

REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER  
ALPHAVILLE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

ÍNDICE

---

I.	DEFINIÇÕES .....	2
II.	DISPOSIÇÕES GERAIS .....	3
III.	INGRESSO NA ÁREA DE LAZER.....	4
	Usuários .....	4
	Atividades sociais .....	4
	Atividades profissionais.....	5
IV.	UTILIZAÇÃO DA ÁREA DE LAZER.....	5
	Horário de funcionamento .....	5
	Club House .....	5
	Piscinas.....	6
	Quadra de tênis.....	7
	Quadra poliesportiva .....	7
	Playground.....	7
	Vestiários.....	7
	Trânsito de veículos.....	7
	Estacionamento.....	8
	Alimentos e bebidas.....	8
	Armas, objetos potencialmente perigosos e fogos de artifício .....	8
V.	ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA DE LAZER.....	9
VI.	ENCARGOS.....	9
VII.	INFRAÇÕES .....	9
VIII.	DISPOSIÇÕES FINAIS .....	13

## I. DEFINIÇÕES

---

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

**ADMINISTRAÇÃO:** Administração, liderada pelo Gerente Geral, exercida em conjunto com os Coordenadores, nos termos do ESTATUTO SOCIAL.

**ALPHAVILLE:** ALPHAVILLE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. empresa com sede em São Paulo, Capital, na Av. Nações Unidas, nº 8.501, 9º. Andar, parte, CEP 05425-070, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 07.530.085/0001-69.

**ALPHAVILLE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS CLUBE:** denominação também utilizada para designar a ÁREA DE LAZER, embora não seja dotada de personalidade jurídica própria, que poderá ser implantado no LOTE após aprovação dos órgãos públicos competentes.

**ÁREA COMERCIAL:** parte do LOTEAMENTO destinada a edificações comerciais e/ou de serviços, composta pelos LOTES das quadras: C01 (LOTES01 a 07); C02 (LOTES 01 a 09); C03 (LOTES 01 a 08); C04 (LOTES 01 ao 03) e C5 (LOTES 01 a 30).

**ÁREA EMPRESARIAL:** parte do LOTEAMENTO que contém a ÁREA COMERCIAL e a ÁREA DE USO MISTO.

**ÁREA DE LAZER:** após aprovação dos órgãos públicos competentes serão implantadas duas Áreas de Lazer, compostas pelos LOTES, 01 da quadra Y1 e 01 da quadra AD2, onde serão mantidos pela ASSOCIAÇÃO, edificações e equipamentos esportivos destinados a recreação dos PROPRIETÁRIOS e de terceiros não PROPRIETÁRIOS, na forma do disposto no respectivo Estatuto Social. É também designada como ALPHAVILLE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS CLUBE.

**ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:** parte do LOTEAMENTO destinada, exclusivamente, a edificações residenciais unifamiliares, composta pelos LOTES das quadras: A1 (LOTES 01 a 08); B1 (LOTES 01 a 05); C1 (LOTES 01 a 11); D1 (LOTES 01 a 18); E1 (LOTES 01 a 22); F1 (LOTES 01 a 21); G1 (LOTES 01 a 24); H1 (LOTES 01 a 22); I1 (LOTES 01 a 25); J1 (LOTES 01 a 12); K1 (LOTES 01 a 26); L1 (LOTES 01 a 27); M1 (LOTES 01 a 33); N1 (LOTES 01 a 15); O1 (LOTES 01 a 06); P1 (LOTES 01 a 09); Q1 (LOTES 01 a 19); R1 (LOTES 01 a 09); S1 (LOTES 01 a 31); T1 (LOTES 01 a 12); U1 (LOTES 01 a 32); V1 (LOTES 01 a 11); X1 (LOTES 01 a 05); W1 (LOTES 01 a 11); A2 (LOTES 01 a 06); B2 (LOTES 01 a 08); C2 (LOTES 01 a 18); D2 (LOTES 01 a 16); E2 (LOTES 01 a 18); F2 (LOTES 01 a 07); G2 (LOTES 01 a 07); H2 (LOTES 01 a 16); I2 (LOTES 01 a 18); J2 (LOTES 01 a 27); K2 (LOTES 01 a 20); L2 (LOTES 01 a 18); M2 (LOTES 01 a 33); N2 (LOTES 01 a 26); O2 (LOTES 01 a 28); P2 (LOTES 01 a 19); Q2 (LOTES 01 a 21); R2 (LOTES 01 a 09); S2 (LOTES 01 a 07); T2 (LOTES 01 a 28); U2 (LOTES 01 a 24); V2 (LOTES 01 a 32); W2 (LOTES 01 a 30); X2 (LOTES 01 a 17); Y2 (LOTES 01 a 32); Z2 (LOTES 01 a 17); AA2 (LOTES 01 a 04); AB2 (LOTES 01 a 16); AC2 (LOTES 01 a 09).

**ÁREA DE USO MISTO:** parte do LOTEAMENTO destinada a edificações comerciais, de serviço e/ou residenciais multifamiliares, composta pelos LOTES das quadras: COM06 (LOTES 01 a 03) e COM07 (LOTES 01 a 04).

