



RESIDENCIAL AREIAS

REGULAMENTO INTERNO - Revisado, Unificado e Atualizado 13/09/2022

O Regimento Interno foi revisado, unificado e atualizado com todas as normas e regras de conduta para que proprietários e moradores usufruam plenamente das condições de vida e investimento que buscaram ao adquirir e ou fixar residência na Associação dos Proprietários do Residencial Areias, visto que se espera é que vivamos em harmonia, respeito e tolerância, atendendo além dos ditames legais a que somos submetidos pela legislação nacional vigente, mas também as normas disciplinares regidos por esta.

A Associação dos Proprietários do Residencial Areias, doravante designada simplesmente "RESIDENCIAL AREIAS", legalmente constituída em 22 de novembro de 2012, com seu Estatuto Social registrado sob o nº 4.315, no livro de registro de Pessoas jurídicas, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São João da Boa Vista, em 15 de janeiro de 2013, determina suas normas e regras de conduta conforme segue:

REGULAMENTO INTERNO

CAPÍTULO I - DAS PESSOAS

Artigo 1º: As categorias de pessoas autorizadas a ingressar no Residencial Areias, desde que devidamente identificadas, são:

§1º Proprietários: São todos os titulares de domínio, compromissários ou cessionários de direitos sobre imóvel do empreendimento imobiliário denominado "Residencial Areias". I - Enquadra-se na qualidade de proprietário para fins de acesso, permanência e uso irrestrito das áreas comuns de acordo com os normativos internos vigentes, além dos titulares, os herdeiros diretos (filhos), conviventes e dependentes que coabitarem no RESIDENCIAL AREIAS, desde que devidamente comprovado, com cadastrado realizado junto a administradora e a empresa de segurança.

II - Nos terrenos onde houver mais de um titular (proprietários ou compromissários compradores), deverá ser indicado um deles, para utilizar-se das áreas comuns, equipamentos e serviços.

§2º Moradores: É todo condômino, proprietário ou não, inclusive seus dependentes e familiares, que habitam no Residencial Areias, ao qual é assegurado o direito de acesso e utilização de todas as áreas comuns, de acordo com os normativos internos vigentes.



RESIDENCIAL AREIAS

I - Os direitos e obrigações submetem todos os moradores, proprietários, seus dependentes e familiares a cumprirem e respeitarem o estatuto social, o presente regulamento, normas internas, decisões da Diretoria e normas editadas ou que vierem a ser editadas.

II - Os nomes dos inquilinos, seus dependentes e familiares que habitarão a residência, deverão ser fornecidos à administradora e a empresa de segurança pelo locador (proprietário, compromissários ou cessionários de direitos do imóvel), imediatamente após a concretização da locação, providência essa necessária para o lançamento dos mesmos no cadastro de moradores do RESIDENCIAL AREIAS. Posteriormente se faz necessária a apresentação dos mesmos nas portarias ou junto ao administrador para regularizar seu cadastro e liberação do acesso por reconhecimento facial, mediante consentimento próprio, além do recebimento das normas e regulamentos do Residencial Areias.

III - Sempre que possível, o proprietário ou morador deverá utilizar com antecedência o aplicativo IMÓDULO registrar e autorizar visitantes e prestadores de serviços.

§3º Prestadores de serviços: - são todos aqueles profissionais ou assemelhados, que prestam serviços esporádicos ou não, nas unidades individuais ou nas áreas comuns do Residencial Areias, que terão acesso em caráter temporário ou contínuo.

I - O contratante (proprietário/morador/compromissários ou cessionários de direitos sobre imóvel do empreendimento imobiliário denominado Residencial Areias), fornecerá a empresa de segurança por meio das portarias, ou a administração, os nomes, acompanhados de fotocópias da carteira de identidade ou profissional, bem como informará o tipo de serviço que os mesmos irão realizar, que constatarão em uma listagem, necessária ao acesso dos mesmos ao Residencial Areias.

II - O contratante deverá comunicar a empresa de segurança por meio das portarias, ou a administração, o desligamento dos prestadores de serviço, para a conseqüente baixa e exclusão na listagem.

III - Não se permitirá que nenhum prestador de serviço adentre ao Residencial Areias portando bebidas alcoólicas, drogas ou arma de fogo.

IV - Os prestadores de serviços estarão sujeitos a fiscalização na portaria, inclusive com vistoria veicular, mediante consentimento, ao adentrar e sair do Residencial Areias.

V - Ao sair do Residencial Areias portando objetos que não sejam de sua propriedade, os prestadores de serviço obrigatoriamente deverão portar autorização do proprietário/morador.



RESIDENCIAL AREIAS

§4° VISITANTES:- São todas as pessoas que não se enquadram nas categorias acima.

I - Os visitantes deverão sempre estarem acompanhados do proprietário do lote ou autorizados pelo morador, munidos de documentos para cadastro a ser realizado nas portarias para ingresso ao Residencial Areias.

II - Em se tratando de mais de 5 pessoas a serem liberadas e/ou festividades oferecidas pelo morador, a liberação deverá ser realizada previamente pelo aplicativo iMódulo.

