Rodovia Castello Branco, km 292 - 18774-045
Estância Hidromineral de Águas de Santa Bárbara - SP
Fone: (11) 5039-4777
sac@santabarbararesidence.com.br | www.santabarbararesidence.com.br

REGULAMENTO DO LOTEAMENTO

1. Objetivos

1.1. O presente Regulamento tem por objetivo estabelecer regras gerais de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento Santa Bárbara Resort Residence, composto por três Glebas, sendo a Gleba III composta exclusivamente por chácaras.

2. Regras Gerais de Convivência

2.1. O PROPRIETÁRIO, seus familiares, convidados, inquilinos e visitantes a qualquer título, devem:

a) cumprir o presente Regulamento, bem como as demais regras do Loteamento, tais como as normas previstas no Regulamento para Construções disponíveis na área do PROPRIETÁRIO do site www.santabarbararesidence.com.br;

b) manter o imóvel em perfeito estado de limpeza e conservação, sem mato alto, entulhos, lixo ou piscina com água turva, esverdeada, escura, com potencial para proliferação de insetos ou aspecto visual incompatível com o padrão estético do loteamento;

c) acondicionar o lixo da forma como for definida pela ADMINISTRADORA ou pelo Poder Público e depositá-lo na lixeira padrão do Loteamento, obrigatoriamente mantida na edificação;

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259
RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que cuida e preserva a maior quantidade de áreas verdes urbanas do Brasil
IRM
Ações para uma melhor formação dos alunos do ensino fundamental de escolas públicas
RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
PRÊMIO RedameAQUI 7x INDICADA 2x CAMPEÃ
momentum ISO 14001 Gestão Ambiental ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

Rodovia Castello Branco, km 292 - 18774-045
Estância Hidromineral de Águas de Santa Bárbara - SP
Fone: (11) 5039-4777
sac@santabarbararesidence.com.br | www.santabarbararesidence.com.br

d) não acampar em nenhuma área do Loteamento, quer pública ou particular, bem como não utilizar nenhum tipo de trailer, reboque ou barraca para dormitório;

e) não pendurar roupas, tapetes, toalhas e peças em geral em locais visíveis do exterior da residência;

f) tratar de forma respeitosa os demais usuários do Loteamento, incluindo PROPRIETÁRIOS, seus familiares, convidados, visitantes, inquilinos, prestadores de serviços e funcionários da ADMINISTRADORA;

g) não praticar ou incitar comportamentos que prejudiquem os outros usuários do Loteamento, funcionários ou os trabalhos da sua ADMINISTRADORA.

3. Portaria e Controle de Entrada e Saída do Loteamento

3.1. É obrigatória a identificação, na portaria, de toda pessoa que pretenda ingressar ou sair do Loteamento.

3.2. Os prestadores de serviços deverão ingressar e sair pela portaria de serviços.

3.3. Todos os prestadores de serviços deverão ser previamente cadastrados na ADMINISTRADORA, pelo PROPRIETÁRIO, ou por seu preposto, os quais deverão solicitar o cancelamento do cadastro após o término dos serviços.

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259
RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que cuida e preserva a maior quantidade de áreas verdes urbanas do Brasil
IRM
Ações para uma melhor formação dos alunos do ensino fundamental de escolas públicas
RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
PRÊMIO RedameAQUI 7x INDICADA 2x CAMPEÃ
momentum
ISO 14001 Gestão Ambiental
ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

Rodovia Castello Branco, km 292 - 18774-045
Estância Hidromineral de Águas de Santa Bárbara - SP
Fone: (11) 5039-4777
sac@santabarbararesidence.com.br | www.santabarbararesidence.com.br

3.4. O PROPRIETÁRIO deverá informar previamente à ADMINISTRADORA os nomes das pessoas autorizadas a ingressar no Loteamento, respondendo pelos atos, ações e omissões praticados por essas pessoas.

4. Preservação Ambiental

4.1. Nas áreas verdes de sistema de lazer, de preservação permanente, nos cursos d'água, lagos, represas e nas suas margens, ou em qualquer outra área não compreendida no imóvel de propriedade particular, é terminantemente proibida a ocupação ou interferência de qualquer tipo e por qualquer pessoa, sem expressa autorização da ADMINISTRADORA, sob pena de o infrator ou responsável arcar com o pagamento de multa e despesas para a reversão dos atos praticados conforme previsto no Capítulo de Penalidades do presente Regulamento, além de responsabilização civil e criminal na forma da legislação vigente.

4.2. É vedada a lavagem ou limpeza de qualquer tipo de veículo nas ruas, avenidas ou qualquer área pública do loteamento.