**CONSELHO DIRETOR:** órgão representativo dos ASSOCIADOS que delibera quanto aos assuntos de interesse da ASSOCIAÇÃO na forma do ESTATUTO SOCIAL.

**EMPREENDIMENTO:** empreendimento imobiliário composto pela ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, ÁREA EMPRESARIAL e pela ÁREA DE LAZER.

**ESTATUTO SOCIAL:** normas que regulamentam a administração e as relações da Associação e associados.

**LOTE:** menor parcela ou subdivisão de uma gleba, destinada a edificação.

**LOTEAMENTO:** Alphaville São José dos Campos, localizado na Avenida Possidônio de Freitas, situada nos Bairros Jaguari e Pinheiros, inserido na matrícula nº 18.460, do 2º Oficial de Registro de Imóveis e

Anexos da Comarca de São José dos Campos, Estado de São Paulo.

PROPRIETÁRIOS: os PROPRIETÁRIOS TITULARES e os PROPRIETÁRIOS FUNDADORES, em conjunto.

PROPRIETÁRIOS FUNDADORES: ALPHAVILLE URBANISMO S.A, ALPHAVILLE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e M.M.V. INCORPORADORA LTDA.

PROPRIETÁRIOS TITULARES: os proprietários de LOTES da ÁREA UNIFAMILIAR, observado o disposto no ESTATUTO SOCIAL no Capítulo que trata do Quadro Social.

REGULAMENTO: o Regulamento da ÁREA DE LAZER de que trata o presente instrumento.

USUÁRIOS: os PROPRIETÁRIOS TITULARES e seus dependentes, os USUÁRIOS PERMANENTES e seus dependentes e os USUÁRIOS VISITANTES.

USUÁRIOS PERMANENTES: co-proprietários de LOTE do LOTEAMENTO, e locatários, comodatários, ou assemelhados, de imóveis do LOTEAMENTO, admitidos como usuários da ÁREA DE LAZER pela ASSOCIAÇÃO, conforme o disposto no ESTATUTO SOCIAL.

USUÁRIOS VISITANTES: pessoas convidadas por PROPRIETÁRIOS ou por USUÁRIOS PERMANENTES.

## II. DISPOSIÇÕES GERAIS

---

2. O presente REGULAMENTO estabelece as regras gerais que disciplinam o uso da ÁREA DE LAZER e define as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais regras, valendo como convenção de uso.

3. As disposições deste REGULAMENTO são complementares, não excluindo o cumprimento das disposições previstas no ESTATUTO SOCIAL, nos regulamentos, regimentos e demais normativos da ASSOCIAÇÃO, bem como o disposto na legislação federal, estadual e municipal aplicável.

4. No caso de contraposição entre eventuais modificações na legislação aplicável e quaisquer disposições deste REGULAMENTO, tais modificações serão, quando impuserem restrições mais gravosas, automaticamente, assumidas pela ASSOCIAÇÃO.

5. Os casos omissos serão solucionados pela ASSOCIAÇÃO, na forma estabelecida pelo seu ESTATUTO SOCIAL.

6. As disposições do presente REGULAMENTO são aplicáveis indistintamente a todos os USUÁRIOS, salvo disposição em contrário, expressamente prevista nesse REGULAMENTO ou no ESTATUTO SOCIAL.

7. Incumbe ao PROPRIETÁRIO TITULAR e ao USUÁRIO PERMANENTE informar aos respectivos dependentes e aos USUÁRIOS VISITANTES que tenha convidado as disposições previstas nesse REGULAMENTO e no ESTATUTO SOCIAL.

8. O PROPRIETÁRIO TITULAR e/ou USUÁRIO PERMANENTE responde pelas infrações às disposições desse REGULAMENTO, ainda que cometidas por seus dependentes, funcionários e USUÁRIOS VISITANTES que tenha convidado, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades aplicáveis, incluindo perdas e danos, à ASSOCIAÇÃO, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.

### III. INGRESSO NA ÁREA DE LAZER

---

#### Usuários

**9.** Os PROPRIETÁRIOS FUNDADORES e USUÁRIOS poderão utilizar a ÁREA DE LAZER, respeitadas as regras e restrições previstas neste REGULAMENTO, no ESTATUTO SOCIAL, nos regimentos internos e demais atos normativos da ASSOCIAÇÃO.

**10.** Consideram-se dependentes dos PROPRIETÁRIOS TITULARES e dos USUÁRIOS PERMANENTES:

- a)** O cônjuge ou companheiro(a);
- b)** Os descendentes tutelados e curatelados dos PROPRIETÁRIOS TITULARES ou, conforme o caso, dos USUÁRIOS PERMANENTES e/ou do respectivo cônjuge, ou companheiro(a), enquanto solteiros e desde que domiciliados com eles;
- c)** Os ascendentes dos PROPRIETÁRIOS TITULARES ou dos USUÁRIOS PERMANENTES ou dos respectivos cônjuges, ou companheiros(as), desde que domiciliados com eles.

