CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

Anaville

REGIMENTO INTERNO
RESTRIÇÕES

REGIMENTO INTERNO

RESTRICÕES URBANÍSTICAS

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE

I - Ordem do dia:

- APROVAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO DA SOCIEDADE

Aos 23 dias do mês de abril do ano de 2007, nesta cidade de Anápolis, Estado de Goiás, à Rua Engenheiro Portela n° 211, Centro, reuniram-se os proprietários de unidades residenciais do empreendimento denominado Residencial Anaville, tais como:

1 – Como sócia fundadora nata a empresa J R EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede à Rua Eng. Portela n° 211, Centro; CNPJ de n. 00.019.000-0001-33, neste ato representada por José Ricardo de Oliveira, brasileiro, casado, técnico em transações imobiliárias, CPF de n. 062.606.081-87 e CI n. 220.657, SSP-GO, residente e domiciliado em Anápolis (GO), na Rua Joaquim Propício de Pina, n. 100, Bairro Jundiaí.

a) WILSON DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, empresário, RG 448.882 - SSPGO - CPF: 095.954.731-20, residente e domiciliado em Anápolis (GO), na Praça Melquior Araújo, esquina com Rua 23, n. 10, Vila Nossa Senhora D"abadia.

b) VALTER ANTONIO PINELI ALVES, brasileiro, casado, técnico em operações imobiliárias, RG 473.133 – SSPGO - CPF de n. 125.833.401-15, residente e domiciliado em Anápolis (GO), na Rua S-47, Qd. 51, Lote 11, Anápolis City.

c) VALQUIRIA MATIAS DOS SANTOS, brasileira, solteira, corretora, RG 3919420 DGPCGO, CPF: 842.650.861-87, residente e domiciliada em Anápolis (GO), na Rua Leopoldo de Bulhões, n. 705-A – Setor Central.

d) CRISTIANO DIVINO SANTANA, brasileiro, casado, engenheiro, RG 32318282914352 – SSPGO - CPF: 624.976.181-00, residente e domiciliado em Anápolis (GO), na Rua José Rodrigues, QD. 49, Lote 01, Casa 01 – B.Jundiaí.

e) GILBERT ROLAND GUIOTTI JR; brasileiro, casado, industrial; CPF 301.478.591-15 - CI RG 104.306.423.678-15 SSP-GO - residente domiciliado em Anápolis - Endereço Rua Padre Marques Pitaluga Quadra 60 Lote 37, Bairro Jundiaí.

O Sr. JOSÉ RICARDO DE OLIVEIRA foi escolhido para presidir os trabalhos, tendo convidado a mim, JOÃO BOSCO SORIA, para secretário. Composta a mesa, foi dito pelo Sr. Presidente que a presente assembléia tem o objetivo único e precípuo de APROVAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO DA SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE

A matéria foi posta em discussão e resultou aprovado por unanimidade o REGIMENTO INTERNO DA SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE, com 45 artigos, o qual foi lido, discutido e aprovado por unanimidade pelos associados presentes, dando-se por

encerrada a votação. Eu JOÃO BOSCO SORIA, na qualidade de secretário lavrei a presente Ata que vai pôr mim assinada e pelos demais presentes.

Segue abaixo o inteiro teor do Regimento Interno da Sociedade RESIDENCIAL ANAVILLE.

REGIMENTO INTERNO DA SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE

I - DO OBJETO

Art. 1° - O presente Regimento tem por objetivo assegurar a tranqüilidade no uso e gozo das instalações e dependências do RESIDENCIAL ANAVILLE, limitando os abusos que possam prejudicar o bom nome, asseio, higiene e conforto.

Art. 2° - As normas do presente Regimento devem ser observadas por todos os ocupantes das unidades, ainda que eventuais, e também pelos prepostos e empregados de organizações que a ele prestam serviços, bem como empregados da SOCIEDADE e administradores.

II - DOS DIREITOS

Art. 3° - São direitos dos associados:

a) Assegurar, gozar e dispor da respectiva unidade de acordo com o seu destino, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do RESIDENCIAL ANAVILLE, não causem danos ou incômodos aos demais associados ou ocupantes e não infrinjam as normas legais, as disposições do Estatuto da Sociedade e deste Regimento;
b) usar e gozar das partes comuns do RESIDENCIAL ANAVILLE, desde que não impeçam ou perturbem idêntico gozo pelos demais associados com as mesmas restrições da alínea anterior;

c) Examinar, em qualquer tempo os livros, documentos e arquivos da Administração e pedir esclarecimentos;

d) utilizar os serviços da portaria, desde que não perturbem a sua ordem;

e) comparecer às Assembléias Gerais e quando quites com suas contribuições, nelas discutir, votar e ser votado;

f) comunicar a Administração qualquer irregularidade que observem, utilizando o livro de sugestões e reclamações;

g) os direitos enunciados nas letras "c" e "e" deste artigo são privativos dos associados de unidades, não podendo ser exercido por inquilino ou outro morador.

