

ÍNDICE:

- 1 - HORÁRIO
- 2 - USO DAS COISAS COMUNS
 - 2.1 - Geral
 - 2.2 - Entrada Social
 - 2.3 - Garagem
 - 2.4 - Segurança
 - 2.5 - Lixo
 - 2.6 - Indenização por danos causados
 - 2.7 - Reformas
- 3 - EMPREGADOS
- 4 - USO PRIVATIVO DOS CONDÔMINOS OU MORADORES
 - 4.1 - Geral
 - 4.2 - Utilização dos Apartamentos
 - 4.3 - Segurança
- 5 - TAXA DE CONDOMÍNIO
- 6 - MUDANÇAS
- 7 - PENALIDADES
- 8 - DISPOSIÇÕES FINAIS

1 - HORÁRIO

1.1 - No período das 22:00hs às 7:00hs, cumpre aos moradores guardar silêncio, evitando a produção de ruídos que possam perturbar o sossego e o bem estar dos demais moradores do Condomínio.

1.2 - Em qualquer horário, o uso de aparelhos que produzem som, ou instrumentos musicais, deve ser feito de modo a não perturbar os vizinhos.

1.3 - As festas promovidas pelo Condomínio (confraternizações entre os moradores do Condomínio), poderão ter seu horário estendido para depois das 24:00hs, conforme previamente combinado entre a Comissão Organizadora e os demais moradores do Condomínio.

2 - USO DAS COISAS COMUNS

2.1 - Geral:

Os moradores poderão usar e gozar das partes comuns até onde não impeçam idêntico uso por parte dos demais moradores.

2.2 - Entrada Social

2.2.01 - É vedado aos moradores fornecer chave da entrada social do condomínio.

2.2.02 - Não será permitida no Condomínio, a entrada de pedintes, propagandistas, vendedores ambulantes, etc., salvo se vierem a chamado de algum morador, sendo que neste caso, a permanência dessas pessoas ficará limitada a unidade do morador interessado, o qual deverá acompanhá-lo até a saída do condomínio.

2.2.03 - Não é permitida a permanência de volumes de qualquer espécie nas áreas de acesso ou demais partes comuns, exceto quando em trânsito para as unidades.

2.2.04 - Ficam vedadas aglomerações nas áreas de acesso ao Condomínio ou reuniões de qualquer caráter, exceto aquelas expressamente permitidas pela equipe administrativa do Condomínio.

2.2.05 - Não é permitida a entrada no Condomínio de pessoas que se definam como compradores e/ou locatários sem que estejam devidamente acompanhadas do proprietário, ou representante deste, da unidade envolvida. No caso de o apresentador ser um representante, deve o proprietário antecipadamente comunicar por escrito ao Síndico.

2.2.06- Não será permitido o acesso ao Condomínio de entregadores de encomendas de pequeno e médio porte (pizzas, flores, etc.), devendo o condômino retirar na entrada do condomínio.

2.3 - Garagem:

2.3.01 - A garagem do condomínio destina-se exclusivamente a guarda dos veículos pertencentes aos Condôminos residentes no Condomínio ou de seus moradores de acordo com o número de vagas de cada unidade autônoma. Os visitantes não poderão utilizar-se da vaga do condômino.

2.3.02 - Cada condômino terá direito as suas vagas de garagem, de acordo com projeto aprovado PM, que deverá ser rigorosamente obedecido visando maior facilidade de movimentação na entrada e saída de veículos; não sendo permitido moto estacionada próxima à parede e nas calçadas.

2.3.03 - Não é permitida a guarda, dentro da garagem, de veículos que, pelo seu tamanho ou dimensão prejudiquem a circulação no interior da garagem, que serão utilizadas exclusivamente para a guarda de carros de passeio, admitindo-se porém, utilitários, desde que seu porte se enquadre nas características acima mencionadas, além de motocicletas.

2.3.04 - Os proprietários de carros e seus motoristas, deverão deixar os veículos de modo a que as vias de acesso fique desimpedidas, respeitando-se as faixas que delimitam seu espaço, não estorvando a entrada e saída dos demais veículos.

2.3.05 - Exige-se de todos os motoristas o uso de velocidade máxima de 10 Km/Hora, por ocasião da entrada, saída e manobras no condomínio, atentando a circulação de crianças e adultos.

2.3.06 - Qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo o mesmo ressarcir o prejuízo causado na melhor forma acordada entre as partes.

2.3.07 - É proibido o uso skates, patins ou similares, como também a prática de jogos de qualquer espécie, nas dependências do condomínio.

2.3.08 - No caso de estragos de qualquer natureza, roubo, incêndio, etc., ocorridos na garagem, deverá ser apurada em assembléia de condôminos ou ainda por meio outros processos cabíveis.

2.3.09 - Não é permitido o ingresso no condomínio de veículos que apresentem anormalidades, tais como: queima de óleo, freios com defeitos, escapamentos abertos e outros que venham se revelar prejudiciais ao Condomínio, bem como os veículos movidos por combustíveis proibidos pela lei vigente.

2.3.10 - É proibido parar nos corredores, rampas e demais áreas de circulação, exceto para cargas e descargas rápidas e transporte de pessoas com problemas de saúde; neste caso será permitida a entrada de ambulância nos estacionamentos do Condomínio.

2.3.11 - É expressamente proibido utilizar as vias para fazer reparos, a não ser em caso de emergência, unicamente para que o carro possa deslocar-se. Da mesma forma é proibido experimentar buzinas, rádios e motores.

2.3.12 - A entrada e saída de pedestres pelo portão destinado a veículos só será permitida em casos excepcionais tais como mudanças e por motivo de saúde.

2.3.13 - Sob hipótese alguma poderá ser alugada a vaga na garagem, a não ser para moradores do Condomínio. Neste caso o Síndico deverá ter uma cópia do contrato de locação.

2.3.14 - É expressamente proibido a lavagem de veículos e outros utensílios fora do espaço da garagem.

2.3.15 - A qualquer hora do dia ou da noite, deverá ser mantido fechado o portão da entrada, abrindo-o somente para a entrada e saída de veículos.

2.3.16 - Os condôminos deverão possuir quantidade de comandos eletrônicos compatíveis com o número de veículos, para que o próprio usuário sempre acione a abertura e fechamento do portão.

2.3.17 - É expressamente proibido a condução de veículos por menores, ou inabilitados, no interior do Condomínio. Havendo a ocorrência, o transgressor terá única e exclusiva responsabilidade.

2.3.18 - Os proprietários dos veículos deverão possuir o cartão de identificação do Condomínio que deverá ser fixado nos seus veículos em local previamente definido.

2.4 - Segurança:

2.4.01 - Não é permitido guardar ou depositar em qualquer parte do Condomínio, explosivos, inflamáveis ou quaisquer agentes químicos suscetíveis de afetar a segurança ou tranquilidade dos moradores.

2.4.02 - O Síndico, pessoalmente ou por intermédio de seus prepostos ou funcionários do Condomínio, poderão, quando necessário, entender-se com os

condôminos ou moradores, a fim de dirimir dúvidas ou tomar providências que digam respeito a segurança do prédio e/ou moradores.

2.4.03 - São proibidos jogos de quaisquer espécies, nas partes comuns do condomínio.

2.4.04 - É expressamente proibido a qualquer proprietário ou morador, entrar ou se omiscuir em dependências reservadas aos equipamentos e Instalações que guarneçam o Condomínio, tais como: bombas de água, medidores de energia elétrica, cilindros de gás, etc.

2.4.05 - Visando a segurança geral e também a ordem, higiene e limpeza das partes comuns do Condomínio, fica terminantemente proibido atirar ou colocar palitos de fósforo, pontas de cigarro cascas de frutas, detritos ou qualquer outro objeto pelas portas, janelas e áreas de serviço ou corredores, escadas e demais áreas comuns do Condomínio.

2.4.06 - É vedado o ingresso de crianças, não moradoras do Condomínio desacompanhadas dos responsáveis; na hipótese de violação, a responsabilidade será deles, ou de quem houver autorizado a entrada.

2.5 - Indenização por danos causados:

2.5.01 - Todo e qualquer dano ou estrago provocado por um morador, ou seus empregados particulares em qualquer área comum do Condomínio deverá ser inteiramente indenizado pelo condômino implicado na ocorrência. Espera-se que o próprio condômino implicado, imediatamente comunique o ocorrido ao Síndico, para que este tome as devidas providências.

2.5.02 - É proibido danificar plantas, colher flores, cortar galhos ou árvores e usar o jardim para o plantio de plantas diferentes das estabelecidas pelo Condomínio, respeitando a cartilha do proprietário.

2.6 - Reformas

2.6.1 - Toda e qualquer reforma a ser realizada nas unidades deverá ser comunicada ao Síndico, em formulário próprio, por motivo de segurança estrutural (hidráulica, elétrica, gás, alvenaria, etc.).

2.6.2 - O início das obras só será permitido após autorização por escrito do síndico.

2.6.3 - A areia a ser utilizada, bem como os tijolos, deverão ser embalados e transportados em sacos.

2.6.4 - Fora dos horários permitidos para reformas, que é das 8:00 às 17:00 horas, de segunda a sexta e aos sábados das 9:00 às 13:00 horas, exceto domingos e feriados, só serão autorizadas obras de emergências, após autorização do síndico.

3 - EMPREGADOS

3.1 - Compete ao Síndico, fiscalizar e chefiar os empregados do Condomínio, fazendo com que os serviços a eles afetos sejam executados de maneira satisfatória.

3.2 - Os condôminos e moradores não poderão utilizar, para seu uso particular, os empregados do Condomínio durante o período de trabalho.

3.3 - Não é permitido que pessoas que não os próprios empregados do Condomínio trabalhem nas partes de uso comum, a não ser mediante autorização por escrito do Síndico.

4 - USO PRIVATIVO DO CONDÔMINO E/OU MORADOR

4.1 - Geral:

As unidades autônomas destinam-se exclusivamente ao uso residencial e são estritamente familiares, devendo ser guardados o recato a dignidade compatível com a moralidade e o renome dos moradores.

4.2 - Utilização das Unidades Autônomas:

4.2.01 - É proibido mudar a forma externa da unidade, decorar as paredes e esquadrias externas, usar vidros e toldos ou pintar em cores ou tonalidades diferentes das usadas no conjunto do Condomínio.

4.2.02 - Não é permitido sublocar, sob pretexto algum, quartos ou outras dependências do condomínio.

4.2.03 - Os moradores devem permitir o ingresso em suas unidades autônomas do Síndico, quando tal se torne necessário e indispensável a inspeção ou realização de trabalhos relativos a realização de reparos em instalações e serviços em tubulações vizinhas.

4.2.04 - Os condôminos deverão reparar imediatamente os vazamentos ocorridos na canalização secundária que sirva privativamente a unidade autônoma, bem como infiltrações nas paredes e pisos da mesma, respondendo pelos danos que porventura os ditos vazamentos ou infiltrações venham causar ao Condomínio ou as unidades de outros condôminos vizinhos.

4.2.05 - Deverão os moradores que se ausentar, indicar o endereço onde o Síndico poderá dispor das chaves para acesso a respectiva unidade em circunstância de urgência devidamente comprovada. Fechar os registros de gás e água. Caso contrário, o Síndico está autorizado a tomar as devidas providências para ingressar no apartamento.

4.2.06 - A troca ou raspagem de pisos, polimentos de mármore, montagem de móveis e demais obras nas unidades autônomas, que produzam ruídos suscetíveis de causar incômodo aos vizinhos, deverão ser previamente comunicados ao Síndico e só serão permitidos se forem realizados de segunda a sexta, exceto domingos e feriados, das 8:00 hs as 17:00 horas e aos sábados até as 13:00 hrs. Fora desses

horários, só serão permitidos obras e serviços de emergência comprovada, após a devida autorização do Síndico.

4.2.07 - Os funcionários do Condomínio não aceitarão chaves das unidades autônomas em caso de ausência ou mudança de moradores, sem o conhecimento prévio do Síndico.

4.2.08 - Não será permitida a locação das unidades autônomas para a montagem de repúblicas de estudantes ou assemelhados.

4.3 - Segurança.

4.3.01 - É conveniente a comunicação imediata ao Síndico da existência de qualquer moléstia infecto-contagiosa em morador do Condomínio.

4.3.02 - Por motivos de segurança estrutural, qualquer modificação a ser feita na distribuição interna do espaço de uma unidade autônoma só poderá ser executada após solicitação por escrito e autorização, também por escrito, do Síndico com o aval de pessoal técnico competente.

4.3.03 - Por motivos de segurança das instalações e do próprio Condomínio como um todo, fica expressamente vedada a execução nas unidades autônomas, de qualquer instalação que resulte sobrecarga mecânica e/ou elétrica para o Condomínio.

5 - TAXA DE CONDOMÍNIO

5.1 - O prazo previsto para recolhimento da taxa de condomínio é até o quinto dia de cada mês, a ser definido pelos membros da administração. Após esta data, o recolhimento com atraso deverá ser recolhido com 2% (dois por cento) de multa.

5.2 - Ultrapassando 30 (trinta) dias da data prevista para recolhimento, será cobrado juros de 1% (um por cento) ao mês, mais atualização monetária.

5.3 - No caso em que as taxas de condomínio não forem liquidadas no prazo de 30 (trinta) dias da data do vencimento, serão as mesmas cobradas judicialmente, ficando o condômino, responsável por todas as despesas judiciais, custas e honorários advocatícios.

6 - MUDANÇAS

6.1 - As mudanças, externas e internas, deverão ser feitas de segunda feira à sábado, exceto feriados das 8:00 hs as 18:00 hs.

6.2 - Deverá ser comunicado ao Síndico por escrito qualquer entrada e saída de mudanças, para que sejam tomadas as medidas necessárias.

6.3 - Não será permitida mudança em feriados e domingos.

7 - PENALIDADES

7.1 - O disciplinamento estatutário é decorrência de interesse comum, que neste caso se sobrepõe ao particular, em tudo quanto não violente o direito básico da propriedade. Portanto, a Administração do Condomínio (Síndico e Conselheiros)

tem, não só a faculdade, como o dever de aplicar sanções previstas na Convenção e Regulamento Interno, e as aplicará, com certeza, sem nenhum favorecimento, em prol dos interesses da coletividade condominial, observando o disposto na presente Convenção.

7.2 - Pela transgressão das normas ou pela falta de cumprimento das obrigações previstas neste Regulamento Interno e na Convenção de Condomínio, o condômino ou morador responsável estará sujeito a multa equivalente de 1/10 (um décimo) até 5 (cinco) vezes o valor da taxa das despesas ordinárias de uma unidade padrão do condomínio vigente na data da transgressão, além de ser o infrator compelido a abster-se da prática do ato e quando for o caso, de refazer a obra ou instalação.

7.3 - Se houver necessidade de procedimento judicial, todas as despesas correspondentes às custas e honorários advocatícios, correrão por conta do condômino responsável, ficando o mesmo obrigado a efetuar os reparos necessários ou reembolsar o Condomínio, das despesas em que tiver incorrido com a reposição de áreas ou objetos danificados.

8 - DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1 - Competem a todos os Condôminos, Moradores e Empregados do Condomínio fazer cumprir o presente Regulamento Interno, levando ao conhecimento do Síndico, e Conselheiros, qualquer transgressão havida.

8.2 - Aos Condôminos, cabe a obrigação de, nos contratos de locação, alienação ou cessão de uso de suas unidades a terceiros, fazer incluir uma cláusula que obriga o fiel cumprimento das normas estabelecidas na Convenção do Condomínio e deste Regulamento Interno, que serão mantidos para a comodidade, tranquilidade, higiene e segurança geral, devendo para isto serem rigorosamente cumpridos por todos os condôminos e moradores, seus empregados e pessoas sob suas responsabilidades.

8.3 - Os condôminos ficam obrigados a deixar por escrito autorização para ingresso no Condomínio de pessoas que venham prestar serviço em sua unidade.

8.4 - Quaisquer situações e/ou disposições não previstas neste Regulamento Interno, serão apreciadas pela Administração do Condomínio (Síndico e Conselho Consultivo).

CAPÍTULO IX **Disposições Transitórias**

Art. 32º - As unidades autônomas não comercializadas ou que estejam na posse da construtora somente pagarão o valor equivalente a 30% da taxa condominial estabelecida para cada uma, entendendo-se para este fim, como taxa condominial, a proporcionalidade relativa a cada apartamento por despesas ordinárias feitas ou a fazer pelo condomínio.

Art 33º - O síndico deverá informar à construtora, sempre que esta lhe solicitar, a situação de adimplência ou as taxas em atraso dos condôminos perante o

Condomínio, salvo nas hipóteses em que o morador já houver transferido para si a propriedade plena do bem, junto ao cartório de registro de imóveis competente.

Art. 34º - Considerando que a obrigação de pagamento das taxas e encargos condominiais é dos condôminos adquirentes das unidades imobiliárias, a Construtora e Incorporadora poderá fornecer lista com nome e endereço dos adquirentes das unidades condominiais, contra os quais, necessariamente, serão promovidas as medidas judiciais cabíveis para cobrança de eventuais débitos, ficando, desde já, ciente o Condomínio que a inobservância ao disposto neste artigo ensejará o ajuizamento e procedimento judicial próprio à composição das perdas e danos.

Art. 35º - É permitido à Construtora e Incorporadora e à empresa de corretagem, até a venda da última unidade, ainda que isto ocorra após a concessão da Baixa e Habite-se, manter placas de venda ou painéis publicitários relativos às suas atividades comerciais ou industriais na frente do Condomínio, bem como a permanência de corretores em área comum do condomínio, ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários.

Art. 36º - À Construtora e Incorporadora, fica, deste já, de forma irrevogável e irretratável, concedido o direito, por sua conta e exclusiva responsabilidade, de manter o seu logotipo ou outro sinal indicativo de seu nome e atividade empresarial, nas dependências internas, áreas externas do Condomínio, assim como utilizar o telhado do prédio, para colocação de engenho publicitário, luminoso ou não, de material e dimensões a seu exclusivo critério a empresa com as respectivas despesas de instalação e manutenção geral, inclusive com energia elétrica se for o caso. Esse direito de uso somente poderá ser modificado ou extinto pela unanimidade dos condôminos e após 2 (dois) anos da data em que ocorrer a efetiva instalação do condomínio.

CAPÍTULO X

Construção do fundo de reserva

Art. 37º - Mensalmente será arrecadado de todos os condôminos, a título de constituição do fundo de reserva, juntamente com o pagamento das despesas condominiais, o valor equivalente a 5% destas, que deverá ser aplicado em cada poupança ou fundo de renda fixa.

PARÁGRAFO ÚNICO - a arrecadação de que trata a presente cláusula poderá ser suspensa toda vez que atingir o valor de 100% do orçamento mensal, sendo imediatamente reiniciada quando reduzir-se a 70% desse valor.

Art. 38º - O fundo de reserva poderá ser utilizado pelo síndico, em caso de emergência ou necessidade comprovada, com prévia autorização do conselho fiscal e ratificação da assembléia imediatamente posterior.

CAPÍTULO XI
Disposição Final

Art. 39º - A presente convenção sujeita toda pessoa que ocupe ou venha a ocupar o condomínio residencial ou qualquer de suas partes, ainda que eventualmente, obrigando a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores.

Parágrafo único: Os condôminos se obrigam, ainda, a informar o conteúdo da presente Convenção, dando conhecimento a terceiros, quando da alienação ou qualquer forma de transmissão de domínio, bem como na locação de suas unidades autônomas.

Art. 40º - Fica eleito o foro da comarca onde está situado o imóvel, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial que o seja.

Mauá, 19 de setembro de 2018.

Clayton Nascimento



CLAYTON NASCIMENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