**11.** Os ascendentes dos PROPRIETÁRIOS TITULARES ou dos USUÁRIOS PERMANENTES ou dos respectivos cônjuges, ou companheiros(as), que não se enquadrem na categoria prevista na alínea “c)” acima, poderão freqüentar a ÁREA DE LAZER como USUÁRIOS VISITANTES, isentos da respectiva taxa, podendo lá permanecer sem limitação de tempo de permanência, desde que estejam acompanhados dos PROPRIETÁRIOS TITULARES ou dos USUÁRIOS PERMANENTES ou, ainda, dos dependentes destes.

**12.** Os PROPRIETÁRIOS TITULARES e USUÁRIOS PERMANENTES, quando da assinatura do Termo de Inscrição e Compromisso, deverão informar, no campo específico do mesmo, o nome do cônjuge ou companheiro (a), dos descendentes, tutelados, curatelados e ascendentes, conforme estipulado nos itens acima, devendo ainda manter sempre os arquivos da ASSOCIAÇÃO atualizados com relação a estes dados.

**13.** Os PROPRIETÁRIOS TITULARES, USUÁRIOS PERMANENTES e respectivos dependentes poderão ingressar na ÁREA DE LAZER mediante a apresentação da carteira de identidade social ou, na hipótese de extravio da carteira de identidade social, mediante autorização especial da ASSOCIAÇÃO, ou através de outra forma de triagem a ser estabelecida pela ASSOCIAÇÃO.

**14.** A carteira de identidade social poderá ser solicitada, a qualquer momento, pela secretaria da ASSOCIAÇÃO, aos PROPRIETÁRIOS TITULARES, USUÁRIOS PERMANENTES ou seus respectivos dependentes.

**15.** OS USUÁRIOS VISITANTES ingressarão na ÁREA DE LAZER mediante a apresentação da carteira de identidade social própria e do comprovante de pagamento da respectiva taxa ou, na hipótese de extravio da carteira de identidade social, mediante autorização especial da ASSOCIAÇÃO.

**16.** O CONSELHO DIRETOR, junto com o Coordenador Social / Esportes, limitará o número de USUÁRIOS VISITANTES por PROPRIETÁRIO TITULAR ou USUÁRIO PERMANENTE, excluindo deste número os ascendentes daqueles.

#### Atividades sociais

**17.** Em caso de realização de eventos nas dependências da ÁREA DE LAZER, o CONSELHO DIRETOR, junto com o Coordenador Social / Esportes, poderá adotar medidas específicas em relação ao

ingresso dos USUÁRIOS, restringir a utilização de determinado equipamento ou instalação da ÁREA DE LAZER, autorizar o ingresso temporário de visitantes nas dependências da ÁREA DE LAZER de acordo com as necessidades do evento, cobrar taxas específicas para o evento, bem como determinar previamente:

- a) O modo de acesso;
- b) O número de pessoas;
- c) A restrição de acesso a determinados equipamentos da ÁREA DE LAZER.

#### Atividades profissionais

**18.** Acompanhantes, babás e enfermeiros poderão ter acesso à ÁREA DE LAZER, no exercício de suas funções, desde que autorizados e sob responsabilidade do PROPRIETÁRIO TITULAR e/ou do USUÁRIO PERMANENTE empregador, observados que, neste caso, deverão estar identificados com crachá.

**19.** É privativo dos administradores, empregados ou contratados da ASSOCIAÇÃO o livre acesso a todos os locais da ÁREA DE LAZER, inclusive aqueles não destinados ao uso comum dos USUÁRIOS.

#### IV. UTILIZAÇÃO DA ÁREA DE LAZER

---

##### Horário de funcionamento

**20.** O horário de funcionamento da ÁREA DE LAZER, equipamentos e instalações será definido pelo CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes e afixado no quadro de avisos da Portaria da ÁREA DE LAZER.

##### Club House

**21.** O Club House é de uso privativo dos PROPRIETÁRIOS FUNDADORES, PROPRIETÁRIOS TITULARES e USUÁRIOS PERMANENTES, observadas as seguintes regras:

- a) Os PROPRIETÁRIOS TITULARES e USUÁRIOS PERMANENTES e respectivos dependentes poderão realizar eventos no Club House, com a presença de terceiros, observado o disposto neste REGULAMENTO e outras normas complementares estabelecidas pelo CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes;
- b) O Club House pode ser locada a terceiros, na forma estabelecida pelo CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes;
- c) A utilização do Club House para a realização de eventos contratados pelos PROPRIETÁRIOS TITULARES, USUÁRIOS PERMANENTES, respectivos dependentes ou por terceiros, deve obedecer aos horários estipulados no contrato de locação de espaço a ser firmado com a ASSOCIAÇÃO;
- d) Em igualdade de condições, os PROPRIETÁRIOS TITULARES, USUÁRIOS PERMANENTES e respectivos dependentes, terão preferência na reserva de datas para sua utilização, salvo se a data escolhida já tiver sido reservada a terceiros;
- e) A utilização do Club House para a realização de eventos contratados pelos PROPRIETÁRIOS TITULARES, USUÁRIOS PERMANENTES ou respectivos dependentes terá desconto em relação ao valor cobrado de terceiros, sendo tais valores fixados pelo CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes;