§5° ENTREGADORES:- São todas as pessoas que se identificarem como entregadores, cujo ingresso dos mesmos somente será autorizado após comunicação das portarias com o morador solicitante, facultando-se a liberação pelo aplicativo iMódulo.

§6° ESTRANHOS:- São todas as pessoas não compreendidas nas definições acima, que estão impedidas e não autorizadas de ingressar no Residencial Areias.

CAPÍTULO II - DOS SERVIÇOS.

Artigo 1°: Os serviços a serem prestados no Residencial Areias são os seguintes:

§1° PORTARIA: É o conjunto de atividades que visam o controle de entrada, saída e permanência de moradores, visitantes, empregados e prestadores de serviço, no interior do Residencial Areias.

I - Essa atividade é exercida pela empresa de segurança, que por força contratual, presta tais serviços no Residencial Areias.

§2° SEGURANÇA: É o conjunto de atividades que visam prevenir e combater todo e qualquer distúrbio de ordem pública ou descumprimento de normas estabelecidas pelo Residencial Areias, na portaria, no interior ou nos arredores do Residencial.

I - Essa atividade é exercida pelos controladores de acesso e pelo agente rondante, conforme contrato vigente a época, supervisionada e controlada por empresa prestadora de serviço ou um líder responsável.

§3° ZELADORIA:- É o conjunto de atividades que compreendem todo o serviço de limpeza das áreas comuns internas e externas do Residencial Areias.



RESIDENCIAL AREIAS

I - Os serviços de zeladoria compreendem ainda a coleta do lixo coletivo e domiciliar (segunda, quarta e sexta-feira, das 10h AS 14h), bem como o serviço de manutenção e reparo dos equipamentos comuns, além de outros serviços necessários e não especificados acima.

CAPÍTULO III - DA CONDUTA, DO COMPORTAMENTO E OUTRAS ATITUDES.

Artigo 1º: Seguem conforme parágrafos abaixo:

§1º Todos Condôminos do Residencial Areias devem manter uma conduta de boa vizinhança, respeitando o direito de seus vizinhos, zelando pela harmonia.

§2º Fica proibido lançar lixo, entulhos ou qualquer tipo de detrito em lotes próprio ou alheio, ainda que autorizado pelo proprietário ou nas áreas comuns e vias públicas.

§3º Fica proibida a utilização de funcionários terceirizados, para serviços particulares, durante suas jornadas de trabalho.

§4º Fica proibida a utilização de veículos, máquinas e ferramentas do Residencial Areias pra atividades particulares.

§5º A entrega de chaves de residência ou depósito de material para guarda na portaria é proibido, visto que o Residencial Areias, não assume qualquer responsabilidade em caso de prejuízos decorrente de tal ato.

§6º Os proprietários, inquilinos, convidados, visitantes ou prestadores de serviços que provocarem danos ao Residencial Areias, inclusive nas áreas de lazer, se identificados, serão responsabilizados pelo ressarcimento dos prejuízos que causarem. A despesa, se não acertada quando solicitada, será lançada na contribuição mensal correspondente ao proprietário ou morador responsável, cabendo ao mesmo o direito de contestar a cobrança junto a atual Diretoria do Residencial Areias que acatará ou não a defesa apresentada, conforme este normativo.

§7º Fica proibido o corte, destruição ou modificação de árvores, plantas e gramados das áreas comuns, inclusive calçadas. O corte, quando necessário, deverá ser requerido junto a Prefeitura Municipal, conforme legislação local, que decidirá a respeito. Nos demais casos, cabe a Associação de Moradores do Residencial Areias em reunião da Diretoria tal alteração, desde que cumpra a legislação ambiental vigente.

§8º Fica proibida toda e qualquer construção para fins não residenciais e de habitação coletiva, bem como utilização de veículos moveis, tipo "trailers" e assemelhados, para fins residenciais e comerciais.



RESIDENCIAL AREIAS

§9° Fica proibida a utilização ou obstrução de vias públicas para atividades particulares, ainda que momentâneas ou habituais, bem como o estacionamento e circulação irregulares ou em desconformidade com a sinalização, em cumprimento ao CTB (Código de Trânsito Brasileiro)

§10° Fica proibida a pratica de qualquer esporte nas vias públicas, praças, jardins, calçadas, em lotes ou terrenos não ocupados por residências ou em áreas comuns não específicas para atividades esportivas.

§11° Fica proibido a realização de festas ou eventos que utilizem som ao vivo ou eletrônico, em altura elevada, que possam perturbar a tranquilidade e o sossego dos demais moradores, após as 22:00 horas.

§12° Fica proibido o uso de qualquer equipamento de transmissão, elétrico ou de comunicação, que interfira nos equipamentos internos de outras residências ou do Residencial Areias.

§13° Os menores de 10 Anos só poderão transitar pelo interior do Residencial Areias acompanhados de seus pais ou responsáveis.

§14° Por ocasião de ausência do morador e seus familiares por mais de 5 (cinco) dias, é importante que tal fato seja comunicado à portaria, para que a mesma informe à segurança, que promoverá o recolhimento de jornais e revistas, de maneira que o imóvel não fique aparentando ausência de seus moradores.