4.3. É proibido o descarte ou o depósito de resíduos (lixo), sólidos ou líquidos, nas áreas públicas e nas propriedades privadas do loteamento, salvo nos locais indicados pela ADMINISTRADORA.

5. Poluição Visual

5.1. É proibida a instalação de qualquer tipo de faixa, placa, letreiro ou anúncio de qualquer natureza nos lotes ou fora deles, devendo a ADMINISTRADORA remover os referidos materiais, correndo por conta do PROPRIETÁRIO as despesas para tal.

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259
RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que cuida e preserva a maior quantidade de áreas verdes urbanas do Brasil
IRM
Ações para uma melhor formação dos alunos do ensino fundamental de escolas públicas
RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
PRÊMIO RedameAQUI 7x INDICADA 2x CAMPEÃ
momentum
ISO 14001 Gestão Ambiental
ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

Rodovia Castello Branco, km 292 - 18774-045
Estância Hidromineral de Águas de Santa Bárbara - SP
Fone: (11) 5039-4777
sac@santabarbararesidence.com.br | www.santabarbararesidence.com.br

5.2. Nos lotes em construção ou edificados será permitida a colocação de placa, mediante a prévia aprovação da ADMINISTRADORA, desde que em harmonia com o padrão estético definido pela mesma e que se destine às seguintes finalidades:

a) identificação do autor do projeto, responsável técnico ou construtor da obra em andamento;

b) promoção e divulgação do imóvel edificado; ou

c) identificação de estabelecimento comercial.

6. Poluição Sonora

6.1. É vedado todo e qualquer ruído, som, ato ou manifestação que ultrapasse os limites estabelecidos pela legislação ou pelo bom-senso.

6.1.1. A partir de cada situação concreta, caberá à ADMINISTRADORA definir a existência de excesso e os limites da tolerância, sujeitando-se o infrator às penalidades previstas neste Regulamento.

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

6.3. Não é permitido o aluguel, empréstimo ou cessão dos imóveis situados no Loteamento a terceiros não residentes para a realização de festas ou

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259
RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que cuida e preserva a maior quantidade de áreas verdes urbanas do Brasil
IRM
Ações para uma melhor formação dos alunos do ensino fundamental de escolas públicas
RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
PRÊMIO RedameAQUI 7x INDICADA 2x CAMPEÃ
momentum
ISO 14001 Gestão Ambiental
ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

Rodovia Castello Branco, km 292 - 18774-045
Estância Hidromineral de Águas de Santa Bárbara - SP
Fone: (11) 5039-4777
sac@santabarbararesidence.com.br | www.santabarbararesidence.com.br

eventos comemorativos capazes de comprometer a tranquilidade das demais pessoas.

7. Animais

7.1. É proibido:

a) criar animais domésticos com objetivo comercial; e

b) criar ou manter animais considerados não domésticos, como cavalo, coelho, gado, galinha, porco, pombo etc.

7.2. Excepcionalmente, na Gleba III, é permitida a criação de animais não domésticos de pequeno porte, tais como coelho, galinha, porco e aves em geral.

7.3. A criação de animais não poderá causar dano ou incômodo aos demais proprietários, prejudicar o sossego, comprometer a salubridade, a segurança ou causar mau cheiro.

7.4. Os animais, quando estiverem fora dos limites do lote do PROPRIETÁRIO, deverão ser conduzidos por guias presas às coleiras, ou transportados em veículos apropriados, e seus dejetos recolhidos imediatamente por seu condutor.

7.5. A ADMINISTRADORA poderá recolher todo e qualquer animal que circule no Loteamento, encaminhando-o a quem se proponha a cuidar de animais abandonados ou à autoridade competente.

8. Regras de Trânsito

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259
RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que cuida e preserva a maior quantidade de áreas verdes urbanas do Brasil
IRM
Ações para uma melhor formação dos alunos do ensino fundamental de escolas públicas
RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
PRÊMIO RedameAQUI 7x INDICADA 2x CAMPEÃ
momentum
ISO 14001 Gestão Ambiental
ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

Rodovia Castello Branco, km 292 - 18774-045
Estância Hidromineral de Águas de Santa Bárbara - SP
Fone: (11) 5039-4777
sac@santabarbararesidence.com.br | www.santabarbararesidence.com.br

8.1. Cabe à ADMINISTRADORA disciplinar o uso das áreas de estacionamento do loteamento bem como fiscalizar, coibir e tomar todas as medidas necessárias ao cumprimento das regras de trânsito no Loteamento, comunicando as infrações às autoridades competentes e aplicando as penalidades previstas no presente Regulamento.