- f) Se locada o Club House para a realização de evento conforme previsto nos itens acima, o acesso dos demais USUÁRIOS não será permitido, exceto aos membros do CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes, bem como aos encarregados de serviços pertinentes ao uso do Club House;
- g) Os recursos financeiros angariados por meio da locação do espaço do Club House farão parte do orçamento geral da ASSOCIAÇÃO e sua receita líquida será usada principalmente para fazer frente às depreciações dos imóveis e equipamentos da ÁREA DE LAZER e novos investimentos;
- h) Os eventos que não constarem da agenda antecipadamente somente poderão ser realizados se aprovados pelo CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes;
- i) A ASSOCIAÇÃO não responde se, por qualquer motivo, ocorrer algum problema que venha interferir ou impedir a realização do evento.
- j) Os seguranças e/ou serviços de valet que venham a ser contratados para os eventos realizados no Club House ou em qualquer outra parte das instalações da ÁREA DE LAZER deverão ser os mesmos que compõem a empresa prestadora de serviços da ASSOCIAÇÃO.

## Piscinas

- 22. Os USUÁRIOS somente poderão ingressar no recinto das piscinas após triagem e identificação pessoal no acesso ao Clube.
- 23. Acompanhantes, babás e enfermeiros poderão adentrar o recinto da piscina, quando no exercício de suas funções, devendo observar, sob a responsabilidade do PROPRIETÁRIO TITULAR e/ou do USUÁRIO PERMANENTE que lhes contratou, as regras deste REGULAMENTO.
- 24. Não é permitido o ingresso no recinto da piscina de pessoas que estejam com doenças infecto-contagiosas, que possuam feridas e/ou machucados expostos ou usando curativos, bem como em outros casos que possam colocar em risco a saúde pública.
- 25. Não é permitido no recinto da piscina:
  - a) Ingressar menores de 10 (dez) anos de idade desacompanhados;
  - b) Usar trajes inconvenientes, insuficientes ou incompatíveis com o decoro;
  - c) Jogar papéis ou quaisquer objetos na piscina, assim como praticar atos contrários à higiene, que possam prejudicar a limpeza e a saúde dos freqüentadores;
  - d) Fazer algazarras, correr, praticar atos que possam importunar os freqüentadores, incluindo a utilização de rádios, televisores e outros aparelhos eletrônicos sem o uso do fone de ouvido;
  - e) Fumar ou consumir bebidas e alimentos de qualquer espécie, na área interna da piscina;
  - f) Brincar com bolas ou outros acessórios, como bóias, salva-vidas ou flutuadores de tamanho incompatível com a piscina;
  - g) Utilizar qualquer tipo de recipiente de vidro;
  - h) Utilizar bronzeadores, óleos ou qualquer outra substância que possa contaminar a água da piscina.
- 26. A piscina poderá ser interditada:
  - a) Durante o período necessário para a limpeza geral ou reparos;
  - b) Em casos excepcionais, quando a ASSOCIAÇÃO julgar necessário;
  - c) Por determinação da Federação esportiva à qual a ÁREA DE LAZER estiver filiada, se for o caso, ou da autoridade pública competente.

#### Quadra de tênis

27. As quadras serão de uso exclusivo dos USUÁRIOS, exceto quando se tratar de torneios.
28. O silêncio deve ser mantido no ambiente das quadras, evitando prejudicar a concentração dos jogadores.
29. A disponibilidade e as regras de utilização das quadras serão definidas pelo CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes, e afixada no quadro de avisos.
30. A ASSOCIAÇÃO não fornece bolas ou raquetes.
31. A quadra pode ser interditada por ordem do CONSELHO DIRETOR e/ou quando o mau tempo assim o exigir.

#### Quadra poliesportiva

32. A utilização da quadra poliesportiva e do campo de futebol será objeto de regulamento próprio aprovado pelo CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes e que será afixado nos quadros de aviso da portaria da ÁREA DE LAZER.

#### Playground

33. A utilização dos brinquedos do Playground é privativa de crianças até a idade limite estabelecida pelo CONSELHO DIRETOR e/ou pelo Coordenador Social / Esportes, com aviso fixado no local.
34. O horário de funcionamento do Playground será definido pelo CONSELHO DIRETOR e/ou pelo Coordenador Social / Esportes e fixado no local.

#### Vestiários

35. Os vestiários da ÁREA DE LAZER são de uso exclusivo dos USUÁRIOS, ressalvadas permissões que venham a ser emanadas do CONSELHO DIRETOR e/ou pelo Coordenador Social / Esportes.
36. A ASSOCIAÇÃO não é responsável por quaisquer objetos ou valores deixados nos vestiários, ainda que deixados nos armários ou confiados a quaisquer de seus empregados ou contratados.
37. A ASSOCIAÇÃO pode fixar condições e limites de idade para a utilização dos vestiários, bem como colocar armários à disposição dos USUÁRIOS, mediante a cobrança de taxa especialmente instituída para este fim, a ser paga pelo interessado.