Art. 4° - O sócio interessado no exame da documentação da Administração da Sociedade deverá materializar sua pretensão por escrito a Administração, aduzindo as razões do pedido.

Art. 5° - A Administração terá o prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do recebimento do pedido, dia e hora para o exame.

III - DOS DEVERES

Art. 6° - São deveres dos associados, além de suas obrigações previstas em lei, no estatuto e neste Regimento Interno:

a) guardar decoro e respeito no uso das coisas e de propriedade exclusiva, não as usando nem permitindo que sejam usadas para fins diversos daqueles que se destinam;

b) zelar pela ordem e boa reputação da SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE, não permitindo atos, nem o exercício de atividades que possam produzir danos ao bom conceito;

c) pagar pontualmente as contribuições destinadas ao custeio das despesas ordinárias e extraordinárias;

d) mandar reparar, por sua conta e risco, qualquer dano que locatários ou visitantes causarem a Sociedade ou a terceiros;

e) aplicam-se as disposições do item anterior, no que couber aos locatários e demais ocupante;
f) edificar as obras residenciais de acordo com o projeto aprovado pela SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE.

IV - PORTARIA

Art. 7° - A portaria terá funcionamento 24 (vinte e quatro) horas por dia, sendo responsável pela identificação e registro de todas as pessoas que adentrarem no RESIDENCIAL ANAVILLE.

Art. 8° - Toda e qualquer pessoa deverá ser identificada e a sua presença registrada.

Art. 9° - Somente será permitida a entrada de moradores, associados de lotes, trabalhadores das obras em andamento e empregados domésticos, no interior do RESIDENCIAL ANAVILLE, se os mesmos estiverem devidamente cadastrados junto à Administração e portando sua senha eletrônica (esta senha será adquirida junto ao administrador do condomínio e seu uso será de responsabilidade única e exclusiva do proprietário, que deverá arcar com toda e qualquer responsabilidade pelo uso indevido), demais pessoas somente poderão adentrar ao RESIDENCIAL ANAVILLE em companhia de morador ou proprietário de lote, ou quando previamente autorizada pela Administração, porém deverá ser identificada e registrada a sua presença.

§ 1º - Serão efetuadas revistas na entrada e saída de terceiros (prestadores de serviços e funcionários) do RESIDENCIAL ANAVILLE. (Obs: A revista será pessoal e no veículo).

§ 2º - Todo associado que ainda não estiver residindo no RESIDENCIAL ANAVILLE só terá acesso a suas dependências das 07:00 às 22:00 horas.

§ 3º - Funcionários de obra, fornecedores e prestadores de serviço só terão acesso nas obras de segunda à sexta-feira das 07:00 às 17:00 horas, sendo que as obras só poderão realizar serviços que produzam ruídos após as 08:00 horas. Sábado /Domingo e feriados não será permitida a sua entrada.

§ 4° - A entrada de caminhões de carga, tais como: areia, brita, pedras, terra, etc..., somente será permitida de acordo com os seguintes parâmetros:
- Após as 08:00 horas;
- Caminhão toco com 1 eixo, poderá utilizar adicional de carga de até 30 cm;
- Carretas não poderão adentrar;
- Caminhão truck (02 ou mais eixos) não poderá adentrar;
- As cargas deverão estar cobertas com lona;
- Caminhões Betoneira, somente com carga máxima de 5 m³.

Art. 10° - Qualquer visitante /prestador de serviços terá o seu acesso ao interior do RESIDENCIAL ANAVILLE somente após a autorização do morador (por telefone, pessoalmente ou através do documento de liberação de entrada).

Art. 11° - Não será permitida a permanência de funcionários de outros setores, prestadores de serviços, funcionários de associados na portaria.

V - ÁREA DE LAZER

Art.12° - A área de lazer do RESIDENCIAL ANAVILLE é constituída de:

- QUADRA DE TÊNIS: Serão em número de quatro quadras de tênis em saibro, iluminada e com alambrado.
- QUADRA POLI ESPORTIVA: Haverá uma quadra poliesportiva em concreto polido, iluminada e com alambrado.
- CAMPO DE FUTEBOL: 01 campo de futebol gramado com alambrado.