8.2. Sem prejuízo da submissão do infrator de trânsito às sanções previstas na legislação pertinente, quando detectada pela ADMINISTRADORA a não obediência ao limite máximo de velocidade, a prática de direção perigosa, a condução de veículo sem emplacamento ou por pessoa não habilitada, o PROPRIETÁRIO que descumprir as regras acima, ou que for responsável pelo infrator, será punido com uma multa de valor igual à Taxa de Conservação do Loteamento cobrada pela ADMINISTRADORA dos novos PROPRIETÁRIOS, revertendo tal receita para o Fundo Geral de Melhoramentos do Loteamento.

8.3. Para os efeitos da disposição acima, poderá ser considerado responsável pelo infrator, o PROPRIETÁRIO que possuir qualquer tipo de parentesco com o condutor ou que tiver autorizado o ingresso do referido infrator no Loteamento a qualquer título (exemplos: visitantes, hóspede, locatário, comodatário ou prestadores de serviços).

8.4. É vedado o estacionamento de caminhões, ônibus e máquinas nas áreas do Loteamento, exceto pelo período necessário para cargas e descargas e obras de melhoramentos e conservação do loteamento.

9. Transporte Comunitário

9.1. Dentro do Loteamento pode ser implantado sistema circular de transporte coletivo, sem a cobrança de tarifa, com custeio por meio de contribuições

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259
RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que cuida e preserva a maior quantidade de áreas verdes urbanas do Brasil
IRM
Ações para uma melhor formação dos alunos do ensino fundamental de escolas públicas
RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
PRÊMIO RedameAQUI 7x INDICADA 2x CAMPEÃ
EMPRESA CERTIFICADA momentum TÜV NORD Brasil ISO 14001 Gestão Ambiental ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

Rodovia Castello Branco, km 292 - 18774-045
Estância Hidromineral de Águas de Santa Bárbara - SP
Fone: (11) 5039-4777
sac@santabarbararesidence.com.br | www.santabarbararesidence.com.br

mensais dos PROPRIETÁRIOS de lotes para um Fundo de Transporte gerido gratuitamente pela ADMINISTRADORA.

9.2. O Fundo de Transporte será formado pela contribuição de cada um dos adquirentes de lote (s) e será cobrado juntamente com a Taxa de Conservação do Loteamento, sendo o saldo do Fundo corrigido pela Taxa SELIC fixada pelo Banco Central e os demonstrativos dos recebimentos e despesas serão mantidos pela ADMINISTRADORA por 5 anos, em meio digital, podendo ser examinados por qualquer PROPRIETÁRIO diretamente no site da ADMINISTRADORA, e em caso de dúvidas, o PROPRIETÁRIO poderá saná-las diretamente no escritório da ADMINISTRADORA, mediante agendamento prévio.

10. Uso do Lote

10.1. Com exceção dos locais definidos como área comercial, os lotes destinam- se exclusivamente à habitação unifamiliar e não poderão ser desmembrados com testada inferior a 20 metros e comprimento inferior a 30 metros.

10.2. Excetuando-se as hipóteses de uso não residencial autorizadas pela ADMINISTRADORA, o imóvel destina-se exclusivamente para uso residencial não sendo permitido o uso para qualquer outra atividade, incluindo o exercício de atividade política, religiosa, associação, clube de qualquer espécie, consultório, escritório profissional, ateliê, clínica, criadouro, república estudantil, alojamento de empreiteiros e pensão com ou sem pernoite.

10.3. O início de toda e qualquer etapa de construção ou reforma no lote, incluindo-se a movimentação de terra, dependerá de aprovação prévia

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259
RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que cuida e preserva a maior quantidade de áreas verdes urbanas do Brasil
IRM
Ações para uma melhor formação dos alunos do ensino fundamental de escolas públicas
RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
PRÊMIO RedameAQUI 7x INDICADA 2x CAMPEÃ
EMPRESA CERTIFICADA momentum TÜV NORD Brasil
ISO 14001 Gestão Ambiental
ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

Rodovia Castello Branco, km 292 - 18774-045
Estância Hidromineral de Águas de Santa Bárbara - SP
Fone: (11) 5039-4777
sac@santabarbararesidence.com.br | www.santabarbararesidence.com.br

do projeto de construção pela ADMINISTRADORA, a qual deverá obedecer às disposições contidas no Regulamento para Construções.

10.4. Não será permitido cercar ou usar o lote não integrante de área objeto de projeto aprovado, ainda que para a guarda de veículos ou barcos de qualquer tração ou espécie, bem como para o depósito de quaisquer tipos de materiais, inclusive por meio de contêiner, exceto nas hipóteses previstas no Regulamento para Construções.

