. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉXTA**

6.4.2 Os associados deverão comunicar à Administração toda movimentação de pessoal de suas unidades, inclusive admissão e demissão de empregados, visando um controle mais eficiente da Portaria para autorização ou não do acesso.

6.4.3 Os associados deverão comunicar ao Encarregado, por escrito, a venda ou locação de seu imóvel, informando os dados do comprador ou inquilino, conforme caso, encaminhando-os também à administradora para os diversos registros, cumprindo ainda o previsto na **CLÁUSULA QUINTA**.

6.4.4 É proibida a entrada nos limites da Associação de vendedores, representantes, ambulantes, exceto os expressamente autorizados pelos associados.

6.4.5 Todos os visitantes deverão se identificar na guarita da entrada para que seja liberado o acesso à área da Associação, conforme estabelecido no PSI - **CLÁUSULA DÉCIMA SÉXTA**.

6.4.6 Como forma de aprimorar e aperfeiçoar o controle de acesso/entrada de visitantes na área da Associação, a Portaria deverá solicitar o documento válido do visitante, realizar as anotações e digitalizar o documento apresentado em câmera própria existente na Portaria.

6.4.7 Quando o visitante não souber se deslocar até a granja de destino o Porteiro deverá solicitar o apoio do rondante (moto) para realizar esse acompanhamento, assim como o previsto na **CLÁUSULA DÉCIMA SÉXTA** item 3. Da Portaria subitem 3.3.5.

6.4.8 “Entende-se por VISITANTE toda pessoa que adentra pela Portaria e ou comparece por qualquer motivo na Associação, exceto proprietários, moradores e aqueles já cadastrados.

6.4.9 “Todos os visitantes, conduzindo veículos, deverão portar o crachá de identificação que deverá afixado no retrovisor interno do veículo, inclusive aqueles com destino ao Paçoca”.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - Da alienação, compra e/ou mudança**

A fim de serem atendidas as normas do presente Regulamento, os associados e ou futuros locatários ficam cientes de:

- a) Comunicar de imediato para a Administração, por escrito, a compra de área e/ou locação para moradia, atualizando inclusive as contribuições que estão em débito de obrigação do proprietário anterior, caso este não o faça;
- b) Idem sua venda. Neste caso, obrigatoriamente, deverá regularizar os débitos de contribuições que existem até aquela data;
- c) Mudança para a APFBV, assim como a Saída da APFBV
- d) Cumprir o previsto na **CLÁUSULA QUINTA**
- e) Comparecer na Administradora e fornecer os dados, informações necessárias para a troca de titularidade.

## CLÁUSULA OITAVA - Da manutenção e Asseio

Cabe aos associados colaborarem na limpeza das áreas frontais a sua propriedade, não permitindo, portanto, que sejam jogados papéis e outros resíduos, observando, ainda,

a) O lixo doméstico deverá ser devidamente acondicionado em sacos plásticos e colocado, depositado, pelo associado nos recipientes próprios na lixeira higiênica existente na Sede da Associação, inclusive realizando esse descarte de forma seletiva (reciclagem), para que possa ser recolhido, observando-se ainda o previsto na letra "q" da Cláusula Décima.

b) a capina e limpeza das áreas não edificadas.

c) manter a cerca viva no limite frontal e ou lateral de sua granja, não deixando que ela caia, deite ou cresça sobre a área comum da Associação. Ocorrendo a situação o infrator será notificado para regularizar a situação no prazo de 7(sete) dias úteis. Na execução, se houver necessidade de prorrogação o proprietário/morador deverá solicitar da Administração um novo prazo. Caso não execute, a Associação procederá ao corte/poda, cobrando do infrator, o corte, a limpeza da área comum e a multa diária de 10% do Salário Mínimo, a contar da expedição da notificação.