§15° Para recolhimento do lixo doméstico, o mesmo deverá estar acondicionado em sacos plásticos colocados na calçada, porém somente as segundas, quartas e sextas até as 14:00 hs, quando ocorre o recolhimento.

Se o morador preferir, pode ele mesmo levar os volumes a nosso ponto de recolhimento, que se encontra junto a saída da portaria 2.

§16° Ao varrer a calçada, o morador deverá acondicionar o lixo e o resto de material produzido, em sacos plásticos para serem recolhidos, atendendo as recomendações de recolhimento de lixo acima.

CAPÍTULO IV - DA CIRCULAÇÃO INTERNA.

Artigo 1°: Será permitido o livre acesso dos veículos motorizados, pertencentes aos proprietários e moradores, conforme regras abaixo:

§1° Veículos Automotores deverão transitar pelo Residencial Areias somente dentro do limite de velocidade, que não poderá exceder a 20km/h.

§2° Todo e qualquer veículo, independentemente de estar sendo dirigido por morador ou proprietário, deverá parar e só adentrar após



RESIDENCIAL AREIAS

Ofício do Registro de Imóveis e
Escrituras e Chuvas - São João del-Rei - MG

7661-7

Protocolo e Digitalizado sob nº

autorização, assim sendo, se morador com cartão ou senha pela cancela de moradores, nos demais casos pela cancela de visitantes.

§3° De acordo com a disponibilidade do agente rondante, os veículos poderão ser acompanhados até o destino pelo profissionais contratados da empresa de segurança.

§4° O porteiro deverá identificar e guardar informações do documento de identificação, inclusive foto, do visitante ao Residencial Areias.

I - Se solicitado previamente pelo visitante, os dados não serão armazenados no sistema, contudo, o visitante terá que realizar um novo cadastro em seu próximo acesso.

§5° A circulação dos veículos motorizados deverá se dar com respeito ao CTB (Código Nacional de Trânsito) e demais normas internas, sob as penalidades da lei e do regimento interno

§6° Ocorrendo o descumprimento deste, será o responsável notificado pela Diretoria do Residencial Areias. Havendo reincidência, a Diretoria da Associação aplicará as penalidades cabíveis e outras providências legais necessárias, tais como comunicação a autoridade policial dependendo da gravidade da infração, sendo ainda cabível aplicação de penalidade financeira que pode variar de uma (1) a (5) taxas condominiais, a ser definida em reunião da Diretoria.

Artigo 2°: A circulação interna poderá se dar ainda por:

§1° A pé, sem qualquer condição específica, desde que se respeite a boa conduta e regras de segurança.

§2° Com bicicletas, patinetes, patins, skates e outros similares não motorizados, sendo que a circulação por esses meios, deverão ser praticadas em velocidade compatível, respeitando as regras de trânsito, as mãos de direção e as boas maneiras de utilização, devendo estes por prezar praticar tais atividades em áreas comuns para sua própria segurança.

CAPÍTULO V - DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS.

Artigo 1°: A permanência de animais domésticos será tolerada devendo, entretanto, seus donos, mantê-los restritos aos seus quintais, sendo que, para preservar o sossego e a higiene, não é permitida a manutenção dos mesmos soltos pelo condomínio.

§1° Para passeio com cães de médio e grande porte, o proprietário/morador deverá conduzi-los com coleiras e presos por cordas ou guias.



RESIDENCIAL AREIAS

§2° Quando do passeio com seus cães os moradores, acompanhantes ou condutores deverão recolher seus excrementos e depositá-los nos recipientes de lixo.

§3° O morador deverá observar as regras de segurança, no que diz respeito à guarda de animais.

§4° É proibido mesmo em caráter doméstico a criação de qualquer espécie de animal, de tal forma que a quantidade, o volume e as condições de higiene interfiram na vizinhança.

§5° É proibida a permanência definitiva e criação de animais de grande porte, tais como cavalos, vacas e outros não especificados, bem como os ovinos, suínos, galinhas, os silvestres e os demais considerados não domésticos.

§6° O Residencial Areias notificará o morador ou proprietário quando não forem respeitadas as normas de segurança no tocante à guarda de animais e demais itens correlacionados citados acima, incorrendo descumprimento, se reiterado, tal infração poderá gerar multa de uma (1) a (5) taxas condominiais a serem arbitradas pela Diretoria, inclusive tomando providências legais e cabíveis quando não atendida a notificação.

CAPÍTULO VI - DAS OBRAS E SUA MANUTENÇÃO DE LIMPEZA.

Artigo 1°: Todo proprietário de unidade autônoma do Residencial Areias, ao executar, qualquer construção, complementação, modificação ou benfeitoria interna, deverá obedecer obrigatoriamente às Regras e Posturas Urbanas a seguir especificadas.

§1° Tais regras e posturas deverão ser cumpridas por todos os proprietários assim como seus herdeiros ou sucessores a qualquer título. Estas limitações têm caráter supletivo em relação à Legislação Municipal e têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado do imóvel, objetivando preservar o seu conceito, destinação e valor.