- QUADRA DE PETECA: Serão em número de duas quadras de peteca em concreto polido pintadas e iluminadas. Todos os itens acima relacionados, deste tópico serão delimitados e equipados com os acessórios para os esportes a que se destinam (redes, cestas, traves).
- PISTA DE COOPER – Haverá duas pistas de Cooper executada em concreto polido.
- PLAY GROUND - 01 play ground localizado na praça de convivência.

Parágrafo único - Os critérios para utilização das áreas de lazer serão regulamentados pela administração. As regras deverão ser afixadas em placas nas respectivas áreas esportivas, para que sejam do conhecimento de todos, cabendo penalidades a serem aplicadas àqueles que as descumprir, ficando a cargo da administração notificar o infrator por escrito. Caso persista a infração no prazo superior a 30 dias a contar da data de notificação, o mesmo deverá ser multado conforme tabela contida no Art. 30° deste regimento. O infrator poderá recorrer da multa, por escrito e justificando seu pedido ao Conselho Deliberativo.

Art. 13º - A área de lazer é de uso exclusivo dos associados dos lotes no RESIDENCIAL ANAVILLE.

Art. 14º - Os hóspedes dos moradores, poderão ter acesso à área de lazer e seus equipamentos, sujeitando-se às normas de sua utilização. (B)

Art. 15° - Normas especiais poderão regulamentar a utilização da área e seus equipamentos, onde, desde já ficam proibidas disputas de jogos com equipes de fora. (B)

Art. 16° - O horário de uso das áreas de lazer é das 08:00 às 22:00 horas nos finais de semana e feriados e 07:00 às 22:00 horas nos dias de semana, exceto para os campos de Futebol Society que será definido pela administração. A iluminação deverá ser ligada e desligada obrigatoriamente por funcionário da Administração. (B)

Artigo. 17º - Qualquer exceção deverá ser comunicada e aprovada previamente pela Administração, podendo estar sujeita a aplicação de taxas de uso. (B)

Art. 18° - O usuário da área de lazer deverá obrigatoriamente mantê-la sempre limpa, da mesma forma que a encontrar. (A)

Art. 19° - As quadras de esportes e campos de futebol serão utilizadas exclusivamente para pratica de esportes, sendo proibido andar de bicicleta, patinete, patins, etc. (B)

Art. 20° - O numero de convidados será definido pela administração de acordo com a demanda de uso pelos associados e moradores.

Art. 21 ° - O associado se responsabiliza por danos causados a estrutura física do condomínio, ações de negligência, desrespeito, uso de palavras de baixo calão e gestos obscenos, praticados por seus convidados, sob pena de multa, solicitação de retirada do condomínio e registro do impedimento de entrada. (F)

VI- OBRAS

Art. 22º - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS QUANTO AS CONSTRUÇÕES, USO E GOZO DOS IMÓVEIS QUE COMPÕEM O RESIDENCIAL ANAVILLE.

É condição essencial à observância das disposições que se seguem e a que estão sujeitos os proprietários de imóveis contidos no RESIDENCIAL ANAVILLE --- e também os seus sucessores, seja a que título for ---, que em todas as transações futuras que tenham por objeto o imóvel, deverá constar, obrigatoriamente, o regulamento ora imposto.

1 – GENERALIDADES

1.1 - Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações federais, estaduais e municipais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos.

1.2 - As condições seguintes das normas de restrições, proteção e uso adequado, têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de:

a) proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderá vir a desvalorizar a propriedade;

b) assegurar a adequação do imóvel às especificações do seu uso no empreendimento;

c) segurança;

d) harmonia.

1.3 - As áreas das vias públicas internas e áreas públicas de recreação internas serão de utilização privativa do RESIDENCIAL ANAVILLE;

1.4 - O loteamento será isolado, em seu perímetro, através de muro ou gradil que separa a área interna da área externa;

1.5 - É de responsabilidade do associado construir suas edificações conforme projeto aprovado pela SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE.