## CLÁUSULA NONA - Dos Danos causados

É de total responsabilidade do associado todos os atos e fatos praticados nas áreas comuns da Associação, por convidados, prestadores de serviços, terceirizados e outros (pedreiro, roçadores, jardineiros, etc.) contratados pelos mesmos, assim como o associado ou aquele que esteja sob sua dependência ou vigilância, não podem colocar em risco de qualquer forma, maneira ou modo outros associados, visitantes, transeuntes e assemelhados, inclusive na condução de veículo automotor ou de tração animal e quanto ao aspecto segurança pessoal ou patrimonial.

## CLÁUSULA DÉCIMA - Das proibições

Compete aos senhores associados observarem seguinte:

a) A colocação de cartazes ou qualquer letreiro de publicidade nas áreas, terrenos, casas e ou moradias não é permitida. Somente será autorizado o anúncio de venda/aluguel do imóvel em quadro colocado na Sede da Associação ou no local (imóvel), no modelo aprovado pela Diretoria. Em caso de descumprimento o associado será multado no valor de 10% do Salário Mínimo, por dia, após ter sido notificado, ficando a Associação autorizada a retirar o anúncio, destruí-lo, inutilizando-o, sem qualquer indenização ao associado.

b) Fica expressamente proibida a utilização das Alamedas da Associação para treinos de motorista/motocicletas, bem como exceder a velocidade máxima permitida de 20km/h. É expressamente proibido pilotar motocicleta ou qualquer outro veículo sem

capacete, assim como. expressamente proibido que menor de idade conduza, pilote ou movimente ou utilize qualquer veículo motorizado.

c) Fica expressamente proibida a armazenagem, guarda ou utilização de materiais explosivos, como fogos de artifício, rojões, morteiros, inflamáveis, bombas, inclusive caseiras e assemelhados. A utilização de fogos de artifício é permitida, mas somente aqueles com efeitos luminosos.



A prática de soltar balões é crime previsto pela lei.

d) Não é permitida a utilização de drones, vants, veículos aéreos ou aeronaves e similares nas áreas comuns nem nas áreas privadas de outros associados.

e) Conforme dispõe a Cláusula 1ª, o objetivo da APFBV é a edificação de residências unifamiliares, assim sendo, fica o associado, ou eventualmente por si, seus dependentes, visitantes familiares e serviçais, que praticar qualquer ato que atente contra a moral e os bons costumes, perturbar a ordem e o uso das coisas comuns ou violar o Regulamento Interno, sujeito à convocação da polícia, autoridade competente, sem prejuízo da multa prevista na Cláusula Décima Primeira infra mencionada;

f) A queima de resíduos provenientes de podas/materiais diversos nas unidades e nas áreas comuns da APFBV fica sujeita às leis florestais, ambientais, devendo os associados, respeitarem, ficando os mesmos sujeitos às penalidades impostas pelos Órgãos Públicos Fiscalizadores competentes e pela associação;

g) A utilização de maquinário para a limpeza dos lotes e nas unidades edificadas (roçagem, corte de grama e outros) deverá ser no horário de 07 hs as 18 hs, de segunda-feira a sábado, exceto nos feriados oficiais (federal, estadual e municipal).

Durante o horário oficial de verão a utilização de maquinário previsto nessa letra “g”, deverá ser no horário de 07 hs às 19 hs, de segunda-feira a sábado, exceto nos feriados oficiais (federal, estadual e municipal).

h) Fica expressamente proibido, alugar, emprestar, ceder a terceiros estranhos ao Granjeamento qualquer imóvel (área) com a finalidade de promoções de festas e eventos;

i) O horário de silêncio não se restringe pela nova Legislação ao horário compreendido entre 22:00 as 6:00 horas e sim qualquer barulho excessivo, ruídos, que venha causar transtorno, desconforto, aos moradores conforme ao estabelecido pelo Novo Código Civil Brasileiro;

j) Não poderá haver qualquer tipo de comércio dentro da Associação/granjeamento;

l) Proibição do uso de agrotóxico para capina;

m) Fica expressamente proibido animal solto nas áreas comuns da associação e proibições que seguem as normas municipais sobre este item;

n) Os associados proprietários de animais (cachorros, cavalos e outros) deverão ser responsáveis pela guarda e segurança de seu(s) animal(ais), independentemente de porte (tamanho) ou raça, sendo proibido deixá-lo(s) solto(s) fora de sua propriedade. Na condução de cães na área da Associação será obrigatório o uso de equipamento de contenção do animal, tais como: coleira e focinheira.