10.5. A prática de atividades esportivas no lote somente será permitida em quadras ou campos objeto de projeto aprovado pela ADMINISTRADORA.

10.6. Nas ruas pavimentadas ou que vierem a ser pavimentadas, o PROPRIETÁRIO deverá construir calçada, no padrão fornecido pela ADMINISTRADORA, assim que for notificado.

11. Revenda de Lote

11.1. Se houver a transferência do lote para terceiro, o PROPRIETÁRIO deverá, no prazo de 30 dias contados da transferência feita, apresentar à ADMINISTRADORA uma cópia do documento de transferência do imóvel, com expressa sub-rogação do novo PROPRIETÁRIO dos direitos e obrigações do lote, incluindo os estabelecidos neste regulamento, sob pena de: (i) responder pelo crime previsto no artigo 171 do Código Penal; (ii) indenizar os demais PROPRIETÁRIOS ou a ADMINISTRADORA, pelos danos causados em função da omissão; (iii) responder pela eventual diferença entre os valores pagos à menor em função da não atualização da Taxa de Conservação prevista no item

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259
RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que cuida e preserva a maior quantidade de áreas verdes urbanas do Brasil
IRM
Ações para uma melhor formação dos alunos do ensino fundamental de escolas públicas
RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
PRÊMIO RedameAQUI 7x INDICADA 2x CAMPEÃ
momentum
ISO 14001 Gestão Ambiental
ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

Rodovia Castello Branco, km 292 - 18774-045
Estância Hidromineral de Águas de Santa Bárbara - SP
Fone: (11) 5039-4777
sac@santabarbararesidence.com.br | www.santabarbararesidence.com.br

12.2; (iv) arcar com a penalidade prevista no item 14, em função da não comunicação da transferência.

11.1.1. Entende-se por transferência a data em que for firmado o documento de venda ou doação, promessa de venda ou doação ou promessa de cessão de direitos, com o terceiro.

11.1.2. Caso o documento seja de promessa de venda, doação ou cessão, em função da existência de saldo a receber, o PROPRIETÁRIO poderá solicitar o cadastramento provisório do promitente cessionário, ficando pendente a transferência definitiva da quitação do saldo devido.

11.1.3. Caso por qualquer motivo, o PROPRIETÁRIO não efetive a transação prometida, será cancelado o cadastro provisório do promitente comprador, donatário ou cessionário, mediante requerimento do PROPRIETÁRIO, mantido o reajuste da taxa de conservação nos termos do item 12.2.

11.2. Se no contrato de aquisição do lote tiver sido garantido ao vendedor, o direito de preferência previsto nos artigos 513 a 518 do Código Civil, deverá ser apresentado à ADMINISTRADORA, prova de cumprimento da obrigação.

11.3. É expressamente proibido o uso das áreas públicas e vias de circulação do Loteamento para promover a venda, compra ou qualquer outro tipo de negócio, ainda que por meio de veículos adesivados, carros de som, exposição ou distribuição de material publicitário.

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259
RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que cuida e preserva a maior quantidade de áreas verdes urbanas do Brasil
IRM
Ações para uma melhor formação dos alunos do ensino fundamental de escolas públicas
RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
PRÊMIO RedameAQUI 7x INDICADA 2x CAMPEÃ
EMPRESA CERTIFICADA momentum TÜV NORD Brasil
ISO 14001 Gestão Ambiental
ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

Rodovia Castello Branco, km 292 - 18774-045
Estância Hidromineral de Águas de Santa Bárbara - SP
Fone: (11) 5039-4777
sac@santabarbararesidence.com.br | www.santabarbararesidence.com.br

11.4. Os corretores, que deverão ser devidamente cadastrados na portaria do Loteamento pelo PROPRIETÁRIO que os contratarem, sujeitar-se-ão, juntamente com o respectivo PROPRIETÁRIO, às penalidades previstas no presente Regulamento em caso de infração de qualquer norma aqui prevista.