2 - RESTRIÇÕES AO USO DO LOTE

2.1 – Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva construção secundária por lote vendido; ela se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados. (D)

2.1.1 – Fica, portanto, determinado que não será permitida a construção de: prédio não residencial, prédios de apartamentos para habitação coletiva, 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, consultórios, atelier para prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações recreativas, etc. (D)

2.2 – A construção de muros de arrimo, de divisa ou qualquer fechamento, bem como qualquer movimento de terra no lote, só será permitida com o projeto aprovado pela SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE. (F)

3 - AFASTAMENTO DE DIVISAS

3.1 - A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: (F)

a) recuo de frente: 5,00 (cinco) metros, a partir do alinhamento com a calçada /divisa do lote; (D)

b) recuo de fundos: 2,50 (dois metros e meio) metros, medidos da divisa de fundos; (D)

c) recuos laterais: 1,50 (um metro e meio) de cada lado; (D)

d) todos os recuos mencionados nas alíneas "a", "b" e "c" serão cotados a partir da alvenaria. As sacadas, jardineiras e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo. A projeção do telhado poderá avançar sobre os recuos no máximo 1,00 (um metro). (F)

3.2 - No caso da existência de abrigo para veículos, será permitido em sua extensão até o máximo de sete metros incluso os beirais observada a faixa do recuo de frente e a faixa de recuo do fundo, encostar a sua construção numa das divisas laterais, não podendo a sua altura ultrapassar 3,5 (três e meio) metros, contados do piso até o ponto mais alto do telhado. (F)

3.3 - Será permitida a construção de muro ou gradil na divisa invadindo os recuos laterais e de fundo. Deverá, no entanto, ser observado o recuo frontal de 5,00 metros, contados a partir do alinhamento da calçada /divisa do lote. (E)

3.4 - A faixa de recuo da frente só poderá ser usada como jardim ou espelho d água, não podendo ter outra utilização, ficando proibido bloqueio visual com cerca viva. (D)

3.5 - Os Lotes de esquinas, frente e o lado de frente para a rua, terão que ter o afastamento de 5,00 (cinco) metros, que só poderão ser usados para jardins. (F)

4 - RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO

4.1 - Índices Urbanísticos:
Aproveitamento: 100%.
Ocupação: 50%.
Permeabilidade: 30%.
A área de projeção horizontal da edificação principal, somada a área de projeção horizontal da edificação secundária deverá atingir o máximo de 50 %.

4.2 - A construção secundária (área de serviço, sauna, churrasqueira, ducha etc.), terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 4.00 (quatro) metros, quando respeitados os recuos laterais e de fundos e de 3,50 (três e meio) metros quando encostados na divisa de fundos, incluindo o ponto mais alto do telhado. Deverá ser construída afastada, no mínimo 3,00 (três) metros da construção principal, respeitando os recuos laterais exigidos no lote. (E)

4.3 - Nenhum projeto poderá ser aprovado com área menor que cento e quarenta (140,00) metros quadrados e mais que dois pavimentos (térreo e superior), acima do nível da rua.

4.4 - Não poderá ser feito no terreno qualquer aterro que ultrapasse 1,00 (um) metro do solo natural do terreno. (F)

4.5 - Não será permitida a construção de muros de divisas laterais no trecho compreendido pelo recuo de frente e pelo recuo lateral que fizer divisa com a rua; sua altura máxima poderá ser de 2,00 (dois) metros no trecho restante, inclusive nos fundos, acompanhando o nível do aterro. (D)

4.6 - No caso de fechamento frontal do lote, deverá ele ser executado obrigatoriamente obedecendo ao recuo de 5,00 (cinco) metros. (D)

4.7 - As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal. (D)

4.8 - Todo e qualquer Associado será obrigado a dar servidão para passagem de águas pluviais e esgotos, na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizados. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção. (F)

4.9 - As construções secundárias não poderão ser edificadas antes do início da construção principal; todavia, após a autorização da SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção. Esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição do referido Alvará. (D)

4.10 - No caso de verificar-se a paralisação da obra a SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE decidirá se tomará as providências cabíveis, visando à demolição do barracão provisório.

4.11 - A construção deverá possuir do primeiro piso térreo até o ponto mais alto da construção no máximo 10 metros. (C)

4.12 - A execução da parede de serviço (padrão de energia, e medidor de água) terá sua locação, de acordo com croqui do Anexo. (C)

4.13 - A perfuração de poços-artesianos e semi-artesianos dependerão de prévia autorização dos órgãos públicos competentes. (D)

5- REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO

5.1 - Poder-se-ão unir ou recompor dois ou mais lotes contíguos, de modo a formar um ou mais lotes. Todas as obrigações nestas cláusulas pactuadas continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes resultantes, além das seguintes restrições específicas para composição e/ou desmembramento de lotes contíguos, abaixo classificados:

a) frente mínima de um lote: 14,00 (quatorze) metros; (F)

b) a área mínima do terreno não poderá ser inferior a 490,00 m². (F)

c) para os lotes contíguos por divisa lateral, haverá obrigatoriamente que se manter a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente; (D)

d) para lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua união para obtenção de um único lote, com duas frentes (tendo cada frente, no mínimo, 14 metros), com a respectiva construção secundária incorporada, sendo que o lado que for considerado como fundo da residência a ser edificada neste lote contíguo pelo fundo e que der frente para uma rua do loteamento, deverá respeitar o recuo de frente (5,00m). (F)

Nesse lote assim resultante só será permitida a construção de uma única habitação, o qual deverá respeitar os recuos sendo considerado um lote de duas frentes. E o projeto do muro frontal deverá respeitar a estética frontal da rua e ser aprovado pela SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE; (F)

e) não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes. (D)

6 - POLUIÇÃO VISUAL

6.1 - São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações. Somente será permitido o anúncio de revenda de terrenos e casas ou locação de casas, em quadros colocados nas portarias respectivas, ficando desde já autorizada a SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE a retirar qualquer placa de anúncio ou de venda nos respectivos terrenos. (B)

7 - SERVIÇOS DE TERRAPLENAGEM E DESATERRO

7.1 - Não poderá ser feito no terreno qualquer terraplenagem, desaterro ou extração de material, sem prévio consentimento, emitido por escrito pela SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE. (F)

8 - PADRÃO DO LOTEAMENTO

8.1 - Os adquirentes de lotes obrigar-se-ão a contribuir para manutenção do alto nível do loteamento. (D)

8.2 - O cumprimento desta obrigação, como de todas as demais constantes do Regulamento, poderá ser exigido pela VENDEDORA, pela SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE, bem como por qualquer proprietário ou promitente Associado de lotes do loteamento. (D)

9 - APROVAÇÃO DE PLANTAS

9.1 - Todas os projetos de construção, modificações ou acréscimos deverão ser previamente apresentados à SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE, que verificará a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada, para que tenham um uso conforme as restrições de uso do solo impostas pelo regulamento do RESIDENCIAL ANAVILLE. Após a aprovação das plantas pela SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE, deverão ser submetidas às autoridades competentes pelo próprio proprietário. (D)

9.2 - Para a aprovação pela SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE, ser-lhe-ão fornecidas as respectivas plantas, acompanhadas das considerações julgadas necessárias ao perfeito entendimento do projeto, e memorial descritivo.

9.3 - Aprovada a planta, a SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE reterá duas cópias e devolverá as demais devidamente certificadas.

9.4 - Não serão aprovadas plantas de casas cuja construção seja pré-fabricada, quaisquer que sejam os materiais empregados.

9.5 - Para a aprovação de plantas a SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE cobrará um valor de 50% do salário mínimo por cada projeto aprovado.

9.5.1 - Para os casos de alteração de projeto o valor a ser cobrado será de 25 % do salário mínimo vigente; alterações de projeto que abranjam modificação de mais de 50% (cinqüenta por cento) da área serão consideradas como novo projeto.

9.6 - Toda e qualquer edificação divergente do projeto ou em desacordo com as normas da SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE estarão sujeitas à multa e demolição da edificação em desconformidade com o projeto aprovado.

VII - MANUTENÇÃO

Art. 23º - O sócio, por si e sucessores, obriga-se a concorrer com todas as despesas relativas à limpeza dos lotes e serviços de vigilância da área, portaria e conservação do muro ou cerca de segurança, bem como a manutenção dos jardins, quadras, praças e tudo o mais de uso comum. Despesas estas, apuradas pela Sociedade e rateadas entre os proprietários de lotes, variando a taxa proporcionalmente ao tamanho dos mesmos. (B)

Art. 24° - Os serviços de limpeza dos lotes a que se refere o Art. 23° excluem a remoção de entulhos provenientes de obras, ficando sua retirada sob responsabilidade do proprietário da obra. Os entulhos deverão ser retirados freqüentemente evitando acúmulo. (B)

Art. 25º - A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implicam a assunção de qualquer responsabilidade por parte da SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE quer sejam eles decorrentes de atos delituosos ou não, caso fortuito, acidentes, etc,

Art. 26° - O sócio se obriga a sub-rogar a terceiros a quem venha a ceder, prometer ceder, seus direitos sobre o imóvel adquirido, as obrigações assumidas neste regulamento sob pena de, não o fazendo, continuar a responder pelo pagamento das despesas previstas no Art. 23°. Da mesma forma terceiros adquirentes deverão sub-rogar estas obrigações àqueles a quem alienar o imóvel.

§ 1° - Herdeiros ou sucessores do ASSOCIADO sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações ora assumidas.

§ 2° - Se o sócio não comunicar e comprovar à SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE, a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará respondendo por elas.

§ 3° - As responsabilidades ora assumidas pelo sócio somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver, concomitantemente, a alienação do imóvel ou dos direitos sobre ele.

§ 4° - Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre o sócio e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), o então Vendedor reassumirá tacitamente sua condição de locatário dos serviços.

Art. 27° - Para o exercício do seu direito de credora, a SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE, poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando Letras de Câmbio ou Duplicadas de Serviços, contra o ASSOCIADO, ou seus sucessores, levando-as mesmo a protesto e executando-as.

Art. 28° - As taxas mencionadas no Art. 23° são em caráter irrevogável e irretratável, não podendo qualquer adquirente pretender o seu não pagamento.

Art. 29° - A coleta de lixo será feita em horários preestabelecidos pela Administração; ficando, portanto proibido a exposição do mesmo fora das residências em horários não estabelecidos. (B)

PARÁGRAFO ÚNICO - O acondicionamento do lixo deverá ser feito em embalagens próprias e resistentes. (B)

VIII - PENALIDADES

Art. 30º - Os valores correspondentes às multas serão fixados de acordo com a tabela abaixo, sendo que:

1 - Para a obra, referente ao descumprimento do Art. 22º, a irregularidade deverá ser sanada (demolições, construções e outros) no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação sendo que a partir desta data a título de penalidade a multa passa a vigorar diariamente.

2 - Para os demais artigos: No caso de descumprimento das normas estará sujeito à advertência na 1ª infração e no caso de reincidência na advertência descrita na notificação a título de penalidade será cobrada uma multa. A partir da segunda reincidência a multa será cobrada em valor dobrado.

A) Para infrações de “A”	20% (Vinte por cento) do salário mínimo
B) Para infrações de “B”	30% (Trinta por cento) do salário mínimo
C) Para infrações de “C”	40% (quarenta por cento) do salário mínimo
D) Para infrações de “D”	50% (cinqüenta por cento) do salário mínimo
E) Para infrações de “E”	70% (setenta por cento) do salário mínimo
F) Para infrações de “F” 1	100% (cem por cento) do salário mínimo

Art.31° - Nos casos de infrações comprovadas das normas deste Regimento Interno e de outras normas a serem baixadas pela administração, ouvido o Conselho Deliberativo, aplicar-se-á multa prevista ou, quando não, a arbitrada pelo Presidente do Conselho, levando-se em conta para o arbitramento a gravidade da infração e/ou a reincidência, sem prejuízo das demais sanções assentadas nos estatutos regulamentadores da SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE ou naqueles de ordem legal.

PARÁGRAFO ÚNICO- As multas expressamente previstas poderão ser abrandadas ou ampliadas em até 50% (Cinqüenta por cento) do seu valor, sendo sua cobrança garantida de acordo com seu direito de credora conforme estabelecido no artigo 30°.

IX - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 32° - É expressamente proibido o uso de qualquer veículo motorizado por pessoas menores de idade. (F)

Art. 33° - A velocidade máxima permitida nas vias internas do RESIDENCIAL ANAVILLE é de 30 (trinta) quilômetros horários. (F)

Art. 34º - É expressamente proibido utilizar os empregados da SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE, durante o expediente normal de trabalho. (B)

Art. 35° - É expressamente proibido ter ou usar nas respectivas residências, materiais, objetos, aparelhos e instalações susceptíveis de afetar, por qualquer forma, saúde, segurança e a tranqüilidade dos moradores.
Ex: explosivos, inflamáveis, produtos tóxicos e químicos, etc. (F)

Art. 36° - É expressamente proibido remover ou adicionar plantas nas partes comuns, calçadas e passeios da SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE. (C)

Art. 37° - Além de cumprir e fazer cumprir as normas regulamentares da SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE, tomar todas as providências para que seus convidados não perturbem o sossego dos demais moradores, durante o desenrolar da reunião festiva. O morador se obriga a não exceder os limites da legislação em vigor, com relação ao som dos aparelhos ou de conjuntos musicais, especialmente a partir das 23:00 horas. Devendo ainda ser observada a norma de segurança definida pela administração em caso de realização de festas. (D)

Art. 38° - Só será permitida a criação de animais domésticos, cães até 5 kg (ex: Pincher, Basset, Poodle, Cocker e etc.), gatos e pássaros, desde que restritos aos limites da unidade residencial de cada associado, respeitando as condições de higiene, segurança e poluição sonora. Passeios somente com guias e nas vias públicas, sendo proibido o trânsito dos animais nas áreas de lazer (Praça de convivência, pista de Cooper, quadras de esportes). O proprietário deverá fazer a higienização (recolher as fezes) dos seus animais. Caso o animal seja encontrado solto pelo condomínio, será apreendido, recolhido à administração e entregue ao proprietário com notificação por escrito na primeira ocorrência e multa em caso de reincidência. Fica proibida a criação de todos os demais animais. (D) .

Parágrafo Único - O proprietário deverá fornecer à administração duas vezes por ano, atestado de vacinação, firmada por médico veterinário ou expedida por órgãos governamentais, dos animais existentes em sua residência. (C)

Art. 39° - Providenciar conserto, reparo ou a substituição de qualquer peça, aparelho ou objeto de uso comum, que tenha sido danificado pelo morador, parente, visitante, empregado ou prepostos.

Art. 40º - Qualquer reclamação ou sugestão deverá ser dirigida à administração por escrito.

Art. 41º - Os danos pessoais ou materiais causados a terceiros ou nos bens da Sociedade pelos veículos, em razão de manobras ou da circulação dos mesmos, são de exclusiva responsabilidade cível e penal dos seus condutores e dos proprietários.

Art. 42° - Os critérios para mudanças são:

§ 1° A mudança deverá ser comunicada por escrito com antecedência de no mínimo 15 dias úteis à Administração do RESIDENCIAL ANAVILLE.

§ 2° A taxa de condomínio deve estar rigorosamente em dia;

§ 3° As portas e janelas do seu imóvel devem estar devidamente instaladas e concluídas.

§ 4° É necessário que o acesso de veículos (garagem) e pedestres estejam prontos;

§ 5° O recuo frontal deve estar completamente gramado;

§ 6° A residência deve ter o acabamento externo finalizado de forma a não comprometer o aspecto visual do condomínio;

§ 7° Todo material, equipamento e entulho deve ser retirado dos recuos. É obrigação do proprietário solucionar os seguintes danos que porventura forem causados;

§ 8° Reconstituição da guia fronteira do lote (meio-fio e tubulações) que for danificada;

§ 9° O lote de apoio deve ser desocupado e a vegetação reconstituída;

§ 10° Antes da mudança deve ser solicitado na administração um laudo de vistoria técnica do final da obra.

§ 11° Após a vistoria será entregue ao proprietário a notificação com pendências, caso existam, ou autorização para mudança. A mudança é autorizada somente após a regularização das pendências.

Art. 43° - A. contratação dos serviços de vigilância e portaria não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte da VENDEDORA, ou da SOCIEDADE RESIDENCIAL ANAVILLE, quer sejam eles decorrentes de atos delituosos ou não, caso fortuito, acidentes, etc.

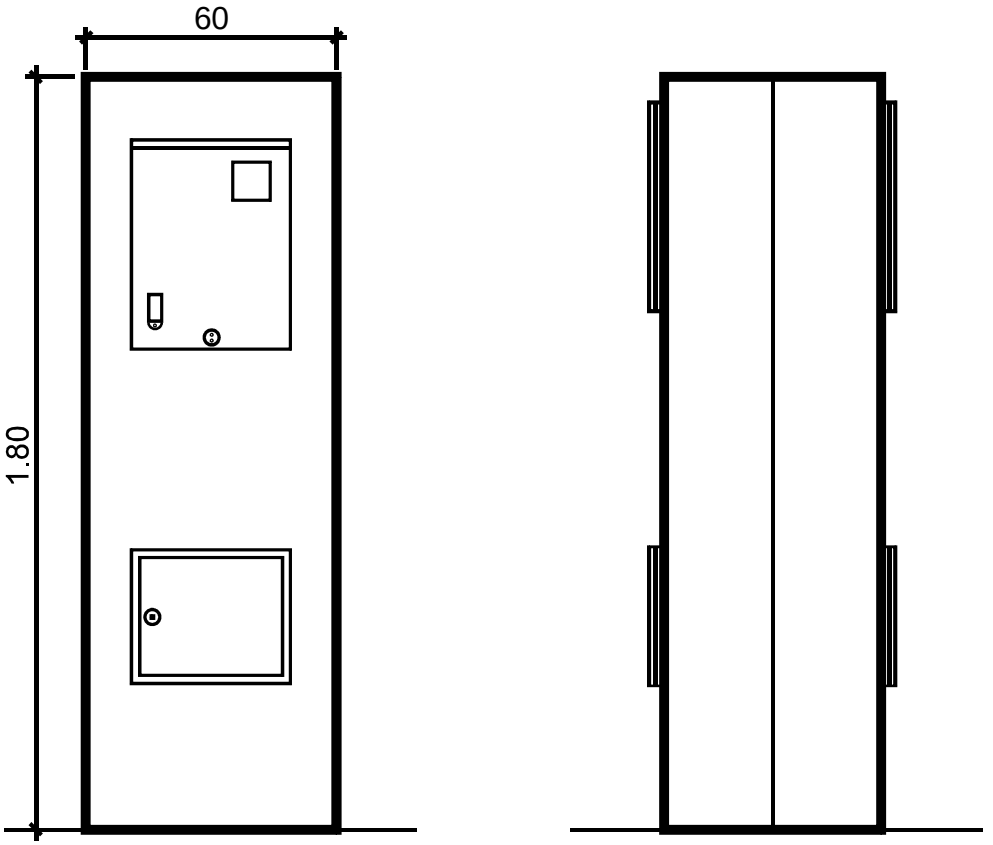
Art. 44° - CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA – “TODAS AS QUESTÕES EVENTUALMENTE ORIUNDAS DO PRESENTE REGIMENTO, SERÃO RESOLVIDAS DE FORMA DEFINITIVA, VIA CONCILIATÓRIA OU ARBITRAL, CONSOANTES OS PRECEITOS DITADOS PELA LEI N° 9.307 DE 23 DE SETEMBRO DE 1.996”.

Art. 45° - Este Regimento Interno entrou em vigor na data de sua aprovação pela ata de reunião, realizada em 23 de abril de 2007.

ANEXOS

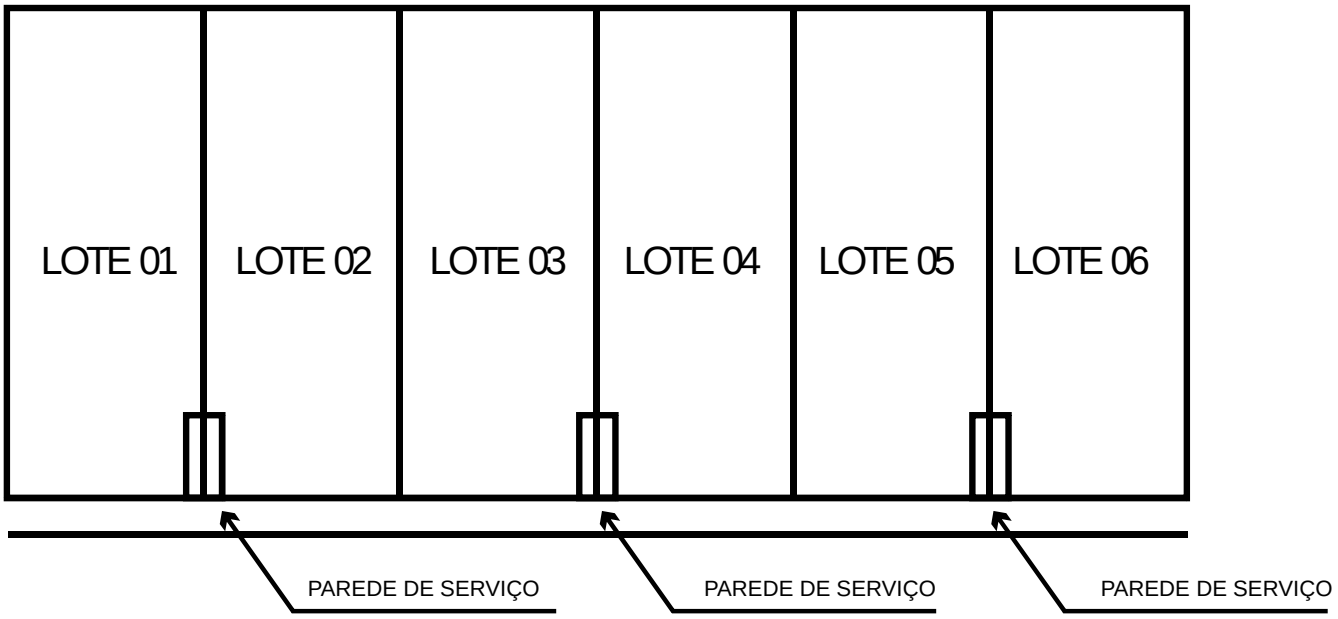
LOCAÇÃO DOS MEDIDORES NA PAREDE DE SERVIÇO

SEM ESCALA



VISTA FRONTAL VISTA LATERAL

LOCAÇÃO DA PAREDE DE SERVIÇO



A parede de serviço deverá ser locada no lado esquerdo dos lotes ímpares e do lado direito dos lotes pares.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

Anaville

VIVER COM LIBERDADE
E SEGURANÇA!