o) Ocorrendo alguma situação conflitante entre os vizinhos nos imóveis (terrenos ou edificações), o conflito ficará restrito aos envolvidos, conforme disciplina o Código Civil (Direito de Vizinhança).

p) O acesso, trânsito de veículos, caminhões de qualquer tipo, carroças, inclusive caçamba para descarte e outros veículos para carregar, descarregar, baldear, transportar, retirar qualquer tipo de material, inclusive para a realização de mudanças, é permitido no horário das 8 hs às 18 hs de segunda feira a sábado, exceto nos feriados oficiais (Federal, estadual e municipal). Se houver necessidade de alteração ou prorrogação do previsto nessa letra "p", o associado deverá solicitar da Administração.

Para a realização de serviços ou entregas nas unidades/granjas ou mesmo sendo necessário utilizar ou estacionar veículos em qualquer área comum, por exemplo, guindastes, muncks, betoneiras, o associado deverá avisar à administração com 24 horas de antecedência da realização do serviço.

q) Não é permitido recolher, descartar ou depositar na lixeira higiênica restos de: lixo hospitalar, entulho, capina, poda, obra e assemelhados, haja vista, que a coleta pública não recolhe outro tipo de material a não ser lixo doméstico. O acondicionamento adequado do lixo doméstico para recolhimento e para limpeza da área utilizada para armazenamento é de responsabilidade do associado.

r) O associado que mediante notificação, não retirar no prazo estipulado qualquer tipo de material, inclusive orgânico, que possa ser transferido, carregado, carreado para área comum da Associação, por água, vento ou a assemelhados, será multado na forma da **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**, além de arcar com o valor referente à limpeza e ou dano causado.

s) Não pode ocorrer a obstrução, bloqueio, estacionamento de veículos nas vias da Associação (Alamedas), por proprietário, morador ou visitante de forma deliberada e em desconformidade com a sinalização estabelecida ou por normas deste Regimento, ou ainda que ponha em risco ou dificulte a segurança, inclusive com relação ao sistema de monitoramento/câmeras. Nesses casos o proprietário/morador será notificado e caso não sane a irregularidade será multado por dia em 10% do Salário Mínimo.

t) Observar o previsto na **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**.

u) É proibida a construção, instalação de obstáculos, canteiros, canaletas, equipamentos, muradas, fixação de postes, porteiros, cancelas, portão ou qualquer outro equipamento impeditivo do livre acesso de pessoas ou veículos, ou que fique aberto ou invadindo a área comum da Associação, inclusive nas calçadas (passeio).

v) Os proprietários de terrenos edificados ou não ficam obrigados a adotar providências no sentido de impedir o acesso de animais e estranhos ao local, ou que deem acesso a área comum da Associação, em todos os seus limites.

x) É expressamente proibido tumulto, balbúrdia, desordem, briga, algazarra, agitação, confusão, vozerio, gritaria, buzinaço, passeata, ou qualquer outra perturbação do sossego alheio em qualquer atividade ou atitude de quaisquer pessoas, colocando em desarmonia a convivência entre os associados. Ocorrendo alguma das situações por pessoas que não detém a qualidade de associados (visitantes, menores e outros) o pessoal de serviço deverá comunicar imediatamente e independentemente de horário o associado responsável.

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Das penalidades

1. O associado ou afim que infringir ou violar o Regulamento Interno, estará sujeito a advertência (notificação) por escrito antes da aplicação da multa de 50% do Salário mínimo regional por cada incidência e em dobro na reincidência, salvo nos casos em que existir penalidade diversa.