12. Conservação

12.1. A conservação do Loteamento será custeada por uma Taxa de Conservação a ser paga pelo PROPRIETÁRIO de cada um dos lotes objeto do projeto original do Loteamento e será realizada por empresas contratadas pela ADMINISTRADORA, para realizar as atividades abaixo discriminadas:

a) manter nos prédios das portarias, funcionários, com a função de porteiros, para proceder a identificação dos PROPRIETÁRIOS, seus convidados, visitantes e prestadores de serviço;

b) manter no prédio da portaria principal do Loteamento, em horário comercial, equipe de funcionários treinados e uniformizados para atendimento dos PROPRIETÁRIOS, tanto pessoal como por meios eletrônicos;

c) manter nos prédios das portarias, móveis e equipamentos para proceder os trabalhos de cadastro e comunicação com os PROPRIETÁRIOS, arcando com os custos de manutenção do prédio, dos móveis e dos equipamentos, assim como a reposição destes últimos, quando necessário;

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259
RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que cuida e preserva a maior quantidade de áreas verdes urbanas do Brasil
IRM
Ações para uma melhor formação dos alunos do ensino fundamental de escolas públicas
RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
PRÊMIO RedameAQUI 7x INDICADA 2x CAMPEÃ
EMPRESA CERTIFICADA momentum TÜV NORD Brasil ISO 14001 Gestão Ambiental ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

Rodovia Castello Branco, km 292 - 18774-045
Estância Hidromineral de Águas de Santa Bárbara - SP
Fone: (11) 5039-4777
sac@santabarbararesidence.com.br | www.santabarbararesidence.com.br

d) conservar as ruas e avenidas, exceto a pavimentação, recapeamento, rejuvenescimento ou substituição de material de pavimentação;

e) conservar todos os prédios construídos pela administração do Loteamento para uso comum, mantendo-os em perfeito funcionamento e com aparência compatível com o padrão do Loteamento;

f) impedir a ocupação dos lotes, sem que haja o cumprimento das normas do Loteamento;

g) conferir os marcos de divisa do lote e recolocá-los se necessário, antes do início de cada nova obra;

h) aterrar eventuais depressões propositalmente formadas nos lotes para contenção e infiltração de águas pluviais, no prazo de 30 dias da aprovação do projeto de edificação no lote;

i) colocar placas de identificação nas ruas e sinalizar os trajetos, bem como definir limites de velocidade em consonância com as exigências legais; e

j) fiscalizar e fazer cumprir as normas deste Regulamento, do Regulamento para Construções e das demais normas estabelecidas.

12.1.1. Embora não estando obrigada, a ADMINISTRADORA do Loteamento poderá, desde que, sem ônus extra para os PROPRIETÁRIOS de lotes, realizar outros serviços, como a manutenção da área dos lotes sem construção, o monitoramento dos alarmes instalados nos imóveis, a vigilância complementar à do Poder Público, sem

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259
RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que cuida e preserva a maior quantidade de áreas verdes urbanas do Brasil
IRM
Ações para uma melhor formação dos alunos do ensino fundamental de escolas públicas
RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
PRÊMIO RedameAQUI 7x INDICADA 2x CAMPEÃ
EMPRESA CERTIFICADA momentum TÜV NORD Brasil
ISO 14001 Gestão Ambiental
ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

Rodovia Castello Branco, km 292 - 18774-045
Estância Hidromineral de Águas de Santa Bárbara - SP
Fone: (11) 5039-4777
sac@santabarbararesidence.com.br | www.santabarbararesidence.com.br

responsabilidade por atos de terceiros, delituosos ou não, fortuitos ou acidentais, dentre outros.

Caso a ADMINISTRADORA não realize o monitoramento de alarmes ou deixe de fazê-lo, o PROPRIETÁRIO deverá contratar o serviço de empresa especializada, arcando com o respectivo custo.

A ADMINISTRADORA não será responsabilizada, em hipótese alguma, por quaisquer danos materiais ou pessoais decorrentes de furtos, roubos ou extravio de objetos, veículos ou quaisquer outros bens que estejam nas áreas privativas ou públicas do Loteamento;

12.1.2. O valor da Taxa de Conservação estabelecido em cada contrato será limitado a 38% do salário-mínimo nacional e será corrigido, na menor periodicidade permitida pela lei, pela variação positiva do IGP-M/FGV, tomando como base o seu número índice do segundo mês anterior à data da compra ou do último reajuste, o que for mais recente, e o do segundo mês anterior a cada reajuste.

12.1.3. Nas áreas com lotes classificados como nobres ou especiais, ou com uso exclusivo e limitado a um grupo de PROPRIETÁRIOS, o valor da Taxa de Conservação será diferenciado dos demais lotes do empreendimento, limitado a 88% do salário-mínimo nacional e será corrigido da mesma forma que os demais lotes.