#### Trânsito de veículos

38. Não é permitido o trânsito de veículos motorizados, inclusive motos e similares, na ÁREA DE LAZER, exceto os destinados a entregas, manutenção dos equipamentos e instalações, quando necessários, respeitando-se limite de velocidade adequado.
39. A ASSOCIAÇÃO poderá autorizar o trânsito de outros veículos na ÁREA DE LAZER, em casos excepcionais.

**40.** Em qualquer caso, não é permitido o uso de buzinas na ÁREA DE LAZER, exceto em casos de emergência.

**41.** A ASSOCIAÇÃO pode permitir, ainda, a circulação de triciclos e bicicletas, desde que não motorizados, ainda que movidos por bateria elétrica, em locais previamente definidos, respeitando-se a preferência de circulação de pedestres.

#### Estacionamento

**42.** A ASSOCIAÇÃO designará área específica para o estacionamento de veículos dos USUÁRIOS.

**43.** A ASSOCIAÇÃO não assume quaisquer responsabilidades por eventuais danos, furtos ou roubos, em relação aos veículos ou acessórios destes, ocorridos na área de estacionamento.

**44.** Os USUÁRIOS devem respeitar e observar a demarcação das vagas de estacionamento. Caso não haja demarcação de vagas, os USUÁRIOS devem estacionar os veículos de modo a proporcionar uma eficiente utilização da área em relação à capacidade de número de veículos.

**45.** Não é permitido estacionar veículos sobreos jardins, guias ou calçadas.

#### Alimentos e bebidas

**46.** O consumo de bebidas e alimentos é permitido somente em locais apropriados, previamente definidos pela ASSOCIAÇÃO, tais como nos recintos do bar e do restaurante.

**47.** A pessoa que, por qualquer meio, facilitar o consumo de bebida alcoólica nas dependências da ÁREA DE LAZER, em inobservância à faixa etária prevista em lei, ficará sujeito às penalidades previstas neste REGULAMENTO, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal prevista em lei.

**48.** Não é permitida a entrada e/ou utilização de qualquer droga considerada ilegal pela legislação em vigor na ÁREA DE LAZER.

**49.** Não é permitido jogar ou deixar lixo, incluindo cigarros, nas dependências da ÁREA DE LAZER, devendo, para tal fim, serem utilizadas as lixeiras.

#### Armas, objetos potencialmente perigosos e fogos de artifício

**50.** É proibida a entrada de qualquer tipo de arma, objetos potencialmente perigosos e cortantes, neles incluídos estilingues de qualquer espécie, ou similares, que possam colocar em risco a integridade física das pessoas presentes na ÁREA DE LAZER ou nas áreas ao redor.

**51.** O uso de fogos de artifício ou similares na ÁREA DE LAZER somente é permitido em ocasiões especiais, em áreas previamente estabelecidas pela ASSOCIAÇÃO e sob supervisão de profissionais reconhecidamente habilitados para este fim.

**52.** A ASSOCIAÇÃO não será responsável em caso de utilização de fogos de artifício pelos USUÁRIOS, mesmo que seu uso tenha sido previamente aprovado.

## V. ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA DE LAZER

---

**53.** A ÁREA DE LAZER será administrada na forma do disposto no ESTATUTO SOCIAL, notadamente pelo CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes.

**54.** Caberá ao Coordenador Social / Esportes e ao CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes incrementar a prática esportiva na ÁREA DE LAZER, com caráter recreativo, zelando pelo aprendizado correto de suas diferentes modalidades, inclusive por meio da promoção e supervisão de campeonatos esportivos na ÁREA DE LAZER.

**55.** Caberá ao Coordenador Social / Esportes e/ou ao CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes dirigir as atividades de lazer proporcionadas aos USUÁRIOS, bem como sua integração social, promover festas e atividades sociais, orientar as atividades da ÁREA DE LAZER, elaborar os informativos dirigidos aos PROPRIETÁRIOS TITULARES e aos USUÁRIOS PERMANENTES, e garantir o adequado fluxo de comunicação com e entre eles pelos canais existentes, além das funções definidas neste REGULAMENTO.

## VI. ENCARGOS

---

**56.** Os USUÁRIOS são responsáveis pelo pagamento dos encargos previstos no ESTATUTO SOCIAL.

## VII. INFRAÇÕES

---

**57.** Os PROPRIETÁRIOS TITULARES e os USUÁRIOS PERMANENTES estarão sujeitos à aplicação de penalidades caso transgridam qualquer das disposições do presente REGULAMENTO, observado o disposto no ESTATUTO SOCIAL.

**58.** De acordo com a natureza da infração cometida, as circunstâncias e as conseqüências dela decorrentes, estarão o PROPRIETÁRIO TITULAR e o USUÁRIO PERMANENTE, sujeitos às seguintes penalidades:

- a) Advertência verbal ou por escrito;
- b) Suspensão punitiva;
- c) Eliminação punitiva;
- d) Suspensão administrativa;
- e) Eliminação administrativa; e
- f) Multa.