1.1 Em caso de dano a infraestrutura:

Se emergencial, a Associação consertará e cobrará do infrator em lançamento direto, independente da multa, conforme item acima;

a) Dos outros casos, o infrator será notificado para executar os reparos no prazo máximo de 07 (sete) dias úteis, e se houver necessidade de prorrogação o associado deverá solicitar da Administração um novo prazo.

A não execução dos reparos pelo infrator objetivará a Associação a executar os reparos e a proceder à cobrança imediata do conserto, além da multa prevista:

b) Multa máxima no valor de 05 (cinco) salários mínimos regionais a favor da associação, caso o associado ao invés de proceder a roçagem normal, escolha efetuar a queimada total;

c) Multa diária de 5% do salário mínimo quando o mato atingir a altura superior de 50 cm e o associado não tomar a providência de efetuar a limpeza. Após a notificação dando 03 (três) dias de tolerância.

d) Multa diária de 10% do Salário Mínimo ao associado que efetuar a terraplenagem e esta vier a prejudicar a Associação;

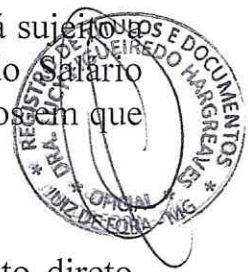
e) Multa diária de 10% do Salário Mínimo ao Associado que fizer a fossa fora do padrão determinado, respeitando para os associados que já as possui um prazo de 01 (um) ano para se adequarem ao padrão determinado.

f) Multa diária de 5% do Salário Mínimo ao associado que efetuar plantio de árvores na calçada, sem se adequar ao padrão determinado pela Associação, a qual irá fornecer o plantio de árvores para os passeios, dando o direito ao associado de aceitá-las ou não. Caso as recuse deverá deixar apenas a grama.

g) A aplicação de qualquer penalidade pela Associação deve ser realizada mediante formação de processo adequado, formalizado com todas as evidências possíveis e não afasta nem impede o associado responsável de vir a sofrer medidas de ordem judicial e ou administrativas por parte do Poder Público, assim como as sanções previstas nesse Regimento serão aplicadas independentemente e sem prejuízo de eventuais procedimentos e sanções civis ou penais a que se sujeitar o infrator ou seu responsável, bem como o ressarcimento de benefícios obtidos, prejuízos causados e reposição ou reparação do dano.

h) O prazo para recorrer de qualquer decisão da Diretoria, inclusive advertências e multas é de 07 (sete) dias corridos, a contar do recebimento. O recurso deverá ser preenchido em formulário próprio e protocolizado na Sede da Associação e decidido pelo Conselho Deliberativo na forma do Estatuto.

2) Será objeto de análise por parte da Diretoria, para a aplicação de penalidade, as reclamações ou verificações formalizadas através de:





a) **reclamação oficial apresentada pelo Associado:** Efetuada através de livro próprio disponível na Sede da Associação ou por e-mail encaminhado para o site (www.condominiobelovale.com.br) ou ainda por caixa de sugestões disponível na Portaria.

b) **verificação do Porteiro(s) ou Ronda(s):** Efetuarão as anotações da ocorrência em documento próprio existente para cada dia/turno de serviço em breve relato sobre a infração cometida ou ocorrência com o número da unidade/ granja, horário, testemunha(s) e outras informações julgadas necessárias e úteis.

c) **verificação do Encarregado:** Conforme suas funções e vistorias, mas também sempre documentadas.

d) **verificação de Diretor:** Conforme o Estatuto e ou Regimento Interno e em seu poder de Direção.

3) Para a devida instrução do “processo” de aplicação de penalidade passa a vigorar o Protocolo de Advertências e Multas,

4) Na ausência de recurso presume-se aceita a infração cometida.



#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Das obrigações dos associados e empregados**

Fica vedado aos associados tomar a prestação de serviço em caráter permanente, ou seja, particular dos empregados da Associação, observando, ainda:

Os serviços de portaria, vigilância e fiscalização obedecerão às normas de serviços e procedimentos estabelecidos no Plano de Segurança Interna, que passa a fazer parte integrante do Regulamento Interno, sendo obrigatória sua obediência pelos associados e demais pessoas ligadas à Associação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Das práticas de esportes e lazer e assemelhados**

É proibida a prática de jogos, futebol, vôlei ou similares nas Alamedas da APFBV.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Da edição de normas**

As normas de serviços e procedimentos serão emitidas pela Diretoria conforme previsão estatutária e poderão ser ratificadas e/ou modificadas, bem como atualizadas em reunião de Diretoria.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Da saúde pública**

a) Compete aos moradores zelarem pelas recomendações de vigilância sanitária, evitando-se a formação de poças d'água e objetos expostos ao tempo que possam gerar focos de insetos nocivos, tais como: mosquitos transmissores de doença, enxame de abelhas, cães com raiva, que representem riscos para os associados. O associado deverá

proceder a roçagem de seu terreno sempre que o mato atingir 50 cm de altura, independentemente de qualquer notificação por parte da Associação.

b) Fica expressamente proibido o lançamento, descarga, despejo, vazamento, na rede de captação de águas ou em área comum da Associação de: restos de concreto, seja ele proveniente de limpeza por trabalho manual ou de caminhão betoneira, águas servidas, esgoto "in natura", produto perigoso ou poluente, assim como: resíduo proveniente de obra, pintura, capina, roçagem, esgoto sanitário, chorume, águas cinzentas. É de responsabilidade do associado tomar todas as medidas cabíveis para que a fossa de sua unidade/granja não transborde ou vaze. Nas hipóteses previstas nessa cláusula, desde que constatado pela Administração, será aplicada a multa de 1 salário mínimo.



## CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Plano de Segurança Interna (PSI)

### 1. Definição e alcance do Plano de Segurança Interno;

1.1 O Plano de Segurança Interna estabelece as normas, regras e procedimentos destinados a desenvolver e alcançar melhores níveis de segurança e devem ser cumpridas por todos os associados e demais pessoas ligadas ou estejam nos limites da Associação.

### 2. Do acesso à Associação (cadastro, liberação, regras de acesso, inclusive para associados etc.);

#### 2.1 Dos Moradores (associados e locatários)

2.1.1 O acesso à área interna da Associação será liberado mediante prévio cadastro, em que os moradores (associados e locatários) deverão fornecer ao Diretor de Segurança a relação das pessoas que residem nas respectivas unidades e a identificação dos veículos que utilizam. Juntamente com seus dados, o morador fornecerá números de telefone para receber chamadas da Portaria para as comunicações pertinentes e solicitações de acesso.

#### 2.2 Dos Trabalhadores (empregados regulares, eventuais e avulsos)

2.2.1 Os trabalhadores contratados deverão comparecer à sede da Associação com antecedência mínima de 24 horas antes do início da execução dos seus trabalhos, de segunda a sexta, das 8:00 às 16:00 horas, para apresentar ao Encarregado os originais dos documentos e assinar a ficha de cadastro, que também deverá ser assinada pelo Associado.

2.2.2 Os trabalhadores eventuais e avulsos, assim compreendidos os faxineiros, jardineiros, piscineiros e outros, poderão apresentar sua documentação no dia em que forem prestar o serviço. O cadastro será efetuado uma única vez, ficando a critério do Encarregado, avaliar a necessidade de atualização do comprovante de endereço. Para que seja permitida a entrada destes eventuais, o Associado deverá avisar ao porteiro ANTECIPADAMENTE, ou caso não seja possível, o porteiro deverá entrar em contato como Associado/Morador para a devida autorização, sempre cumprindo os registros já previstos anteriormente.

2.2.3 A identificação para acesso dos trabalhadores contratados ou eventuais deverá ser feita de forma biométrica.

2.2.4. Observar o previsto na Cláusula Décima Oitava.

2.2.5 Para os condutores de motocicleta é obrigatória a retirada do capacete.



### 3. Da portaria

3.1 A Portaria funcionará 24 horas por dia, sem interrupção do serviço, com funcionários escalados. Os rádios de comunicação deverão ser substituídos, preferencialmente, por aparelhos de telefonia móvel em plano empresarial de operadora, conforme modelo utilizado por órgãos públicos, ou outro meio de comunicação mais eficaz.

#### 3.2 Dos Porteiros

3.2.1 Os funcionários da portaria deverão:

a. Tratar os moradores, visitantes e trabalhadores com urbanidade e cordialidade, fazendo uma abordagem discreta e educada, sem favorecimentos ou tratamentos diferenciados;

b. Manter uniforme e aparência pessoal apresentável, a fim de garantir visibilidade e fácil identificação, tanto pelos moradores, como pelos visitantes e trabalhadores;

c. Observar toda e qualquer movimentação próxima ao portão e às guaritas, acionando os vigias para auxílio, quando necessário;

d. Proibir o acesso ao interior das guaritas, inclusive a da Portaria por pessoas estranhas à associação; Em se tratando de associado esse acesso deve se restringir ao estritamente necessário.

e. manter discrição sobre as rotinas do condomínio e dos associados e cumprir as regras e normas de procedimento deste Regimento/ PSI -Plano de Segurança Interno.

f. porteiros e vigias deverão evitar ao máximo a utilização de aparelhos de celular próprio durante a jornada de trabalho, concentrando-se nas suas atribuições.

#### 3.3 Do controle de acessos

3.3.1 A autorização de acesso à Associação só será concedida após a identificação do interessado, mediante sistema biométrico ou outro semelhante. 3.3.2 As cancelas e os portões de acesso só serão abertos para os veículos, após o condutor apagar os faróis e acender a luz interna, ou para a devolução do crachá de identificação, permitindo que o funcionário consiga identificar os passageiros no interior dos veículos. Os condutores de motocicleta deverão retirar o capacete. A regra prevista nesse subitem (3.3.2) se aplica aos associados e visitantes.

3.3.3 Ao abordar o visitante, o Porteiro deverá identificá-lo e efetuar registro em meio apropriado, a saber: nome, RG com estado da federação de origem, placa do veículo, o local de destino, e o previsto na **CLÁUSULA SEXTA**, contatando, através do número de telefone cadastrado, para obter autorização de acesso. Caso não tenha telefone fixo, a portaria irá ligar para o celular cadastrado. Nos casos em que não for possível o contato telefônico e o visitante não entrar ou não conseguir entregar a encomenda a Portaria deve lançar no livro de troca de turno o Nr de telefone em que se tentou ligar e não conseguiu.

3.3.4 No caso de eventos, os moradores deverão entregar na Portaria a lista de convidados, em formulário próprio, com antecedência de 24 horas, a fim de facilitar e

aperfeiçoar o serviço de identificação, a ser realizado conforme item 3.3.3. Caso o convidado não esteja conduzindo o veículo, o porteiro fará o registro de sua identificação, bem como do condutor do veículo.

3.3.4 "a" Entende-se por EVENTO qualquer atividade, seja ela em qualquer dia de semana ou horário, inclusive, sábados, domingos e feriados, como churrasco, futebol, aniversário, encontro religioso, piquenique, orações, almoços, lual, confraternizações, café da tarde, encontros, e assemelhados em que o número de veículos e pessoas possa comprometer o serviço de identificação na Portaria, assim como a segurança.

3.3.5 Havendo dúvida sobre a exatidão da informação da unidade de destino informada pelo visitante, deverá o Porteiro contatar o vigia para verificação, assim como proceder conforme o previsto na **CLÁUSULA SEXTA** Item 6.1-Da Comissão de Segurança, subitem 6.4.7.

3.3.6 Os trabalhadores contratados e prestadores de serviço só poderão ter o acesso autorizado pelo Porteiro se estiverem com seus cadastros devidamente realizados, e mediante identificação biométrica conforme item 2.2.3.

3.3.7 Os prestadores de serviços para a Associação só terão os acessos liberados mediante expressa autorização do Encarregado, ou outro membro da Diretoria.

3.3.8 A entrada para entrega de encomendas só será permitida mediante autorização expressa do morador. O Porteiro poderá receber encomendas de pequeno porte na Portaria, desde que haja autorização do morador por escrito, assumindo o risco por quaisquer danos apresentado no produto/encomenda.

3.3.9 Para recebimento de materiais de obra, móveis, utensílios e demais materiais, lanches, refeições, remédios e similares, serviços de Uber, táxi, o associado deverá avisar previamente à Portaria.

No caso de obras, reformas em que o associado não esteja presente na obra ou serviço, a portaria deverá ser avisada com antecedência.

#### **4. Dos limites da Associação**

4.1 Em razão da dimensão da associação, aproximadamente cinco quilômetros, e das peculiaridades de determinadas áreas, como as divisas com o pasto, a lateral do córrego, o Sítio Ponte da Pedra, a vigilância noturna será realizada por dois vigias motorizados.

4.2 As edificações dos associados deverão atender/cumprir o disposto no código de postura vigente do município de Juiz de Fora no aspecto de muros, testada, cercas e etc.

#### **5. Dos Vigias e Rondas**

5.1 As rondas deverão ser realizadas por 24 h, utilizando veículos de apoio, com rotas pré-estabelecidas, com vigias em escalas feitas pelo Encarregado.

5.2 No turno da noite o trabalho deverá ser realizado por 2 vigias, em rotas alternadas e horários variáveis, com revezamento nas atividades de monitoramento e ronda, com objetivo de evitar identificação dos planos de vigilância.

5.3 Ao notar qualquer movimento suspeito ou problemas em alguma granja, o vigia devesse acionar o porteiro e simultaneamente o Encarregado para acionamento das autoridades competentes.

5.4 Os vigias utilizarão 4 (quatro) cabines de apoio, de modelos pré-aprovados, colocadas em pontos estratégicos, com holofotes, câmeras apropriadas e alarme de alta potência (sirene), as quais facilitarão o monitoramento das áreas críticas,



## **6. Do monitoramento pelo CFTV dentro da portaria**

6.1 O porteiro e o vigia deverão se apoiar neste recurso como ferramenta de auxílio na vigilância.

6.2 Deverá ser implementada a Sala de monitoramento, espaço já disponível na sede administrativa, onde ficarão equipamentos de gravação, no-break e demais equipamentos do sistema de monitoramento.

6.3 As câmeras a serem utilizadas deverão ser de alta definição, instaladas em pontos estratégicos de forma que possa cobrir toda a extensão das áreas comuns.

6.4 A reposição, bem como a instalação das câmeras e demais equipamentos do circuito fechado de monitoramento serão realizadas pela diretoria.

6.5 O Encarregado deverá, obrigatoriamente, rever as gravações do dia anterior; e nos dias úteis após fins de semana e feriados, com registro em meio apropriado de ocorrências ou não e realizar no mínimo 02 (duas) rondas semanais, anotando as alterações e repassando para a Diretoria, sendo que uma dessas rondas deverá ser realizada sempre na segunda feira pela manhã e no primeiro dia útil seguinte aos feriados.

6.6 Oportunamente, deverá ser criado mecanismo que disponibilize monitoramento pelos moradores através da internet das câmeras internas.

## **7. Das ações de treinamento e valorização dos colaboradores**

7.1 Semestralmente haverá treinamento/reciclagem de todos os colaboradores, ministrado por profissional da área de segurança ou empresa qualificada, com acompanhamento da Comissão de Segurança Interna.

7.2 O Encarregado deverá permanecer por mais tempo na Portaria, auxiliando o serviço, de forma que porteiro ou vigia não fique sozinho.

7.3 Serão realizadas reuniões e avaliações mensais do Encarregado com todos os Colaboradores, registrando em meio eletrônico para que os associados tenham acesso.

7.4 As reclamações dos associados referentes aos serviços dos colaboradores serão respondidas por escrito, com a descrição das providências tomadas.

7.5 O Estudo sobre o reposicionamento da Portaria será retomado, visando maior eficiência, conforto e segurança dos porteiros, e conseqüentemente, racionalizando o acesso à Associação.

7.6 Os colaboradores (Encarregado, Porteiros e Vigias) deverão estar uniformizados, sempre identificados em suas funções, com crachá, de forma a valorizar, sedimentar a organização da Associação e também como forma de identificação e visualização por parte de visitantes e também proprietários e moradores.

7.7 Os referidos uniformes deverão ser diferenciados e apropriados conforme a função.

## CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - Dos casos não previstos



Os casos não previstos neste Regulamento serão tratados em Assembleia Ordinária ou conforme o Estatuto. Havendo urgência na solução, o associado solicitará uma Assembleia Geral Extraordinária, por escrito, em livro próprio que se encontra disponível na Sede da Associação, também, para reclamações e sugestões.

## CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - Disposições gerais

a) O associado deve tomar todas as precauções possíveis, quando do plantio de árvores dentro de sua Unidade, em especial, próximo da rede de energia elétrica, água e esgoto.

b) Os associados, visitantes, enfim todos aqueles que por qualquer motivo estejam no interior da Associação devem tratar os diretores, membros de conselhos, colaboradores, prestadores de serviço para a Associação com dignidade e respeito não se admitindo qualquer forma de agressão, ameaça, ultraje, discriminação ou intimidação física ou verbal.

c) Como forma de proteção e auxílio à segurança, de sua propriedade e de todos os associados, aqueles associados em que sua Unidade/granja faça divisa com áreas externas (pasto, fazenda, vizinhos externos) deverão realizar o fechamento, sempre que possível, em alvenaria, e outros meios eficazes, visando coibir o acesso de estranhos, e observar ainda a Cláusula Décima letra "v"

d) Como forma de aumentar a excelência e a transparência da Gestão da Associação bem como da Administradora contratada, faz-se necessário que a Associação tenha um site próprio ([www.condominiobelovale.com.br](http://www.condominiobelovale.com.br)). Isso para que sejam incluídos arquivos de todos os documentos de interesse comum dos associados – atas, balancetes, relatórios, segunda via de boletos entre outros, por meio de senha individual. Ainda neste site, na parte comum, teriam fotos genéricas da Associação, normas de procedimentos de acesso, segurança e conduta de moradores visitantes, bem como Estatuto e Regimento Interno e outros documentos.

Juiz de Fora, 02 de dezembro 2019.

Presidente

  
Dario Barros de Oliveira

Secretário

  
Ângela Maria Galhardo de Freitas

RTD E CPJ de Juiz de Fora/MG						
LUCY DE FIGUEIREDO HARGREAVES - OFICIALA						
RUA: HALFELD nº 651/1505 - CENTRO						
Fone: (32)3215-1505						
Código	6101-0	6201-8	6601-9	8101-8	Total	
Qtd.	1	1	1	17	20	
PROTOCOLO Nº 236178 REG Nº 4556 - LIV 284-A - PÁG 163 -AV Nº 40						
Juiz de Fora, MG, 27 de dezembro de 2019.						
SANZIO GONZALEZ NEVES - ESCRIVENTE						
Des	Emo	ISS	Rec	TFJ	Total	
	232,96	12,39	14,00	80,46	339,81	
Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria Geral de Justiça						
1º Ofício RTD E CPJ de Juiz de Fora/MG						
SELO DE CONSULTA: DHD41775 - Cód. Seg.: 8554,6748,8237,1716						
Quantidade de atos praticados: 20						
Ato(s) praticado(s) por: SANZIO GONZALEZ NEVES - ESCRIVENTE						
Emo: 232,96 - TFJ: 80,46 - Valor final: 327,42 - ISS: 12,39						
Consulte a validade deste Selo no site: <a href="https://selos.tjmg.us.br">https://selos.tjmg.us.br</a>						