§2° O(s) proprietário(s), CONDÔMINOS, promitente(s) comprador(es), seus herdeiros e sucessores, a qualquer título deverão efetuar ou conferir a demarcação topográfica definitiva da(s) sua(s) unidade(s) autônoma(s) adquirida(s), e, para promover quaisquer complementações de edificações ou introdução de benfeitorias, deverão respeitar, além das demais disposições como Convenção, Especificações/Memoriais, também as regras e posturas urbanas seguintes:

I Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote; ela se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e eventuais empregados. A construção não poderá ser inferior a 120,00m².

II Não será permitida a subdivisão da unidade autônoma, devendo ser respeitadas as áreas mínimas abaixo:

a) área mínima da unidade autônoma 250,00 m², com testada mínima de 10,00 m sem a possibilidade de redução.

b) não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens para pedestres.

c) Poderão ser englobadas mais de uma unidade autônoma em uma única área, sendo que todos os direitos, obrigações, restrições, passarão a ser válidos, com relação às novas divisas resultantes. A unificação das unidades autônomas não implicará em corte ou redução das contribuições mensais lançadas nas referidas unidades.

III A Taxa de Ocupação (TO) máxima dos lotes será de 60% (sessenta por cento). Todos os lotes, independente do seu tamanho e formato deverão respeitar esta taxa de ocupação (TO).

IV A área de piscina encontra-se fora da taxa de ocupação.

V As construções deverão obedecer às seguintes regras e posturas referentes aos afastamentos, recuos mínimos e altura máxima obrigatórios:

a) Frente: 3,00 m. (três metros).

b) Laterais: 1,50 m. em um dos lados. Será permitido encostar a construção nesta divisa lateral até 6,00 m. (seis metros) especificamente para o uso de garagem.

c) Sacada frontal, poderá acompanhar toda a extensão da garagem até a divisa lateral de 6,00m, ficando obrigatório a construção de muro com altura de 2,00m junto a divisa.

d) Fundos: 3,00 m. (três metros).

e) Será permitida a construção de edícula desde que entre a mesma e a construção principal exista um recuo de 3,00 m. (três metros).

VI Altura máxima da edificação (incluindo o volume da caixa d'água):

a) Para terrenos em declive: a altura máxima da construção não poderá ultrapassar a 9,50 metros e esta cota deverá ser medida a partir do ponto médio do meio fio na testada do lote. No fundo do lote quando necessário será permitida a construção de um muro de arrimo com altura máxima igual a do desnível do terreno (quando este for inferior a 2,00m.) e de no máximo 2,00 m. (quando este for igual ou superior a 2,00 m.);

b) Para terrenos em aclave: a definição da altura máxima da edificação deverá seguir à seguinte regra:



RESIDENCIAL AREIAS

A partir da cota de nível médio no centro do meio fio, limitada a 9,50 m. em relação ao ponto médio do meio fio na testada do lote.

Quando necessário será permitida a construção de um muro de arrimo na testada do lote, junto à calçada, com altura máxima igual ao desnível do terreno, porém limitado a 2,00 m, contando-se os 9,50 m da cota média do muro de arrimo.

c) As regras de altura máxima, sejam para lotes em declive ou em aclave, valem para apenas um lote individualmente; em casos com mais de uma unidade (englobamento) o projeto deverá ser analisado pelo Conselho Consultivo.

d) Todos os recuos da construção serão cotados a partir da alvenaria da edificação ou da projeção dos balanços ou marquises. Os beirais com até 0,80m não serão considerados para o efeito de recuo; porém, quando excederem esta medida, os recuos deverão ser cotados a partir do valor excedente.

e) A individualização dos imóveis deverá ser efetuada por muro, este na altura máxima de 2,00m, quando houve desnível de um lote para o outro, considerar para a altura o máximo o nível mais alto. É obrigatório fazer o acabamento nos muros de divisa, não podendo deixar apenas no tijolo ou chapisco).

f) Na frente do lote, a individualização dos imóveis poderá, (não obrigatório), a construção de muro com altura máxima de 1,20m, e junto à calçada será permitida, também não obrigado, a construção de uma grade com altura máxima de 1,80 m. ou uma mureta de até 1,20 m. e mais uma grade totalizando 1,80m.

g) Nenhuma habitação poderá ter mais que dois pavimentos superpostos (térreo e superior). Exceção feita quanto ao aproveitamento do pavimento inferior ao meio fio.

h) piscinas poderão ser construídas com até 1,50m de recuo em relação às divisas, exceto em relação à frente do lote, quando deverá respeitar o recuo frontal obrigatório de 3,00 m.

i) Pérgulas poderão ser construídas junto às divisas, apenas como extensão lateral dos abrigos de autos, submetidas ao mesmo controle de profundidade de 6,00m.

j) Será permitida a construção de edícula como apoio à construção principal com objetivo principal de servir como área de lazer. As edículas poderão ser edificadas na divisa dos fundos e encostada nas duas laterais.

l) Os terrenos periféricos do Loteamento Fazenda das Areias e que tem o muro de fechamento em pelo menos uma de suas divisas poderão executar a edícula junto a este, desde que não o utilize como parede ou mesmo para apoio da cobertura.



RESIDENCIAL AREIAS

Ofício de Registro de Imóveis
Estimados e Chuva
de São João de Boa Vista - SP

7661-7

Protocolado e Digitalizado sob nº

m) As calçadas na frente dos lotes, com largura de 3,50 m., deverão ter inclinação máxima de 20% em relação à guia.

n) Construções de equipamentos (não considerados como área construída) junto aos muros de divisa tais como abrigo de botijões de gás, equipamentos paisagísticos - cascatas, cachoeiras, hortas, casa de cachorro, deverão ser comunicadas e passar pelo Conselho Consultivo antes de serem executadas. Tal medida tem a finalidade de procurar evitar futuros aborrecimentos e manter o bom convívio entre os moradores.

o) Os padrões de entrada e medição de água, energia elétrica ou de qualquer outra utilidade, poderão ser construídos nas áreas de afastamentos e recuos, devendo sempre obedecer aos padrões das respectivas concessionárias.

VII Os serviços, para a execução de obras e ou consertos, somente serão permitidos em dias úteis, de segundas às sextas feiras, no período das 8:00 as 17:00 horas, tendo em vista que os prestadores poderão adentrar ao condomínio a partir da 7:00 horas.

VIII É obrigatória a instalação de tela de proteção ou tapumes junto as divisas, a fim de proteger o imóvel vizinho;

a) a proteção deverá ter altura mínima de 0,50m acima de cada pavimento.

IX Comprovando-se extrema necessidade e excepcionalmente, será autorizada pela Diretoria do Residencial Areias a execução de pequenas obras e ou serviços aos sábados, domingos e feriados, fato este relatado nos livros de ocorrência das portarias para ciência de todos. A autorização para realização de tal serviço, deverá ser feita por escrito, na qual constará o tipo de serviço a ser realizado, o motivo e a comprovação da necessidade de sua realização, bem como o nome do(s) prestador(res) do serviço pelo morador no referido livro, com assinatura do solicitante e do membro da Diretoria autorizador.

X Todo prestador de serviço deve seguir as normas de conduta do condomínio, sendo o contratante do serviço, responsabilizado por eventuais infrações e eventuais multas por desvios por eles causados.

O prestador de serviço que deixar de cumprir os normativos neste vigente, sofrerá sanções, com penalidades a serem arbitradas pela Diretoria, sendo desde advertência verbal, até a suspensão de acesso ao Residencial Areias, dependendo do fato.

XI - São admitidos materiais nos terrenos vizinhos, desde que bem acondicionados e com recuo mínimo de 2 metros do meio-fio

Toda obra deve possuir placa de identificação de seus responsáveis.

Todo dano ao entorno da obra realizado, seja na guia (meio-fio), tampas de bueiros, entre outros, serão de responsabilidade do proprietário e ou contratante do serviço.



RESIDENCIAL AREIAS

Ofício do Registro de Imóveis e
Documentos Cíveis nº 7.000.000/2008
de São João da Boa Vista - SP

7661 - -

Protocolado e Digitalizado sob nº

a) O entulho deverá ser acondicionado em caçambas e recolhidos por prestadores de serviço, por conta do executante ou proprietário/morador, contratante da obra ou serviço.

XII O Residencial Areias manterá limpos no que tange a poda de mato, os lotes de proprietários que estejam em dia com suas contribuições mensais. Caso haja inadimplência, o Residencial Areias comunicará o proprietário, ou demais entes, para que no prazo de 10 (dez) dias promova a limpeza do mesmo. Findo esse prazo, a limpeza será promovida pelo Residencial Areias, que cobrará do proprietário, pelo serviço realizado.

XIII É proibido qualquer alteração no muro que circunda o condomínio, tais como aberturas de passagens e/ou construções sobre o mesmo, visto que qualquer manutenção ou alteração a ser feito no muro do condomínio, somente poderá ser feita pelo Residencial Areias.

XIV Todas as obras em andamento ou não, deverão ser mantidas limpas. As obras em andamento deverão apresentar a testada limpa diariamente no final do expediente. Dependendo da sujeira da calçada, guia e rua defronte o lote, será necessário a utilização de água para conter a poeira ali depositada.

XV O descumprimento, se reiterado, de qualquer item deste normativo, poderá a critério da Diretoria do Residencial Areias, sofrer multa, que pode variar de 1 a 5 taxas condominiais.

XVI As obras que permanecerem paradas por um período igual ou superior a 03 meses deverão ser mantidas limpas e cercadas por tapumes. Se o proprietário da mesma não cumprir esta regra, o condomínio o fará e cobrará as despesas do mesmo.

XVII Tão somente nos casos em que o lote concedente esteja à jusante (nível inferior) do lote dominante, todo e qualquer comprador será obrigado a dar servidão para passagem de águas pluviais e esgoto, na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizada. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço e respectiva manutenção.

XVIII Os muros laterais dos terrenos de esquina poderão ser executados junto à divisa com a rua definida como secundária, apenas a partir do término do desenvolvimento da curva que define a esquina, ou seja, o muro só poderá ser executado na parte reta da divisa com a rua.