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259
RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que cuida e preserva a maior quantidade de áreas verdes urbanas do Brasil
IRM
Ações para uma melhor formação dos alunos do ensino fundamental de escolas públicas
RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
PRÊMIO RedameAQUI 7x INDICADA 2x CAMPEÃ
EMPRESA CERTIFICADA momentum TÜV NORD Brasil
ISO 14001 Gestão Ambiental
ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

Rodovia Castello Branco, km 292 - 18774-045
Estância Hidromineral de Águas de Santa Bárbara - SP
Fone: (11) 5039-4777
sac@santabarbararesidence.com.br | www.santabarbararesidence.com.br

12.1.4. Considerando, entretanto, (i) tratar-se de serviços prestados de forma contínua, (ii) a probabilidade concreta de a variação dos componentes dos custos, despesas e insumos utilizados nos serviços de conservação do Loteamento superar o índice ordinário de reajuste fixado, em virtude, especialmente, de a maior parte dos custos e despesas dos serviços estar atrelada a atividades cuja remuneração é impactada pelas alterações do salário-mínimo e por dissídios sindicais, que via de regra impõem aumentos salariais superiores à variação do índice ordinário de reajuste, (iii) que o constante aumento do número de construções do Loteamento, o desenvolvimento da sociedade como um todo e a exigência crescente de qualquer comunidade, como aquela usuária do Loteamento, implicam permanente aumento real dos custos dos serviços de conservação do Loteamento, acima da inflação medida pelo índice ordinário de reajuste fixado, (iv) e a necessidade do reajuste do preço não só recuperar os valores contratados em relação à inflação, mas também se harmonizar à variação efetiva dos custos, despesas e insumos utilizados nos serviços executados, à evolução do Loteamento e ao nível de exigência dos usuários, **a ADMINISTRADORA deverá**, sempre que necessário, aplicar um Reajuste Gradual de Equiparação, para igualar o valor pago de Taxa de Conservação, ao valor cobrado dos novos adquirentes de lotes.

12.1.5. O Reajuste Gradual de Equiparação previsto no subitem anterior deverá ser praticado de forma lenta e gradual, de modo a não desequilibrar o orçamento do PROPRIETÁRIO, garantindo-lhe o direito de exigir que o seu reajuste seja

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259
RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que cuida e preserva a maior quantidade de áreas verdes urbanas do Brasil
IRM
Ações para uma melhor formação dos alunos do ensino fundamental de escolas públicas
RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
PRÊMIO RedameAQUI 7x INDICADA 2x CAMPEÃ
EMPRESA CERTIFICADA momentum TÜV NORD Brasil
ISO 14001 Gestão Ambiental
ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

Rodovia Castello Branco, km 292 - 18774-045
Estância Hidromineral de Águas de Santa Bárbara - SP
Fone: (11) 5039-4777
sac@santabarbararesidence.com.br | www.santabarbararesidence.com.br

realizado nas condições que melhor atendam ao seu orçamento.

12.1.6. A remuneração da ADMINISTRADORA será o eventual superávit entre os custos e os valores recebidos.

12.2. Em caso de transferência do lote e estando o valor da Taxa de Conservação cobrada, abaixo do valor fixado pela ADMINISTRADORA para os novos adquirentes de lotes no mesmo mês, o valor da Taxa de Conservação, para o novo PROPRIETÁRIO, será equiparado ao dos novos adquirentes, a partir do mês seguinte em que se realizar a transferência.

13. Melhoramentos

13.1. O Loteamento **Santa Bárbara Resort Residence** foi implantado com o mínimo de infraestrutura permitida pela legislação, de forma a possibilitar a comercialização dos lotes com pequeno investimento inicial, baseando o seu desenvolvimento em gradativas e constantes obras de melhoramentos, com custeio rateado entre os adquirentes dos lotes.

13.2. Para o propósito acima, a ADMINISTRADORA, mediante prévia tomada de preços entre pelo menos três concorrentes, realizará com a frequência que entender desejável melhoramentos na área do Loteamento ou no seu entorno, tais como, pavimentação, recapeamento ou rejuvenescimento do asfalto das ruas, avenidas, praças ou acessos ao Loteamento, implantação de rede de comunicação, cercas, muros de divisa, paisagismo, sistema de transporte coletivo interno, pistas ou faixas para caminhada, ciclovias

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259
RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que cuida e preserva a maior quantidade de áreas verdes urbanas do Brasil
IRM
Ações para uma melhor formação dos alunos do ensino fundamental de escolas públicas
RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
PRÊMIO RedameAQUI 7x INDICADA 2x CAMPEÃ
EMPRESA CERTIFICADA momentum TÜV NORD Brasil
ISO 14001 Gestão Ambiental
ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

Rodovia Castello Branco, km 292 - 18774-045
Estância Hidromineral de Águas de Santa Bárbara - SP
Fone: (11) 5039-4777
sac@santabarbararesidence.com.br | www.santabarbararesidence.com.br

e outras de interesse dos PROPRIETÁRIOS de lotes, custeando tais obras pelo Fundo Geral de Melhoramentos do Loteamento.