**59.** O CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes pode criar Comissões de Sindicância e/ou Comissões Disciplinares, que terão a função de apurar as infrações cometidas.

**60.** As penalidades serão aplicadas pelo CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes, com base em relatórios elaborados por estas, em conformidade com o tipo e gravidade da infração cometida.

**61.** O CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes disciplinará a forma pela qual as ocorrências serão lavradas, sendo que a inobservância de forma, contudo, não poderá ser alegada para anular qualquer procedimento instalado.

- 62.** A reincidência será considerada como circunstância agravante, quando da aplicação da nova penalidade.
- 63.** Considera-se reincidente o PROPRIETÁRIO TITULAR ou USUÁRIO PERMANENTE que, no período de 03 (três) anos, venha a cometer duas ou mais infrações, computadas as infrações cometidas por si, seus dependentes e pelos USUÁRIOS VISITANTES que tiver convidado.
- 64.** As penalidades discriminadas no item 59 serão registradas nos respectivos cadastros da ASSOCIAÇÃO.
- 65.** A concorrência de culpa do PROPRIETÁRIO TITULAR ou USUÁRIO PERMANENTE com a vítima não exime a imposição de penalidade ou o ressarcimento dos danos, mas pode constituir circunstância atenuante na dosagem da penalidade a ser aplicada.
- 66.** Os PROPRIETÁRIOS TITULARES e USUÁRIOS PERMANENTES, desde que co-proprietários de LOTES no LOTEAMENTO, não estão sujeitos à penalidade de eliminação referida no item 59, alíneas “c)” e “e)”.
- 67.** A ASSOCIAÇÃO, em nenhuma hipótese, responderá por perdas e danos e/ou danos morais em relação aos USUÁRIOS.
- 68.** As penalidades são de natureza pessoal, salvo as de caráter pecuniário.
- 69.** As penalidades pecuniárias impostas ao PROPRIETÁRIO TITULAR e ao USUÁRIO PERMANENTE alcançam sempre os seus dependentes, bem como atingem a pessoa do PROPRIETÁRIO TITULAR e do USUÁRIO PERMANENTE as penalidades pecuniárias impostas aos seus dependentes, na qualidade de responsável solidário pelos encargos de seus dependentes perante a ASSOCIAÇÃO e aos USUÁRIOS VISITANTES que tenham sido por eles autorizados a entrar na ÁREA DE LAZER.
- 70.** A pena de advertência verbal será aplicada em caso de infrações de pequena gravidade e pode ser imposta pelo CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes.
- 71.** A advertência verbal não impede a imposição de penalidade mais grave pelo CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes em razão da mesma infração.
- 72.** A pena de advertência por escrito será aplicada em caso de infrações de pequena gravidade, nos casos em que, pela natureza da infração ou circunstâncias do ato, possam advir conseqüências mais graves.
- 73.** Entre outras, estão sujeitas à pena de advertência por escrito:
- a)** O descumprimento de qualquer das disposições contidas em deliberações, instruções, avisos, regulamentos, ou qualquer outro normativo, expedidos pela ASSOCIAÇÃO;
  - b)** A desobediência às solicitações do CONSELHO DIRETOR e/ou do Coordenador Social / Esportes;
  - c)** O ingresso a qualquer recinto de acesso restrito da ÁREA DE LAZER;
  - d)** O desrespeito aos Diretores, empregados ou contratados da ASSOCIAÇÃO;
  - e)** A ofensa verbal a outro USUÁRIO;
  - f)** A reincidência em três ou mais advertências verbais.

- 74.** A pena de suspensão punitiva, limitada a no máximo 01 (um) ano, é aplicada em caso de:
- a)** Reincidência em infração já punida com advertência por escrito;
  - b)** Desobediência ou desacato aos dirigentes dos órgãos sociais ou às determinações por eles emanadas;
  - c)** Promoção de discórdia entre os USUÁRIOS;
  - d)** Atentado contra a disciplina da ÁREA DE LAZER;
  - e)** Prestação ou endosso de informações inverídicas;
  - f)** Cessão de qualquer documento a terceiros, a fim de lhes facilitar o ingresso na ÁREA DE LAZER;
  - g)** Prática de ato condenável ou comportamento inconveniente na ÁREA DE LAZER;
  - a)** Atentado contra o conceito público da ÁREA DE LAZER, por ação ou omissão;
  - h)** Prática de jogos proibidos na ÁREA DE LAZER; e
  - i)** Atos que pela sua natureza, exijam penalidade superior à de advertência, mas não justificam a de eliminação.
- 75.** A pena de eliminação punitiva será aplicável pelo CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes aos USUÁRIOS PERMANENTES, exceto aos co-proprietários de LOTES do LOTEAMENTO, nos seguintes casos:
- a)** Quando reincidirem nas infrações referidas no item anterior, que, por sua natureza e reiteração, os tornem inidôneos para permanecerem na ÁREA DE LAZER;
  - b)** Quando forem condenados, por sentença transitada em julgado, pela prática de delito infame;
  - c)** Quando atentarem contra a moralidade social e desportiva ou contra superiores interesses da ASSOCIAÇÃO; e
  - d)** Quando praticarem ato de elevada gravidade.
- 76.** A pena de suspensão administrativa poderá ser aplicada aos PROPRIETÁRIOS TITULARES e aos USUÁRIOS PERMANENTES, na hipótese de atraso igual ou superior a 60 (sessenta) dias no pagamento da taxa de manutenção, bem como das demais taxas previstas no ESTATUTO SOCIAL.
- 77.** Depois de quitado o débito que deu origem à penalidade, a penalidade imposta será revogada automaticamente.
- 78.** A pena de eliminação administrativa será aplicada aos USUÁRIOS PERMANENTES, exceto aos co-proprietários de LOTES do LOTEAMENTO, na hipótese de atraso igual ou superior a 180 (cento e oitenta) dias consecutivos no pagamento das taxas previstas no ESTATUTO SOCIAL e quaisquer outros débitos para com a ASSOCIAÇÃO. A aplicação da penalidade prevista neste item será precedida de aviso expedido no endereço constante do cadastro da ASSOCIAÇÃO, assegurado o prazo de 15 (quinze) dias para a liquidação do débito.
- 79.** Depois de quitado o débito que deu origem à penalidade, é permitido o reingresso no quadro social independentemente do processo de admissão.
- 80.** A penalidade de multa será aplicada nos casos de ocorrência de danos materiais causados ao patrimônio da ASSOCIAÇÃO, e poderá ser aplicada concomitantemente com outras penalidades.
- 81.** O valor da multa, nos casos de danos materiais, será limitado à quantia igual ao total dos prejuízos causados, baseados em avaliação determinada pelo CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes, atualizada à época do pagamento.

**82.** Na defesa dos interesses da ASSOCIAÇÃO e seus USUÁRIOS, a imposição de penalidade poderá ser feita com base em princípios e elementos de convicção que orientem sobre a existência da falta, autoria, natureza e sua apreciação, dispensados os formalismos processuais. Em regra, a imposição das penalidades cabe ao CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes. Quando as faltas, por sua natureza, merecerem sanção imediata, poderão ser aplicadas por qualquer Diretor, “ad referendum” do CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes.

**83.** A imposição de pena de suspensão, de até 60 (sessenta) dias, será procedida de processo oral, informal e sumário.

**84.** A imposição das penas de suspensão, por prazo superior a 60 (sessenta) dias, e de eliminação, dependerá de relatório ou de processo escrito, informal e sumário, durante decurso do qual os PROPRIETÁRIOS TITULARES e os USUÁRIOS PERMANENTES deverão ser suspensos, preventivamente, por prazo até 60 (sessenta) dias, e cuja duração efetiva será computada como parte da suspensão que for eventualmente aplicada. A suspensão preventiva deverá ser imediatamente comunicada ao CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes, a quem os PROPRIETÁRIOS TITULARES e os USUÁRIOS PERMANENTES poderão recorrer, por escrito e sem efeito suspensivo.

**85.** Nos casos de suspensão acima de 60 (sessenta) dias e de eliminação punitiva, o PROPRIETÁRIO TITULAR e o USUÁRIO PERMANENTE serão ouvidos e poderão apresentar defesa, no prazo de 10 (dez) dias contados da comunicação da aplicação da penalidade, especificando nessa ocasião as provas que pretendem produzir e colocando todos os demais elementos de defesa à disposição do CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes.

**86.** Das penalidades impostas pelo CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes caberá recurso, sem efeito suspensivo e mediante petição escrita, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento da comunicação. É facultado, no entanto, ao CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes, reformar suas decisões.

**87.** O julgamento pelo CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes, nos casos de sua competência original, ou dos recursos a ele interpostos contra decisões do CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes, será processado por meio de uma Comissão de 03 (três) membros, especialmente constituída pelo Presidente do CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes, a qual estudará os elementos fornecidos pelo CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes, colherá as provas adicionais que julgar necessárias, apresentará relatório, verbal ou escrito, e submeterá o caso à deliberação do Plenário.

**88.** O CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes examinará os casos de sua competência original ou os recursos, na primeira vez que se reunir, podendo ser especialmente convocado, a critério do seu Presidente.

**89.** O CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes poderá reformar suas decisões, se as razões apresentadas pelo recorrente contiverem elementos que levem a essa deliberação.

**90.** O decurso do prazo, sem a interposição regular de recurso, acarretará a preempção automática e o conseqüente trânsito em julgado da penalidade imposta.

**91.** Das decisões do CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes, em casos de sua competência, caberá recurso à Assembléia Geral no prazo de 15 (quinze) dias do recebimento da comunicação da decisão. A Assembléia Geral será convocada, especialmente, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

**92.** A aplicação de qualquer penalidade, inclusive de multa, não eximirá a obrigação de indenizar integralmente a ASSOCIAÇÃO por perdas e danos causados.

**93.** Os danos materiais e os prejuízos causados à ASSOCIAÇÃO serão apurados sumariamente. Estabelecido o seu valor, a importância respectiva deverá ser indenizada pelo USUÁRIO, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da comunicação escrita, devidamente corrigida pelo IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, à sua falta ou impedimento, outro índice oficial, que venha a ser determinado pelo CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes, independentemente da aplicação de multa no caso de danos materiais.

**94.** Os infratores, mesmo penalizados, continuarão obrigados a pagar as taxas devidas de acordo com o disposto no ESTATUTO SOCIAL.

**95.** As intimações dos atos do processo punitivo e as comunicações de imposição de penalidade, e de decisão de recurso, exceto quando se tratar de advertência verbal, serão feitas por escrito, mediante carta protocolizada ou registrada, postada ao endereço que consta no cadastro da ASSOCIAÇÃO, por qualquer meio eletrônico ou por notificação e, se recusada ou não encontrado o destinatário, mediante edital afixado na Sede da ASSOCIAÇÃO, pelo prazo mínimo de 3 (três) domingos. Compete ao PROPRIETÁRIO TITULAR e ao USUÁRIO PERMANENTE manter em dia as informações cadastrais, inclusive endereço eletrônico, onde receba mensagens, sob pena de serem consideradas válidas as intimações ou comunicações que lhe forem remetidas para o endereço constante no Termo de Inscrição e Compromisso.

## VIII. DISPOSIÇÕES FINAIS

---

**96.** Não serão permitidas manifestações de caráter religioso, racial ou político na ÁREA DE LAZER.

**97.** Não será permitido o ingresso de animais na ÁREA DE LAZER, salvo:

- a)** Em se tratando de cães adestrados para guiar cegos, conduzindo pessoas com incapacidade visual;
- b)** Quando houver eventos envolvendo animais, desde que, previamente, por escrito, seja obtida autorização do CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes.

**98.** É proibido pisar nos gramados ornamentais ou canteiros existentes na ÁREA DE LAZER, sendo igualmente vedado colher flores.

**99.** O cadastro dos PROPRIETÁRIOS TITULARES e dos USUÁRIOS PERMANENTES da ÁREA DE LAZER é de caráter reservado. Sua consulta será facultada aos PROPRIETÁRIOS TITULARES, desde que candidatos a cargos eletivos na ASSOCIAÇÃO, em condições que dependam do voto dos demais por ocasião de eleições, nas condições estabelecidas pelo CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes.

**100.** O Quadro Analítico das Despesas e Receitas de Eventos Especiais de qualquer natureza será afixado nos Quadros de Avisos, com cópia encaminhada à ASSOCIAÇÃO, para análise e acompanhamento, por um período máximo de 15 (quinze) dias após a realização do evento, e permanência em exposição por igual período.

**101.** As empresas corretoras de vendas de LOTES do LOTEAMENTO estão autorizadas a ingressar nas dependências da ÁREA DE LAZER acompanhados de potenciais adquirentes de LOTES do LOTEAMENTO, sem qualquer ônus, devendo respeitar as regras usuais de civilidade de um visitante, sendo que qualquer membro do CONSELHO DIRETOR e/ou o Coordenador Social / Esportes poderá mandar retirar ou proibir a entrada de quem não se comportar convenientemente.

**102.** Em se tratando de revenda de LOTES, o potencial PROPRIETÁRIO TITULAR vendedor deverá comunicar, por escrito e com antecedência, à Administração da ÁREA DE LAZER o nome do corretor e seus clientes. A portaria anotará o horário de entrada e saída destas pessoas que têm livre acesso para visitar a ÁREA DE LAZER, observadas as regras usuais de civilidade de um visitante.

**103.** Poderão ser instituídas, sem ônus, servidões úteis ou necessárias sobre a área da ÁREA DE LAZER, tais como: água, luz, força, esgoto, ou seja, os serviços a serem realizados pelas empresas concessionárias de serviços públicos. Ficam a ALPHAVILLE e/ou a ALPHAVILLE URBANISMO S.A. autorizada(s) a, sem ônus de qualquer espécie, construir, por si ou por terceiros, na ÁREA DE LAZER, edificações que reputarem úteis, necessárias ou voluptuárias, passar tubulações, mudar a localização das tubulações, podendo, a qualquer tempo, proceder à retirada ou recolocação das instalações.

**104.** Fica a ALPHAVILLE, ou quem por ela indicado, autorizada a, livre de ônus, dentro da ÁREA DE LAZER e onde escolher, proceder à construção de instalações destinadas a plantão de vendas dos LOTES do LOTEAMENTO, ou, onde indicar, utilizar as instalações existentes ou que vierem a ser implantadas, ficando autorizada, também, à colocação de faixas e placas de promoção e visitação pública. A sede da ASSOCIAÇÃO poderá ser explorada pela ALPHAVILLE ou por quem ela indicar, não se responsabilizando esta, porém, por atos ou omissões dos indicados.