XIX As despesas de qualquer natureza que beneficiarem o Residencial Fazenda das Areias como um todo, serão rateadas entre todos os proprietários, porém, as demais despesas relativas à satisfação de quaisquer exigências destas regras e posturas urbanas ou que constarem de projetos específicos, que beneficiem as unidades autônomas isoladamente, deverão ser de responsabilidade e ônus do(s) proprietário(s) da(s) unidade(s), que se beneficiar(em) da mesma,



RESIDENCIAL AREIAS

Ofício de Registro do Título e
Documentos e Cíveis nº 1.234.567/2023
de São João da Boa Vista - SP

7661--

Protocolado e Digitalizado sob nº

independente de tais obras, se localizarem dentro ou fora de sua(s) unidade(s) autônoma(s).

XX Normas para construção, além daquelas constantes destas regras e posturas, terão que ser obedecidas às normas vigentes na ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), na SABESP e ELÉKTRO ou sucessoras, na Prefeitura Municipal (código de obras) e no Código Sanitário.

XXI Não serão permitidas construções comerciais e/ou industriais, de qual-quer espécie ou natureza, nas unidades do Residencial Fazenda das Areias, salvo os lotes da quadra Q e R que ficarão fora do perímetro murado e não farão parte das posturas acima descritas.

XXII São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações.

XXIII Para aprovação dos projetos os adquirentes de lotes deverão submeter ao Conselho Consultivo, o exame preliminar de seus projetos, antes de sub- metê-lo à apreciação da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista e de- mais órgãos competentes. O Conselho terá por incumbência examinar os projetos sob o prisma das presentes restrições, exarando o seu parecer dentro de 15 (quinze) dias úteis da apresentação, pelo interessado na construção, do projeto e demais elementos de que trata o item seguinte. Os projetos deverão ser submetidos ao Conselho, em duas vias, compreendendo: a) planta com curva de nível e implantação das construções; b) plantas baixas; c) facha- das; d) corte longitudinal e transversal; e) requerimento padrão a ser retidão na sede da Associação de Proprietários, f) memorial descritivo de acabamentos, devendo ser entregues por via de carta protocolada na sede da Associação de Proprietários ou por onde esta for indicada, cuja recepção fixará o prazo inicial para proferir o seu parecer. O exame e aprovação do Conselho constituirão pré- requisito para a aprovação do projeto por parte do órgão municipal competente, consoante convênio a Vista. Após iniciada, a construção terá um prazo máximo de 5 (cinco) anos para a conclusão. O descumprimento desta regra implicará em multa diária no valor de uma taxa condominial.

XXIV Na eventualidade de qualquer infração aos normativos vigentes, a Diretoria do Residencial Areias notificará o infrator a sanar de imediato a irregularidade, sob pena de multa pecuniária que poderá variar de 1 (uma) a 5 (cinco) contribuições mensais vigentes à época, a ser revertida em favor da Associação de Proprietários. Sem prejuízo de referida penalidade, persistindo a infração, a Associação de Proprietários disporá de ação comina- tória para demolir a edificação promovida irregularmente.

XXV O adquirente de unidade do Residencial Areias, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, e como condição deste negócio, por si e sucessores, obriga-se a concorrer com todas as despesas necessárias para se alcançar tudo quanto aqui previsto, cujos



RESIDENCIAL AREIAS

valores serão estabelecidos em Assembleia Geral convocada pela Associação, contemplando entre elas as despesas de funcionamento do Residencial, Serviço de Vigilância, Portarias, Manutenção e Zeladoria, Recolhimento de Lixo Domiciliário, entre outras.

XXVI O adquirente obriga-se a sub-rogar a terceiros a quem venha a ceder, ou prometer ceder, seus direitos sobre o imóvel adquirido no Residencial Areias, as obrigações assumidas neste Regulamento, sob pena de, não o fazendo, continuar a responder solidariamente pelo pagamento de todos os valores e encargos aqui previsto. Da mesma forma, o adquirente deverá proceder expressa sub-rogação das obrigações aqui instituídas, nas pessoas de seus sucessores, inquilinos, cessionários de uso ou quaisquer outros a quem alienarem ou prometerem alienar o imóvel ou seu uso, sob pena de continuarem responsáveis pelas mesmas. Herdeiros ou sucessores do adquirente por outros títulos que não os mencionados neste item, sub-rogar-se-ão, automaticamente, nas obrigações ora assumidas. Enquanto o adquirente, ou sucessor, não comunicar por escrito e comprovar documentalmente ao Residencial Areias ou a Administradora, a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará respondendo solidariamente por elas. Nesta hipótese, só estará exonerado das obrigações vencidas a partir de tal comprovação. As responsabilidades ora assumidas pelo adquirente somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver, concomitantemente, a alienação do imóvel ou dos direitos sobre eles. Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre o adquirente e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), o então vendedor reassumirá tacitamente suas condições anteriores, ficando novamente obrigado a concorrer com as despesas aqui previstas, inclusive as vencidas e não pagas.

XXVII Em todas as alienações ou promessa de alienação, será obrigatória a transcrição integral do presente Regulamento, segundo o seu texto em vigor na data da alienação.

XXVIII Para o exercício do seu direito de credora, o Residencial Areias poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando títulos de crédito contra o adquirente, ou seus sucessores, levando-os mesmo a protesto e promovendo processo de execução. Os serviços aqui mencionados ficarão a cargo da Associação de Proprietários, que poderá valer-se de terceiros para tal fim. As obrigações assumidas pelos adquirentes têm caráter irrevogável e irretroatável, não podendo qualquer das partes pretender a sua rescisão.

CAPITULO VII - DAS AREAS DE LAZER

Artigo 1º O uso das áreas de lazer, tais como salão de festas, campo de futebol, piscinas, parquinhos e demais coisas de uso comum são



RESIDENCIAL AREIAS

Ofício do Registro de Imóveis e
Documentos Civis e Comerciais
do São João da Boa Vista - SP

7661 - -

Protocolado e Digitalizado sob nº

destinados única e exclusivamente aos proprietários e moradores, conforme descrito desta norma (das pessoas, proprietário e moradores)

§1º para uso dos equipamentos de lazer e coisas comuns, os usuários deverão estarem trajados corretamente e utiliza-los de forma adequada.

§2º Piscina: Utilizar somente trajando vestimentas apropriadas para tal ato, sendo proibido o uso de bronzeadores ou similares.

I Fica expressamente proibido consumir alimentos e bebidas na área da piscina, bem como fumar. Fica também proibido o acesso a de qualquer tipo de animal de estimação ou similar.

II As atividades, jogos e brincadeiras que possam interferir na segurança dos demais, ficam proibidas na área de piscina.

III Nos arredores da piscina, ficam proibidas a realização de festas, jogos e brincadeiras que possam interferir na segurança dos demais.

IV Não pode-se retirar moveis ou utilizar dos utensílios locais para bem próprio, que não no local. os menores devem estar acompanhados dos pais ou responsáveis.

V O horário de funcionamento será:

Das terças a Domingo das 08:00 as 20:00.

As Segundas as mesmas estarão fechadas para manutenção, salvo quando nestas houver feriados, ficando assim o próximo dia útil para a manutenção.

Todo e qualquer descumprimento, se reiterado, será passível de multa que pode variar de 1 a 5 taxas condominiais de acordo com a Diretoria.

§3º Campo de futebol/areia: O acesso ao campo de futebol está no direito de moradores/proprietários, conforme item 1, as reservas serão realizadas exclusivamente pelo aplicativo iMódulo.

I - horários disponíveis para reserva:

a- Segunda a sexta-feira, das 07h às 18h;

b- Sábado das 07 às 12h.

II Em horários distintos aos destinados a reservas e durante horários sem reserva, todos tem direito a participar das atividades.

III Deve-se apenas neste espaço usar tênis, chuteiras society sem travas ou se preferir estar descalço, não sendo permitida demais calçados para não danificar o gramado.

IV A Diretoria pode vedar a utilização a qualquer momento do campo de futebol e da quadra de areia para manutenção ou que os espaços não apresentem condições de segurança para pratica de atividades esportivas.



RESIDENCIAL AREIAS

V Cada morador poderá no máximo convidar 2 pessoas, e a totalidade de convidados não ultrapasse 12. Para a liberação dos mesmos nas portarias, o morador deve informar com antecedência o nome e documento de identificação do convidado ou utilizar o aplicativo iMódulo.

VI Só poderá indicar convidados o morador/proprietário que estiver em dia com suas contribuições mensais ao Residencial Areias.

Todo e qualquer dano causado pelo convidado será cobrado do morador autorizador do infrator.

§4º SALÃO DE FESTAS: O salão de festas somente poderá ser requisitado e utilizado pelo proprietário ou pelo morador, conforme descrito no desta norma (das pessoas, moradores/proprietários), para realização de festas particulares de segunda a sábado, no período das 8:00 às 22:00 horas.

I Nos horários em que não houver reserva prévia, o salão poderá ser utilizado de forma coletiva.

II A requisição do local deverá se dar com antecedência mínima de 2 (duas semanas), através de requerimento endereçado à Administração, para a necessária autorização de utilização.

III Cada condômino poderá realizar apenas uma reserva por vez, podendo realizar a próxima somente após a data da primeira reserva.

O valor da taxa de conservação será de 1 (uma) taxa condominial vigente a época do agendamento e utilização, sendo já autorizado pelo condômino utilizador do local o lançamento deste no boleto da mensalidade do mês subsequente ao evento.

IV A preferência para empréstimo do local, se dará pela ordem dos pedidos, sendo que o número máximo de convidados e ou participantes por evento é de no máximo 100 pessoas, de acordo com a capacidade local.

V O proprietário ou morador assinará junto da administração do Residencial Areias um termo de responsabilidade, isentando a Associação de eventuais danos materiais, morais, penais e pecuniários, que se virem a ocorrer, ficarão na sua totalidade a cargo do contratante e ou locador. Qualquer dano ocorrido durante o evento, será de responsabilidade do responsável, inclusive os praticados por seus convidados e presentes.

VI Se o responsável pelo evento, não reparar o dano causado ao patrimônio da Associação dos Moradores, o Residencial Areias fará o serviço e ou reparo e cobrará pelo tal, sendo o valor correspondente, lançado no próximo boleto referente a mensalidade.

VII A locação fica restrita ao salão e ao estacionamento. Não será permitida a circulação de convidados pelo condomínio, inclusive na piscina.



RESIDENCIAL AREIAS

Ofício do Registro de Imóveis e
Desmembramento de Imóveis
do São João da Boa Vista - SP

7661 - -

Protocolado e Digitalizado sob nº

VIII Fica vedada a utilização do salão de festas e áreas comuns, bem como quaisquer outras dependências do Residencial Areias, para eventos que tenham a finalidade comercial ou lucrativa.

O descumprimento das normas internas, inclusive as descritas no contrato de reserva do salão, serão sancionadas com multa contra o contratante, que dependendo da gravidade, a ser decidido pela Diretoria, podem variar de 1 a 5 contribuições mensais vigentes a época.

CAPÍTULO VIII - DAS MUDANÇAS.

Artigo 1º: Só é permitida a moradia no imóvel após a conclusão total da obra. As mudanças, tanto para entrada como para saída, somente poderão ser realizadas das 8:00 às 17:00 horas, de segunda a sexta feira, e no sábado das 8:00 às 12:00 horas.

§1º O morador deverá comunicar a portaria, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, o dia marcado para sua mudança, quem fará a mudança e outras informações necessárias.

§2º Os prestadores de serviços responsáveis pelo serviço de mudança deverão observar as normas de conduta do presente regimento.

CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E SANÇÕES

Artigo 1º Todos os proprietários e moradores, por si, seus familiares, dependentes, visitantes e convidados, deverão cumprir e respeitar o presente regimento interno.

§1º As contribuições ao Residencial Areias, decididas em assembleia, serão sempre devidas por todos proprietários e moradores, existindo ou não construção em seu lote.

I As contribuições serão cobradas através de boleto bancário.

Ao proprietário ou morador, que infringir ou deixar de cumprir quaisquer dispositivos estabelecidos neste regimento interno, inclusive por seus dependentes, visitantes e convidados, serão responsabilizados com aplicação de multas conforme este normativo;

II A multa será incluída no próximo boleto de pagamento da contribuição mensal seguinte.

III O proprietário ou morador penalizado deverá ser notificado pelo Residencial Areias, sendo esta entregue pelo serviço de portaria. Tal sanção pode ser passível de defesa pelo sancionado, mediante solicitação a Diretoria do Residencial, antes do vencimento do boleto de cobrança.



RESIDENCIAL AREIAS

CAPITULO X - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

O Residencial Areias manterá um quadro de avisos no site oficial da Associação "www.residencialareias.com.br"

O presente regimento interno retrata as necessidades de regulamentação existentes por ocasião de sua elaboração, podendo ser modificado a qualquer momento pela Diretoria do Residencial Areias, desde que os fatos justifiquem e que as modificações a serem introduzidas não firam o disposto no Estatuto Social da Associação, as Legislações Federais, Estaduais e Municipais vigentes.

Toda e qualquer alteração ou modificação que vier a ocorrer no presente regimento interno, deverá ser comunicada a todos os proprietários ou moradores do Residencial Areias, através do site oficial da Associação "residencialareias.com.br" ou nas versões impressas disponíveis nas portarias.

Os casos omissos serão resolvidos pela Diretoria do Residencial Areias, quando cabível, ou pela Assembleia Geral, quando necessário.

O regimento interno, foi atualizado, revisado, unificado e aprovado em Assembleia Geral extraordinária em 13 de setembro de 2022.

São João da Boa Vista, 13 de setembro de 2022.


Rangel Luis Noguez Dal'Ava
OAB/SP 338.270



LUIZ OTÁVIO PEREIRA RAMOS



Presidente da Associação dos Proprietários do Residencial Areias

20 TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
Diego Pereira Machado - Tabelião
R. São João, 221 - Sala 2 - Centro - Fone/Fax: (19) 3622-2685/3623-5394 - Cep: 13870-222 - São João da Boa Vista - SP

Reconheço por semelhança 1 firma(s) : LUIZ OTÁVIO PEREIRA RAMOS(74260). Dou fé.
São João da Boa Vista - SP, 04/10/2022. Em test. _____ da verdade.
Assinatura: REL. LARYSSA MASSUIA JERONIMO - ESCRIVENTE

Seq. 4852494850485050485749564955 Unitário: 7,48 Total: R\$ 7,48

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENBAS OU RASURAS



20 TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
Diego Pereira Machado - Tabelião
R. São João, 221 - Sala 2 - Centro - Fone/Fax: (19) 3622-2685/3623-5394 - Cep: 13870-222 - São João da Boa Vista - SP

Reconheço por semelhança 1 firma(s) : RANGEL LUIS NOGUEZ DAL AVA(5740070). Dou fé.
São João da Boa Vista - SP, 04/10/2022. Em test. _____ da verdade.
Assinatura: REL. VITORIA ROSA ZAMPIERTI - ESCRIVENTE

Seq. 4852494850485050494950505255 Unitário: 7,48 Total: R\$ 7,48