13.3. O Fundo Geral de Melhoramentos será formado pela contribuição de cada um dos adquirentes de lote (s), calculada com base no valor total das obras, acrescido da provisão para inadimplências, apurada com base na média histórica das três últimas obras executadas. A contribuição de cada adquirente será parcelada, de forma compatível com o fluxo de caixa necessário para a execução da obra, não podendo a parcela exceder ao valor de 20% do salário-mínimo Federal. Com o objetivo de reduzir os custos do Fundo, a contribuição mensal será cobrada pela ADMINISTRADORA do Loteamento, juntamente com a cobrança ordinária da Taxa de Conservação do Loteamento, sem qualquer custo para o Fundo. Todavia, fica facultado ao adquirente optar por receber a cobrança apartada, arcando com o custo administrativo para a segregação da cobrança, no valor prefixado de 10% do valor da Taxa de Conservação do Loteamento.

13.4. As obras de pavimentação, iluminação, arborização ou outros melhoramentos em quaisquer setores do Loteamento são de igual interesse de todos os adquirentes, mesmo que não atingidos diretamente por elas, devendo ser custeadas pelo Fundo Geral de Melhoramentos.

13.5. Havendo a necessidade ou interesse de obtenção de financiamento, para o início ou manutenção da execução das obras de melhoramentos, o referido financiamento poderá ser contratado perante terceiros, inclusive a ADMINISTRADORA ou o próprio fornecedor dos serviços, desde que os encargos se limitem à taxa de juros de mercado e ao

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259
RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que cuida e preserva a maior quantidade de áreas verdes urbanas do Brasil
IRM
Ações para uma melhor formação dos alunos do ensino fundamental de escolas públicas
RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
PRÊMIO RedameAQUI 7x INDICADA 2x CAMPEÃ
EMPRESA CERTIFICADA momentum TÜV NORD Brasil
ISO 14001 Gestão Ambiental
ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

índice de correção monetária medido por instituição de irrefutável credibilidade.

13.6. Ao valor de cada parcela de contribuição aos Fundos de Melhoramentos será acrescida a importância correspondente a 1/12 da Taxa de Conservação do Loteamento cobrada pela ADMINISTRADORA dos novos PROPRIETÁRIOS, a título de remuneração da ADMINISTRADORA pelos serviços de administração da obra.

13.7. É reservado ao adquirente o direito de antecipar o pagamento das prestações, da forma como melhor lhe aprouver e, nesse caso, será abatida do valor da parcela antecipada a remuneração da ADMINISTRADORA mencionada no item anterior.

13.8. O saldo do Fundo de Melhoramentos é apurado mensalmente, com base nos registros das despesas havidas e dos recebimentos, incluindo multa, juro e correção monetária de recebimentos em mora, e multas de qualquer espécie por infrações ao Regulamento do Loteamento. O saldo positivo apurado no último dia de cada mês, será corrigido pela taxa SELIC, divulgada pelo Banco Central, para cada mês.

13.9. Toda a documentação das obras de melhoramentos e os demonstrativos de recebimentos e despesas de quaisquer dos Fundos de Melhoramentos do Empreendimento serão mantidos pela ADMINISTRADORA por 5 anos, em meio digital, podendo ser examinados por qualquer PROPRIETÁRIO diretamente no site da ADMINISTRADORA. Em caso de dúvidas, o adquirente poderá saná-las diretamente no escritório da ADMINISTRADORA, mediante agendamento prévio.

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259
RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que cuida e preserva a maior quantidade de áreas verdes urbanas do Brasil
IRM
Ações para uma melhor formação dos alunos do ensino fundamental de escolas públicas
RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
PRÊMIO RedameAQUI 7x INDICADA 2x CAMPEÃ
EMPRESA CERTIFICADA momentum TÜV NORD Brasil ISO 14001 Gestão Ambiental ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

Rodovia Castello Branco, km 292 - 18774-045
Estância Hidromineral de Águas de Santa Bárbara - SP
Fone: (11) 5039-4777
sac@santabarbararesidence.com.br | www.santabarbararesidence.com.br

13.10. Os prédios e demais estruturas, construídos com recursos do Fundo de Melhoramentos, poderão ser, total ou parcialmente, utilizados pela ADMINISTRADORA para suas atividades comerciais, operacionais e administrativas necessárias à gestão do loteamento, pagando ao Fundo de Melhoramentos, o aluguel mensal equivalente a 0,5% do custo da construção ocupada, atualizado anualmente pelo IGPM/FGV.

14. Penalidades

14.1. Sem prejuízo das penalidades definidas no Regulamento para Construções, o descumprimento de qualquer dispositivo do presente sujeitará o infrator, ou o PROPRIETÁRIO que autorizou seu acesso ao empreendimento, ao pagamento de uma multa no valor da Taxa de Conservação cobrada pela ADMINISTRADORA dos novos PROPRIETÁRIOS, por infração e a cada 90 dias de descumprimento. No caso de reincidência o valor da multa será dobrado.

14.2. Independentemente da multa, poderá a ADMINISTRADORA denunciar o fato às autoridades policiais ou ambientais, e ingressar com ação judicial para cobrar indenização por danos materiais e morais causados ao Loteamento, à ADMINISTRADORA ou aos demais PROPRIETÁRIOS.

14.3. As receitas advindas das penalidades aplicadas assim como as despesas para sua cobrança serão lançadas na conta do Fundo Geral de Melhoramentos do Loteamento, ficando reservado à ADMINISTRADORA o direito de remitir a multa no caso de o infrator assumir compromisso formal de regularização da conduta.

14.4. Caso o infrator, depois de notificado formalmente sobre a necessidade de cumprir qualquer norma deste Regulamento, não tomar a devida

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259
RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que cuida e preserva a maior quantidade de áreas verdes urbanas do Brasil
IRM
Ações para uma melhor formação dos alunos do ensino fundamental de escolas públicas
RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
PRÊMIO RedameAQUI 7x INDICADA 2x CAMPEÃ
momentum ISO 14001 Gestão Ambiental ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

Rodovia Castello Branco, km 292 - 18774-045
Estância Hidromineral de Águas de Santa Bárbara - SP
Fone: (11) 5039-4777
sac@santabarbararesidence.com.br | www.santabarbararesidence.com.br

providência no prazo de 7 dias, a ADMINISTRADORA poderá providenciar o cumprimento da regra, se isso estiver ao seu alcance, correndo por conta do infrator as despesas para tal, incluindo-se a incidência de uma taxa de administração devida à ADMINISTRADORA no valor correspondente a 20% (vinte por cento) dos gastos realizados.

15. Disposições Finais

15.1. As circulares ou comunicações divulgadas pela ADMINISTRADORA, que dispuserem a respeito da implementação ou da execução de procedimentos dos regulamentos do Loteamento, serão consideradas integrantes das respectivas normas.

15.2. A ADMINISTRAÇÃO poderá ceder, total ou parcialmente, os seus direitos e obrigações de executar os serviços que lhe foram incumbidos nos regulamentos do Loteamento, a terceiro de sua escolha que, a seu exclusivo critério, reúna condições de substituí-la sem reduzir o padrão de qualidade dos serviços e que se proponha a respeitar, sem ressalvas, todas as disposições previstas nos regulamentos do Loteamento.

15.3. As obrigações pecuniárias previstas nos regulamentos do Loteamento, quando não liquidadas no vencimento, estão sujeitas à incidência de juros moratórios de 2% ao mês ou fração, correção monetária diária pela variação positiva do IGPM, e multa de mora de 2%, se o atraso for inferior a três meses, ou 10%, se o atraso for superior a três meses, nos termos do inciso V, artigo 26 da Lei Federal 6.766/79.

15.4. As disposições previstas nos regulamentos do Loteamento obrigam a todos os PROPRIETÁRIOS, seus sub-rogados e sucessores, bem como a todo ocupante do imóvel, convidado ou visitante, a qualquer título, e

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259
RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que cuida e preserva a maior quantidade de áreas verdes urbanas do Brasil
IRM
Ações para uma melhor formação dos alunos do ensino fundamental de escolas públicas
RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
PRÊMIO RedameAQUI 7x INDICADA 2x CAMPEÃ
momentum
ISO 14001 Gestão Ambiental
ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

Rodovia Castello Branco, km 292 - 18774-045
Estância Hidromineral de Águas de Santa Bárbara - SP
Fone: (11) 5039-4777
sac@santabarbararesidence.com.br | www.santabarbararesidence.com.br

poderão ser alteradas para atender novas necessidades dos PROPRIETÁRIOS, do empreendimento ou para corrigir desequilíbrios.

Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

ADMINISTRADORA

0A0GA0AM

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259

RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que cuida e preserva a maior quantidade de áreas verdes urbanas do Brasil
IRM
Ações para uma melhor formação dos alunos do ensino fundamental de escolas públicas

RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
PRÊMIO RedameAQUI 7x INDICADA 2x CAMPEÃ
EMPRESA CERTIFICADA momentum TÜV NORD Brasil
ISO 14001 Gestão Ambiental
ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos