

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILANOVA
AV. SÃO DIMAS, 273– GUARATINGUETÁ-SP

PREÂMBULO

Por este instrumento particular, a incorporadora do empreendimento em epígrafe, estabelece a presente CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, na forma e com suporte nos artigos 1.332 a 1.356 da Lei nº 10.406/2002 e no art. 9º da Lei nº 4.591/1964, , que tem por objetivo primordial regular as relações essenciais ao convívio harmônico entre os proprietários, resguardar o Condomínio da responsabilidade por atos de terceiros e promover a união de todos na administração e conservação dos bens de uso comum. Esta Convenção, por suas disposições, obriga a todos os proprietários, promitentes-compradores, cessionários, ou a atuais ou futuros, bem como a seus sucessores a qualquer título. Somente poderá ser alterada mediante o quórum nela previsto e será registrada no Registro de Imóveis, passando a ser oponível contra terceiros.

CAPÍTULO I

DO CONDOMÍNIO

Art. 1º - O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILANOVA será regido por esta Convenção, pelo Regimento Interno nela incluso, pelas Normas de Convivência e Normas de Construção e Procedimentos, bem como pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis, em especial a Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964.

Art. 2º - O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILANOVA é composto de partes indivisíveis, de Propriedade e Uso Coletivo do Condomínio e de partes de Propriedade e Uso Privativo, simplesmente denominadas PUC e PUP.

Art. 3º - Constituem partes indivisíveis das Partes de Propriedade e Uso Coletivo, em COMUM aos condôminos: Área de terreno de uso comum; as áreas construídas da portaria e guarita, pórtico de entrada, salão social, incluindo áreas acessórias (banheiros, cozinha, varanda, hall, dml, casa de máquinas), os acessos, os canteiros, sistema viário, as passagens para pedestres, estacionamento, o playground e seus acessórios, os troncos de redes de água, luz, esgoto pluvial, o muro circundantes do condomínio, mobiliário urbano, as áreas verdes comuns, bem como outras benfeitorias que venham a ser introduzidas no Condomínio.

Parágrafo Primeiro - Não constituem Partes de Propriedade e Uso Coletivo as benfeitorias introduzidas pelos órgãos públicos e/ou concessionários de serviços públicos, que não se incorporarão ao Condomínio, não obstante seu uso comum.

Parágrafo Segundo - As partes de Propriedade e Uso Coletivo são indivisíveis, não podendo ser alienadas suas frações ideais independente das Partes de Propriedade e Uso Privativo.

Parágrafo Terceiro - As áreas de Propriedade e Uso Privativo são em número de 191 (cento e noventa e um), compostas por Unidades Autônomas (áreas de lotes devidamente demarcadas e frações ideais das partes de Propriedade e Uso Coletivo) e mais as acessões a serem construídas, observadas as disposições do art. 7º da presente convenção.

Seção I

Da Destinação e Uso da Propriedade de Uso Comum

Art. 4º. As partes que compõem a Propriedade de Uso Comum destinam-se ao uso por parte de todos os proprietários, indistintamente, nos termos desta Convenção e, levadas em conta a natureza e a finalidade que lhes são próprias, são inalienáveis e indivisíveis.

Seção II

Da Propriedade de Uso Privativo

Art. 5º. A Propriedade de Uso Privativo destinando-se a fins exclusivamente residenciais, sendo vedado o seu uso como habitação coletiva, inclusive aquelas do tipo “república” e similares, ainda que de forma gratuita, bem como sua utilização para fins comerciais, industriais ou quaisquer outros, de modo a que nela nunca seja exercido comércio, indústria ou prestação de serviços de quaisquer espécies, assistenciais, religiosos, associativos e de qualquer outra natureza, com exceção de “home office”.

§ 1º Nas unidades autônomas a construção deverá obedecer às determinações constantes na legislação do Município, na presente Convenção, nas Normas de Construção e Procedimentos, Normas de Convivência e no Regimento Interno.

§ 2º Qualquer construção nas unidades autônomas, bem como o ajardinamento e arborização são de responsabilidade exclusiva do proprietário, a quem cabe contratar construtor de sua livre escolha.

§ 3º O Condomínio é isento de qualquer responsabilidade legal ou pecuniária emergente de contrato de construção nas unidades autônomas.

§ 4º A construção do passeio em frente às unidades autônomas serão executadas pelos respectivos proprietários, obedecendo a projeto padrão, conforme planta e memorial descritivo, aprovados pela Assessoria Técnica.

Art. 6º. São de propriedade e uso privativo de seus titulares, os terrenos devidamente demarcados com todas as acessões construídas ou a serem construídas, mais os pertences e acessórios, inclusive instalações, denominados LOTES, distribuídos em 191

(cento e noventa e uma) unidades, identificadas numericamente em suas devidas quadras.

Art. 7º. Nos terrenos com destinação residencial unifamiliar pode ser construída só uma residência, sendo vedada a unificação e observando as seguintes disposições:

I – Em cada PUP não será construída mais de uma casa, observando-se:

a) São admitidos até 2 pavimentos para cada edificação residencial. A altura máxima a ser ocupada pelo somatório destes pavimentos será 7,50m, medidos entre o piso do pavimento térreo e a parte mais alta (cumeeiras) do telhado.

b) A altura máxima dos planos verticais das fachadas das residências, incluindo eventuais platibandas, será 6,00m a contar do piso do pavimento térreo;

c) O piso do pavimento térreo deverá estar no mínimo, a 30 cm e, no máximo, a 50 cm acima do nível do eixo da rua no centro do alinhamento de frente;

d) A volumetria resultante do projeto da residência (e seu telhado, se houver) deverá estar inserida dentro dos limites de uma figura tridimensional conformada pelos seguintes padrões:

A – planos verticais de fachada (frontal, laterais e fundos) localizados sobre as linhas limites dos afastamentos mínimos, com altura de 7,50m medidos a partir do nível do piso do pavimento térreo;

B – planos inclinados de cobertura estabelecidos por ângulos de 30° em relação ao plano horizontal perpendicular aos planos de fachada, gerados em direção ao centro da edificação residencial a partir do limite superior dos planos de fachada;

Em qualquer hipótese, as cumeeiras dos telhados terão altura máxima de 7,50m medidos a partir do piso do pavimento térreo.

e) Se a cobertura da edificação residencial for constituída de terraços ou elementos planos horizontais, as platibandas ou guarda-corpos não podem ultrapassar o limite das alturas máximas dos planos verticais das fachadas, cuja medida é 7,50m.

f) O volume ocupado pelo reservatório de água será considerado no limite de altura da edificação.

II - Para quaisquer casos de construção, a área máxima de ocupação e de construção não poderá ultrapassar os limites estabelecidos na legislação municipal e nesta convenção.

III – A área mínima a ser construída nas unidades autônomas será de 60m² (sessenta metros quadrados).

IV – Dentro das unidades autônomas, as construções, além de obedecerem às determinações constantes na legislação municipal, deverão obedecer ainda, as seguintes disposições:

a) Manter um recuo de frente, livre de qualquer muro, de no mínimo 4m (quatro metros). Não serão permitidos fechamentos com muro no piso do pavimento térreo da casa, no sentido de manter características próprias de paisagismo e urbanização do condomínio.

b) O recuo das divisas de fundos seguirá a legislação municipal.

c) A Taxa de Ocupação e o Índice de Aproveitamento serão aquelas previstas na legislação municipal. Na sua falta ou omissão, a taxa de ocupação será de 70% e o índice de aproveitamento será de 2,00.

d) As projeções de sacadas, beirais, ou estruturas em balanço seguirão a legislação municipal.

e) As áreas de afastamentos na frente poderão ser pavimentadas ou ajardinadas, com os acessos a veículos e pedestres.

V – É permitida a edificação de piscinas nos recuos de fundos. As piscinas devem ser afastadas do alinhamento da divisa do lote no mínimo 0,80 centímetros.

VI – A construção do passeio na frente das unidades autônomas será executada pelos proprietários destes, obedecendo a um projeto padrão, e conforme planta aprovada pelo Condomínio.

Seção III

Do Rateio das Coisas de Uso Comum

Art. 8º. Cada proprietário participará no rateio de todas as despesas de uso comum, assim como todas as chamadas extraordinárias, investimentos e correlatos na fração de 1/191, independentemente do coeficiente de proporcionalidade.

Parágrafo único. Por seu caráter de indivisibilidade, a fração ideal de cada proprietário não pode ser alienada separadamente da unidade autônoma correspondente.

CAPÍTULO II

DOS ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 9º. São órgãos de Administração:

I - A Assembleia Geral;

II - A Diretoria Executiva;

III - O Conselho Fiscal.

Seção I

Da Assembleia Geral

Art. 10. A Assembleia Geral é o órgão máximo do Condomínio, composta por todos os proprietários em pleno gozo de seus direitos, dotada de soberania para resolver, dentro

das leis vigentes e dos dispositivos da Convenção e Regimentos, todos os assuntos de interesse geral, referentes às Convenção do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILANOVA, atividades e fins do Condomínio, constantes na “ordem do dia” de seu instrumento convocatório.

Art. 11. As deliberações da Assembleia Geral, observadas as formas e as regras de quórum, fixadas nesta Convenção, obrigam a todos os proprietários, indistintamente.

Art. 12. A cada unidade imobiliária do Condomínio, equivale um voto nas Assembleias Gerais.

Art. 13. Caso uma unidade autônoma tenha mais de um proprietário, somente um terá direito a voto, a ser escolhido entre eles.

Art. 14. É facultada a representação por procurador, condicionada sempre à apresentação do instrumento de mandato.

Art. 15. Somente poderão participar votar e serem votados nas Assembleias Gerais, os proprietários que estiverem quites com suas obrigações financeiras perante o Condomínio.

Art. 16. As deliberações da Assembleia Geral constarão em ata, assinada pelo Presidente e pelo Secretário, e rubricada pelos proprietários votantes que assim o quiserem.

Art. 17. A Assembleia Geral será dirigida por um Presidente, escolhido para o ato entre os proprietários presentes, ao qual incumbe nomear o Secretário para secretariar os trabalhos e lavrar a ata.

Art. 18. As Assembleias Gerais podem ser ordinárias ou extraordinárias.

Art. 19. A convocação para as Assembleias Gerais, tanto ordinárias como extraordinárias, será feita pelo Síndico, mediante carta protocolada ou e-mail dirigido a cada um dos proprietários para o endereço constante em seu cadastro, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data marcada para a realização da Assembleia.

§1º. Constará no instrumento de convocação o local, o dia e horário de realização da primeira chamada para instalação da Assembleia, bem como a “ordem do dia” discriminando os assuntos a serem tratados e a previsão de realização da segunda chamada, 30(trinta) minutos após a primeira.

§ 2º. As deliberações obedecerão ao quórum previsto no art. 22.

Art. 20. A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano, em data a ser definida pela Administração para apreciação obrigatória dos seguintes assuntos, sem prejuízo de outros de interesse geral:

I – prestação de contas do Síndico pelo exercício findo;

II – eleição da Diretoria Executiva, do Conselho Consultivo e do Conselho Fiscal;

III – previsão orçamentária para os próximos doze meses, excetuando-se as hipóteses de comprovada urgência e necessidade.

IV – fixação de cota condominial mensal para o atendimento do orçamento aprovado, bem como para a contribuição da formação ou alteração do Fundo de Reserva;

V – fixação da remuneração do Síndico, sendo o mínimo a ser deliberado a isenção de uma taxa condominial referente a um lote de sua propriedade no período de exercício da função de síndico, bem como ressarcimento das despesas decorrentes das atividades por ele desenvolvidas a serviço do condomínio.

Parágrafo único. Se o Síndico não convocar a Assembleia Geral ordinária na época devida, a convocação poderá ser feita por ato convocatório subscrito por, no mínimo, um quarto (1/4) dos proprietários que estejam em pleno gozo de seus direitos.

Art. 21. A Assembleia Geral reunir-se-á extraordinariamente em qualquer época, desde que convocada:

I – pelo Síndico ou pelo Subsíndico, este no impedimento daquele;

II – pela unanimidade do Conselho Fiscal;

III – a requerimento de um quarto (1/4) dos proprietários em pleno gozo de seus direitos;

IV – por qualquer proprietário, nos casos do art. 30 e do art. 45, § 3º desta Convenção.

§ 1º A Assembleia Geral extraordinária convocada na forma do inciso III deste artigo, não se reunirá sem a presença de, no mínimo, um quarto (1/4) dos proprietários.

§ 2º A Assembleia Geral extraordinária convocada pelo Conselho Fiscal não se reunirá sem a presença de todos os respectivos membros titulares, ou dos suplentes que estejam em exercício, no impedimento de titulares.

Art. 22. A Assembleia Geral decidirá as matérias a seguir arroladas observando o quórum abaixo estipulado, ressalvado outro quórum especial previsto em lei ou nesta Convenção:

I – por unanimidade dos proprietários para:

a) decidir sobre a dissolução do Condomínio e o destino do patrimônio social, cabendo, a sua liquidação ao Conselho Fiscal;

b) deliberar sobre modificações na destinação do Condomínio, de qualquer unidade autônoma ou sobre matéria que, de alguma forma, possa afetar o direito de propriedade individual dos proprietários.

c) decidir sobre alienação, alteração ou cessão de partes de uso comum;

II - por 2/3 (dois terços) dos proprietários para:

a) Alterar a presente Convenção, excetuadas as hipóteses do inciso I, deste artigo;

- b) aprovar e alterar o Regimento Interno;
- c) destituir qualquer membro da Diretoria Executiva ou do Conselho Fiscal;
- d) impor a penalidade de multa, segundo disposto no art. 83 e seu parágrafo único;
- e) aprovar a realização de benfeitorias voluptuárias ou acréscimos às já existentes (art. 46);

III – por maioria simples dos proprietários presentes à Assembleia

para:

- a) fixar ou alterar o valor das multas por infrações e os procedimentos para sua aplicação.
- b) apreciar as questões gerais de competência da Assembleia Geral ordinária;
- c) aprovar as previsões orçamentárias, o valor da contribuição condominial, bem como para a formação do Fundo de Reserva, por unidade autônoma;
- d) decidir sobre as despesas extraordinárias não previstas no orçamento ordinário;
- e) eleger o Síndico, o Subsíndico, o Conselho Consultivo e o Conselho Fiscal;
- f) aprovar ou rejeitar a prestação de contas da Administração ao final da gestão;
- g) conhecer e julgar recursos contra atos do Síndico ou do Conselho Fiscal, ressalvada a hipótese do art. 83, parágrafo único desta Convenção;
- h) decidir sobre toda e qualquer matéria não prevista nesta Convenção para a qual não seja necessária a unanimidade ou maioria absoluta.

Parágrafo único. Para a aprovação de execução de benfeitorias úteis, bem como as despesas extraordinárias delas decorrentes e a forma de seu pagamento é necessário a aprovação do conselho fiscal até o limite de 30% da previsão orçamentária, e posterior voto concorde da maioria simples dos proprietários em Assembleia (art. 44, § 2º).

Art. 23. Qualquer Assembleia Geral, tanto ordinária como extraordinária, somente poderá instalar-se com o quórum a estabelecido neste artigo, ressalvado outro quórum legal especial, nas seguintes hipóteses:

I - Para discussão e aprovação dos assuntos previstos no inciso I do art. 22 em primeira ou segunda convocação, com a presença de todos os proprietários;

II - Para discussão e aprovação dos assuntos previstos, no inciso II do art. 22, em primeira ou segunda convocação, com a presença de proprietários que representem, no mínimo, dois terços (2/3) das unidades autônomas;

III - Para discussão e aprovação dos assuntos constantes no inciso III do art. 22, em primeira convocação, com a presença de proprietários que representem cinquenta por cento (50%) das unidades autônomas e, em segunda convocação, com a presença de qualquer número de proprietários.

Seção II

Da Diretoria Executiva

Art. 24. A administração do Condomínio será exercida pelo Síndico eleito pela Assembleia Geral, na forma do art. 22, III, “e” da presente Convenção através de voto secreto, sendo a Diretoria Executiva composta pelo Síndico e pelo Subsíndico, eleitos entre os proprietários.

§ 1º O mandato da Diretoria Executiva será de 02 (dois) anos, facultada a reeleição.

§ 2º Poderá, o Síndico, a seu critério, nomear um Diretor Administrativo e um Diretor Financeiro, os quais, obrigatoriamente, deverão ser proprietários, delegando-lhes atribuições.

§ 3º O Diretor Administrativo e o Diretor Financeiro são considerados auxiliares do Síndico e sua atividade não será remunerada.

§ 4º. O Síndico editará ato normativo regulando o exercício das atribuições conferidas aos Diretores Administrativo e Financeiro e esclarecendo a forma de relacionamento e desempenho destes, em relação aos demais integrantes da estrutura de administração do Condomínio.

§ 5º Excepcionalmente a eleição da Diretoria Executiva (Síndico e Subsíndico) poderá recair sobre pessoas físicas ou jurídicas estranhas ao Condomínio, hipótese na qual não terá aplicação o disposto nos parágrafos 2º, 3º e 4º deste artigo.

Art. 25. O Síndico e o Subsíndico eleitos de acordo com o que dispõe a alínea “e” do inciso III do art. 22 poderão ser destituídos pelo voto de 2/3 (dois terços) do total de proprietários das unidades imobiliárias, em Assembleia Geral extraordinariamente convocada para esse fim.

Parágrafo único. Na mesma Assembleia será escolhido um integrante do Conselho Fiscal para exercer interinamente a função de Síndico, até a regular eleição de outro, na Assembleia Geral ordinária.

Art. 26. Cabe a Assembleia geral de eleição do síndico definir se o mesmo perceberá remuneração pelo exercício da função, e o valor desta de acordo com art. 20, V.

§1 A função de Subsíndico é graciosa, mesmo quando substituir o Síndico em período inferior a trinta dias (art. 31, I).

§2 Excedendo ao período de 30 dias, o subsíndico deverá perceber a remuneração do síndico, em havendo remuneração ao mesmo.

Art. 27. Compete ao Síndico, além do previsto na legislação em vigor e na presente Convenção, toda a administração do Condomínio e em especial:

I - Representar o Condomínio em Juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, praticando os atos necessários à defesa dos interesses comuns podendo, para tanto, contratar advogado, investindo-o dos poderes que se fizerem necessários;

II - Comunicar, de imediato, à Assembleia Geral a existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do Condomínio;

III - Exercer a administração interna do Condomínio, especialmente no que se refere os serviços de: vigilância, disciplina, moralidade, salubridade e segurança, e ainda outros serviços de interesse dos condôminos, podendo, para tanto, baixar instruções reguladoras;

IV - Cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente Convenção, o Regimento Interno e as deliberações da Assembleia Geral;

V - Diligenciar a conservação e guarda das coisas de uso comum e zelar pela prestação dos serviços que interessem à coletividade condominial;

VI - Escuritar e zelar pela guarda e conservação de todos os livros e documentos do Condomínio;

VII - Admitir e demitir empregados, fixar e pagar a remuneração contratual, e de acordo com as determinações legais e sindicais, bem como atribuir-lhes as funções;

VIII - Firmar ou manter contrato de fornecimento de mão de obra com empresas especializadas, fixando a remuneração de acordo com a verba aprovada em Assembleia Geral;

IX - Executar orçamentos e obras de reparos urgentes, ordenar despesas e adquirir o que for necessário à segurança ou conservação do Condomínio, observando o que dispõe o art. 45 desta Convenção;

X - Elaborar o orçamento da receita e a despesa anual;

XI - Convocar a Assembleia Geral;

XII - Ao fim de cada exercício, ou quando solicitado pelos proprietários, apresentar à Assembleia Geral relatório detalhado sobre os atos de sua gestão e as contas do Condomínio, com parecer do Conselho Consultivo e do Conselho Fiscal, bem como as previsões e sugestões para o exercício seguinte;

XIII - Prestar, a qualquer tempo, informações aos proprietários, sobre atos de sua administração;

XIV - Solicitar parecer ao Conselho Fiscal, conforme o caso, sobre consultas formuladas por proprietários;

XV - Cobrar, inclusive em Juízo, as cotas que couberem em rateio aos proprietários, nas despesas normais ou extraordinárias, aprovadas segundo disposições desta Convenção;

XVI - Advertir, verbalmente ou por escrito, o proprietário que infringir qualquer disposição da Convenção ou do Regimento Interno; aplicar e cobrar a multa devida pelo ato;

XVII - Manter, em nome do condomínio, uma (1) conta, em instituição bancária de reconhecida idoneidade, para recolhimento dos valores arrecadados pelo condomínio;

XVIII - Movimentar a conta bancária do Condomínio em estabelecimento financeiro de sua escolha;

XIX - Manter escrituração em livros próprios, com entrada e saída de dinheiro, arquivando todos os documentos a eles relativos;

XX - Efetuar balancetes mensais e remeter cópia aos proprietários;

XXI - Recolher pontualmente os tributos de responsabilidade do Condomínio.

XXII - Contratar, ouvido o Conselho Consultivo, com companhia seguradora idônea, o seguro previsto no art. 48.

XXIII - Ordenar os serviços de manutenção e reparos nas partes de propriedade e uso comum, dentro dos limites aprovados pela Assembleia Geral;

XXIV - Utilizar o fundo de reserva para atendimento de despesas de caráter urgente;

XXV - Procurar, por meios persuasivos, dirimir divergências entre proprietários;

XXVI - Entregar ao sucessor, em devida ordem, todos os livros e documentos pertencentes ao Condomínio.

XXVII - Praticar todos os demais atos de administração de interesse do Condomínio, observando e fazendo observar as disposições da Lei, desta Convenção, do Regimento Interno e deliberações da Assembleia Geral.

Art. 28. O Síndico não poderá deixar de tomar as providências cabíveis para a arrecadação das contribuições e multas devidas pelos proprietários, sob pena de ficar pessoalmente responsável por elas.

Art. 29. O Síndico em conjunto com o Conselho Consultivo fará cumprir as regras de adoção, conforme os critérios entregues pelos proprietários.

Art. 30. Dos atos do Síndico, ressalvada a hipótese do art. 83, parágrafo único, cabe recurso à Assembleia Geral, que será convocada pelo interessado no prazo de trinta (30) dias da data do conhecimento do ato impugnado.

Art. 31. Compete ao Subsíndico:

I – assumir o cargo de Síndico até a conclusão do mandato, de forma definitiva, em caso de renúncia, destituição pela Assembleia Geral ou nos casos de seu permanente impedimento para o exercício do cargo;

II – assumir o cargo de Síndico de forma provisória, nos casos de impedimento temporário deste.

Art. 32. No impedimento do Síndico e do Subsíndico, assume a administração executiva do Condomínio o membro do Fiscal mais votado ou, no caso de empate, o mais idoso.

Seção III

Do Conselho Fiscal

Art. 33. O Conselho Fiscal é órgão colegiado pertencente à estrutura administrativa do Condomínio constituídos, cada um, de três (03) membros titulares e de três (03) membros suplentes, todos os proprietários, eleitos pela Assembleia Geral em que for eleita a Diretoria Executiva e com mandato coincidente ao desta.

§ 1º O mandato exercido pelos membros do Conselho será gratuito.

§ 2º Os membros do Conselho escolherão o respectivo Presidente.

§ 3º As decisões do Conselho serão tomadas por maioria de votos de seus integrantes.

Art. 34. O Conselho Fiscal será convocado, sempre que necessário, mediante solicitação de qualquer de seus integrantes, pelo Síndico, ou a requerimento de, no mínimo, um quinto (1/5) dos proprietários em pleno gozo de seus direitos e em dia com suas obrigações perante o Condomínio;

Art. 35. Ao Conselho Fiscal compete:

I - Examinar, ao menos trimestralmente, os livros e papéis inerentes à administração do condomínio;

II - Examinar, sempre que julgar necessário, mas ao menos anualmente, as contas da administração, e sobre elas emitir parecer a fim de que seja apreciado pela Assembleia Geral;

III - Aprovar a instituição financeira indicada pelo Síndico para a manutenção do Fundo de Reserva, bem como a Seguradora;

IV - Fiscalizar as atividades da Diretoria Executiva e comunicar aos proprietários, por carta protocolada, as irregularidades constatadas;

V - Exercer outras atribuições previstas na legislação, nesta Convenção, no Regimento Interno ou em decisões da Assembleia Geral;

VI - Comunicar ao Conselho Consultivo, de imediato, a respeito de suspeita de irregularidades na administração do Condomínio.

Seção IV

Da Assessoria Técnica

Art. 36. A Diretoria Executiva poderá nomear uma Assessoria Técnica, integrada por três membros, com o objetivo de, quando solicitados, estudarem e analisarem, para aprovação posterior, os projetos de quaisquer construções, reformas ou modificações nas partes de propriedade de uso comum ou nas partes de propriedade de uso privativo

do Condomínio; bem como para fiscalizar a fiel execução das obras nos moldes dos projetos apresentados, observando o cumprimento das normas previstas no Plano Diretor do Condomínio e as regras contidas no Regimento das Construções.

Art. 37. Um dos Assessores Técnicos deverá ser preferencialmente engenheiro civil ou arquiteto, ou ainda, poderá ser prestada essa assessoria, por empresa de engenharia ou de administração de condomínios que designe profissional de seu quadro, possuidor da mesma habilitação. Os demais Assessores Técnicos deverão ser proprietários.

Art. 38. O proprietário interessado em promover quaisquer das obras referidas no art. 39 encaminhará ao Síndico, mediante protocolo, os projetos das obras, com todos os documentos e plantas devidamente assinados por profissional habilitado, juntamente com outros documentos que julgar pertinentes para análise do projeto.

Parágrafo único. O Síndico remeterá o processo à Assessoria Técnica para análise no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Art. 39. Estando, as plantas e demais peças do projeto, em conformidade com as normas legais e convencionais, o Assessor Técnico a que alude o parágrafo único do artigo anterior emitirá parecer favorável. Caso contrário, em parecer fundamentado, apontará as divergências.

Art. 40. Com base no parecer referido no art. 39, o Síndico emitirá o “Termo de Autorização de Construção ou Reforma” ou devolverá a documentação ao interessado para a devida adequação.

Art. 41. Cabe aos Assessores Técnicos a análise dos aspectos que não exijam qualificação profissional específica, tais como os aspectos estéticos de paisagismo, urbanização, material construtivo, observância das normas condominiais de construção, dentre outros, bem como fiscalizar a adequada observância das normas estabelecidas nesta Convenção e no Regimento específico.

Art. 42. A atividade a ser desempenhada pelos Assessores Técnicos proprietários é gratuita.

Parágrafo único. A contraprestação pelos serviços prestados pelo Assessor Técnico engenheiro civil ou arquiteto (art. 37) será fixada pela Assembleia Geral, em tabela de honorários para os diferentes serviços a serem executados.

CAPÍTULO III

DAS DESPESAS

Seção I

Das Despesas Ordinárias

Art. 43. São despesas ordinárias as provenientes de manutenção, conservação e administração dos serviços e das coisas de uso comum e de fim proveitoso, a serem orçadas anualmente e aprovadas em Assembleia Geral.

§ 1º. Entre as despesas ordinárias enunciam-se, basicamente: os impostos e taxas de qualquer natureza incidente nas partes ou coisas de uso comum e fim proveitoso; os prêmios de seguro; a remuneração devida ao Síndico, e aos empregados, incluindo todos os encargos sociais; a contraprestação paga à Administradora e outros prestadores de serviços; as despesas com material administrativo, franquias postais, serviços de água, esgoto, energia elétrica e comunicações; despesas com segurança, material de limpeza e jardinagem; despesas ordinárias com reparos e manutenção das áreas de uso comum; a quota do Fundo de Reserva e outras despesas de caráter permanente.

§ 2º. O proprietário que, por ato próprio, de dependente, familiar ou de quem, a qualquer título, ocupar a respectiva unidade autônoma ou se encontrar no Condomínio sob sua responsabilidade, der causa a aumento de despesas ou provocar algum dano a bem de uso comum, responde com exclusividade pelo custeio dos mesmos.

Seção II

Das Despesas Extraordinárias

Art. 44. Despesas extraordinárias são aquelas não previstas no orçamento, relativas a obras ou reparos que interessam à estrutura integral do conjunto ou ao serviço comum. Podem ser meramente voluptuárias, úteis ou necessárias.

§ 1º. São consideradas voluptuárias, de mero deleite ou recreio, as obras que não aumentam o uso habitual do bem;

§ 2º São consideradas úteis às obras que aumentam ou facilitam o uso do bem;

§ 3º São necessárias às obras que têm por finalidade a conservação do bem ou (AFIM DE) evitar que se deteriore.

Art. 45. As obras ou reparos necessários, de valor não excessivo, assim considerado aqueles que não ultrapassem a 10% (dez por cento) da receita ordinária mensal, podem ser realizados pelo Síndico, utilizando recursos do Fundo de Reserva. Se o custo da obra importar mais de 10% (dez por cento) e menos de 20% (vinte por cento) da receita ordinária mensal será necessária a aprovação do Conselho Fiscal, na forma do que dispõe o art. 34, inciso VII, desta Convenção.

§ 1º. Se as obras ou reparos necessários importarem despesas excessivas, assim consideradas as superiores a 20% (vinte por cento) e inferiores 30% (trinta por cento) da receita ordinária mensal, forem de urgência tal que não comportem postergação, após sua realização, o Síndico aprovará esta com parecer prévio do Conselho Fiscal acerca da despesa realizada nessas condições excepcionais e convocará a Assembleia Geral para apreciação e aprovação.

§ 2º. Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários que importem despesas excessivas, terão sua realização dependente de apreciação e aprovação da Assembleia Geral, a ser convocada para esse fim, à qual serão apresentados no mínimo três orçamentos.

§ 3º. Nas hipóteses dos parágrafos anteriores, havendo omissão ou impedimento do Síndico, a Assembleia Geral poderá ser convocada por qualquer proprietário, independente de autorização judicial.

Art. 46. Para a aprovação da realização de obras meramente voluptuárias (obras não emergenciais) são necessários os votos de 2/3 (dois terços) dos proprietários, reunidos em Assembleia Geral, e para obras úteis são necessários os votos da maioria absoluta destes.

Seção III

Do Custeio das Despesas

Art. 47. As despesas do Condomínio, tanto as ordinárias como as extraordinárias, serão rateadas e suportadas pelos proprietários na proporção de 1/191 cada um, na forma do art. 8º.

§ único. O proprietário que não efetuar o pagamento de sua cota de rateio das despesas Condominiais tanto ordinárias como extraordinárias, na data do vencimento, fica sujeito a juros moratórios convencionais de 1% (um por cento) ao mês e da multa de 2% (dois por cento), além da atualização monetária do débito. Neste caso, a cobrança pode ser feita por via judicial, pelo rito sumário, sujeitando-se, o devedor, ao pagamento dos encargos processuais.

Seção IV

Do Seguro

Art. 48. O Condomínio, através do Síndico, ouvido o Conselho Fiscal (art. 35, III), deverá providenciar a contratação de seguro a fim de cobrir riscos de incêndio, desmoronamento, alagamento e outros capazes de provocar a deterioração ou a destruição total ou parcial das construções ou obras de uso comum, descritas no art. 5º, da presente Convenção.

Parágrafo único. A Companhia Seguradora será escolhida pelo Síndico, dentre três orçamentos aprovados pelo Conselho Fiscal.

Art. 49. O Condomínio poderá contratar seguros para outros riscos, mediante parecer favorável do Conselho Fiscal e autorização da Assembleia Geral, observando-se o disposto no parágrafo único do art. 48.

Art. 50. Cada proprietário responde pelo seguro de sua unidade privativa, sendo facultada a contratação.

Seção V

Do Fundo de Reserva

Art. 51. O Condomínio deve manter um Fundo de Reserva para o atendimento de despesas extraordinárias de conservação e melhorias, ou de outras de emergência não previstas, referentes às partes de uso coletivo.

Art. 52. A contribuição para o Fundo de Reserva é fixada em 5% (cinco por cento) da receita ordinária, cabendo à Assembleia Geral deliberar sobre chamada para eventual reforço, bem como para sua redução ou suspensão da cobrança.

Art. 53. O Fundo de Reserva deverá ser aplicado em ativos financeiros escolhidos pelo Conselho Fiscal (art. 35, III), sendo contabilizado e controlado em conta específica.

CAPÍTULO IV

DAS OBRAS E CONSTRUÇÕES

Art. 54. Na construção e em qualquer benfeitoria ou acessão feita na área de propriedade de uso privativo, o proprietário deverá observar, além das normas técnicas devidas, as da presente Convenção, do Regimento Interno, das Normas de Construção e Procedimentos e a legislação municipal de Guaratinguetá.

Seção I

Da Tramitação de Projetos

Art. 55. Os projetos arquitetônico, elétrico e hidrossanitário deverão ser entregues à Administração para serem analisados e, depois de avaliados, serão carimbados e devolvidos, para então serem encaminhados à Prefeitura Municipal.

Art. 56. O início da obra somente será liberado após encaminhamento à Administração dos seguintes documentos:

I - Cópia do Projeto Arquitetônico (completo) aprovado pela Prefeitura Municipal e assinado pelo proprietário do Lote.

II - Cópia da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do profissional responsável pela execução da obra.

III – Alvará de Licenciamento da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. Somente será liberada a entrada de material para o tapume e a instalação de água e energia elétrica, após a entrega de todos os documentos relacionados neste artigo.

Seção II

Dos Canteiros de Obras

Art. 57. Deverão ser colocados tapumes com 2,20m de altura, na frente do lote, feitos com painéis em cor uniforme.

§ 1º. O tapume não poderá conter frestas, deverá estar completamente isento de arestas cortantes e ser mantido em bom estado de conservação durante todo o período de obra. O portão de acesso deverá ser mantido em boas condições de funcionamento e permanecer sempre fechado.

§ 2º. A liberação de início da construção, inclusive entrada dos materiais da obra ocorrerá apenas após a conclusão total do tapume.

§ 3º. Não será permitido depósito de materiais e de containers no passeio público ou nas ruas.

§ 4º. O Construtor somente poderá utilizar o terreno vizinho para depósito de material desde que previamente autorizado, por escrito, pelo proprietário. A autorização deverá ser entregue na Portaria. O terreno franqueado à utilização para a realização das obras também deverá conter tapume, total ou parcial.

§ 5º. O lote de apoio deverá fazer divisa comum ao lote da obra em uma das laterais, não sendo permitida a utilização de lotes que impliquem a travessia de vias públicas, nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer.

§ 6º. O lote de apoio não poderá ter sua topografia original alterada. Após a conclusão da obra deverá ser totalmente reconstituído, pela remoção de todos os vestígios da obra, materiais e entulhos, além de ser entregue gramado, conforme os padrões estabelecidos pelo Condomínio.

§ 7º. Os tapumes, ao final da obra, somente poderão ser retirados após vistoria da Administração, que verificará, entre outros, os seguintes itens obrigatórios:

I - Existência de esquadrias e vidros instalados;

II - Aterro no seu nível definitivo;

III - Inexistência de qualquer material ou equipamento depositado na parte externa da casa;

IV – Pintura externa concluída.

§ 8º. Toda construção deverá contar com banheiro ligado à rede coletora e mantido em ótimas condições de limpeza e higiene.

§ 9. No interior do tapume deverá ser mantido um tonel ou container para depósito do lixo, entulho, etc. É vedada a colocação de entulho em lotes vizinhos, na via pública ou fora dos tapumes. Os containers deverão ser retirados do Condomínio até as 17h da sexta-feira, vedada sua retirada aos finais de semana.

§ 10. É proibida a queima de qualquer detrito, resíduo ou lixo.

Seção III

Do Horário de Trabalho

Art. 58. O horário de trabalho será de segunda a sexta-feira das 07h00min às 18h00min, e nos sábados será das 08h00min às 12h00min.

§ único. Não haverá jornada de trabalho aos sábados após as 12 horas, domingos, feriados e em dias úteis entre feriados que caíam na terça ou quinta-feira (“feriadões”).

Art. 59. Aos sábados após as 12 horas poderão ser executadas obras de manutenção e limpeza em residências já concluídas, sem que ocorram ruídos, desde que autorizado pelo proprietário e informado à Administração com antecedência mínima de 48h (quarenta e oito horas).

Seção IV

Do Código de Conduta dos Trabalhadores

Art. 60. Os trabalhadores das obras deverão ter uma postura adequada no âmbito do Condomínio, isto é, não andar alcoolizados ou sem camisa, usar tom de voz moderado, sem algazarras e sem uso de aparelhos de som em alto volume.

§ 1º. É proibido aos trabalhadores circularem pelo Condomínio, devendo sua presença permanecer restrita ao âmbito da obra em que estão prestando serviço.

§ 2º. É proibido aos trabalhadores o uso das áreas de uso comum do Condomínio, tais como: salão social, piscinas, etc..

§ 3º. Os trabalhadores das obras em hipótese alguma têm permissão para pernoitarem no interior do Condomínio.

§ 4º. O estacionamento de veículos e motos deverá ser feito fora do condomínio.

§ 5º As bicicletas deverão ficar dentro dos tapumes.

Art. 61. Toda e qualquer sujeira decorrente das obras, inclusive a proveniente dos veículos que servem às obras, deverá ser imediatamente removida pela Construtora.

Art. 62. Caso a obra fique paralisada por um período superior a 60 (sessenta) dias, os materiais e detritos (caliça, lixo, etc.) deverão ser retirados do terreno, para evitar o acúmulo de insetos e outros animais.

Parágrafo único. Mesmo estando paralisada a obra, por qualquer motivo, o proprietário obriga-se a manter os tapumes em perfeitas condições, inclusive quanto à pintura.

Seção V

Das Restrições Quanto às Construções

Art. 63. É obrigatório o cumprimento desta Convenção, das Normas de Construção e Procedimentos e o Código de Obras do Município.

Art. 64. A construção deverá obedecer fielmente o projeto aprovado na administração do Condomínio e na Prefeitura, sob pena de embargo da obra, pela Administração do Condomínio.

Art. 65. Os eventuais estragos causados pelas obras sejam nas áreas comuns ou terrenos vizinhos, deverão ser consertados imediatamente pelo Construtor ou serão executados pela Administração e (SEND0) a cobrança remetida posteriormente ao proprietário do imóvel.

Art. 66. O desrespeito às normas acarretará a aplicação de penalidades, conforme definido no Capítulo V desta Convenção de Condomínio.

Parágrafo único. A aplicação da penalidade será sempre direcionada ao proprietário.

Art. 67. A fiscalização do fiel cumprimento desta Convenção será feita a qualquer tempo e sempre que observadas (INFRINGÊNCIAS ÀS NORMAS) não conformidades, serão aplicadas as penalidades previstas.

Art. 68. Como observado no disposto no art. 7º desta Convenção é não permitida a unificação de lotes contíguos de modo a formar um ou mais lotes.

Art. 69. Nos lotes em obra somente é permitida a fixação das placas indicativas do construtor e as previstas nesta Convenção e no Regimento Interno, autorizadas pela Administração.

Art. 70. Apesar de o condomínio manter a vegetação aparada nos lotes não construídos, o proprietário é responsável por mantê-lo limpo e bem cuidado, livre de lixo ou entulho, não descaracterizando o tratamento paisagístico implantado pelo empreendedor com acréscimo ou remoção de espécies vegetais, tendo em vista o alto nível do Condomínio, a valorização dos lotes e a manutenção de um agradável e harmônico aspecto paisagístico.

Art. 71. O proprietário deverá informar previamente à Administração a data em que irá iniciar a obra, o nome da empresa ou pessoa que executará os trabalhos, o nome de todos os empregados com número da Carteira de Identidade e número do CPF.

Parágrafo único. Havendo necessidade, em razão de emergência, de intervenções não planejadas, a Administração do Condomínio tem autonomia para autorizar a realização de serviços sem a formalização prévia dessas informações.

Art. 72. Não é permitido o depósito de material nas vias de circulação.

§ 1º. Eventuais danos causados pelas obras nas vias de circulação deverão ser reparados pelo construtor.

§ 2º. Em caso de omissão, a Administração executará os reparos e fará a cobrança ao proprietário responsável.

Art. 73. O proprietário, ou seu preposto, deverão manter a via adjacente sempre limpa, varrendo os detritos caídos com a carga e descarga de materiais de construção.

Art. 74. O Condomínio poderá fiscalizar os lotes, as obras e as edificações, mesmo depois de concluídas, com alvará de “habite-se” ou não, para verificar o integral cumprimento das disposições da Convenção e do Regimento Interno, aplicando as penalidades cabíveis.

Parágrafo único. O proprietário, ou seu preposto, deverão permitir acesso ao lote e à edificação pela pessoa designada pelo Síndico ou pela Assessoria Técnica para a finalidade prevista no caput.

Art. 75. Incumbe ao proprietário informar aos projetistas, empreiteiros e a todas as pessoas envolvidas direta ou indiretamente na execução de obras em sua unidade privativa, as disposições da presente Convenção e do Regimento Interno.

Art. 76. O proprietário responde pelas infrações às disposições da presente Convenção e do Regimento Interno, ainda que cometidas por seus contratados, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades aplicáveis, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal previstas em lei.

Art. 77. Em caso de descumprimento, pelo proprietário, de qualquer disposição prevista nesta Convenção e no Regimento, o Condomínio poderá, além de aplicar as multas previstas, tomar todas as medidas legais cabíveis para que tal disposição seja cumprida, bem como providências necessárias para sanar a irregularidade, hipótese na qual o proprietário indenizará o Condomínio pelas despesas decorrentes de tais providências, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal previstas em lei.

CAPÍTULO V

DAS PENALIDADES

Art. 78. Independentemente da indenização dos danos a que der causa e sem prejuízo da responsabilidade de natureza civil ou criminal, a infração de qualquer dispositivo desta Convenção, do Regimento Interno e de deliberações da Assembleia Geral, sujeita o infrator às penalidades estabelecidas nos artigos 98 a 111 do Regimento Interno.

§ 1º Na aplicação da penalidade o Síndico levará em conta a primariedade ou reincidência do infrator, a natureza e gravidade da infração.

§ 2º Tratando-se de infração continuada, o Síndico aplicará a sanção e fixará prazo para a regularização findo o qual, não havendo atendimento, renovará a penalidade.

Art. 79. Tratando-se de infração pertinente à utilização da área social, poderá o Síndico, levando em conta a natureza da infração, suspender o infrator do uso, no todo ou em parte, da respectiva área social pelo prazo de até 30 (trinta) dias.

Art. 80. O proprietário ou o ocupante que, reiteradamente, descumprir obrigações perante o Condomínio, poderá ser compelido ao pagamento da multa de até 05 (cinco) vezes a contribuição da unidade imobiliário, conforme a gravidade e a reiteração das faltas, independentemente da indenização por perdas e danos a que der causa.

§ 1º. A multa será de 10 (dez) vezes o valor da contribuição mensal se, por seu reiterado comportamento antissocial, o proprietário provocar incompatibilidade de convivência com os demais proprietários.

§ 2º. Considera-se comportamento reiterado, para os fins deste artigo, o cômputo da prática de 03 (três) infrações já punidas.

Art. 81. O proprietário que alterar a destinação residencial de sua unidade privativa, no todo ou em parte, ou utilizá-la de maneira prejudicial ao sossego, à salubridade, à

segurança e aos bons costumes, pagará multa equivalente a 05 (cinco) vezes a sua contribuição mensal.

Parágrafo único. A multa prevista no caput será aplicada após aprovação pela Assembleia Geral, pelo voto de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos proprietários.

Art. 82. Toda multa imposta será cobrada juntamente com a contribuição normal do mês seguinte ao da imposição, ou na forma do § 2º do art. 47.

Parágrafo único. O valor arrecadado com a imposição de multas será depositado no Fundo de Reserva.

Art. 83. Das multas aplicadas com base nos artigos 98 a 111 do Regimento Interno, caberá recurso ao Síndico (art. 101 do Regimento Interno), por escrito, no prazo de 07 (sete) dias a contar do recebimento da notificação da autuação.

§ 1º. O Síndico apreciará o recurso no prazo de até 30 (trinta) dias

§ 2º. No ato da interposição do recurso, o infrator deverá proceder ao pagamento do valor da multa, sob pena de deserção de seu recurso;

§ 3º. Não havendo apreciação do recurso interposto no prazo a que se refere o § 1º, o valor da multa será devolvido ao infrator que, assim, aguardará a decisão.

§ 4º. Uma vez provido o recurso, o valor da multa aplicada será ressarcido ao recorrente, devidamente corrigido, mediante abatimento em sua próxima cota condominial a ser paga.

Art. 84. O pagamento das multas aplicadas não autoriza a manutenção do estado de fato relativo a quaisquer atos ilícitos praticados contrariamente à lei, a esta Convenção, ao Regimento Interno e ao bom-senso que deve presidir a convivência comunitária.

Parágrafo único. O infrator responde judicialmente pela competente ação de fazer ou não fazer, sem prejuízo, neste caso, da cobrança da multa em grau máximo, com os acréscimos legais, bem como pelos encargos processuais.

Art. 85. O proprietário é o responsável pelas infrações praticadas por seus dependentes, convidados, hóspedes, cessionários, locatários ou comodatários, empregados, prepostos ou quaisquer pessoas ocupantes da unidade privativa, em caráter temporário ou permanente.

Art. 86. O pagamento da multa não exime o infrator da responsabilidade civil ou criminal decorrente do dano causado.

Disposições Finais

Art. 87. A presente Convenção, que sujeita todo ocupante, ainda que eventual, do Condomínio ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os condôminos, titulares de direitos sobre as unidades/lotes, bem como a todos quantos sobre elas tenham posse ou detenção, seus sub-rogados e sucessores, a título universal ou singular, e somente

poderá ser modificada pelo voto de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos condôminos com direito a voto na Assembleia Geral.

Art. 88. Nos contratos de alienação, locação, cessão, comodato e outros que importem em transferir o exercício dos direitos relativos ao Condomínio, ou das unidades autônomas, os condôminos deverão fazer constar a obrigação de obediência a esta Convenção e às resoluções das Assembleias, respondendo por eventuais perdas e danos e responsabilidade decorrente dessa omissão, bem como fazer referência do registro da mesma no competente Registro Imobiliário (art. 167, inciso I, nº 17, da Lei 6.015/1973).

Art. 89. Fica aprovada regra transitória, a contar da data da assembleia de instalação do condomínio, de que a empreendedora pagará no primeiro ano taxa condominial sobre de 50% do valor da taxa ordinário e extraordinária, sobre todos os lotes remanescentes do empreendedor.

Art. 90. Fica eleito o foro da Comarca de Guaratinguetá, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para qualquer ação ou execução da aplicação de qualquer dos dispositivos da Convenção e do Regimento Interno que a integra, bem como de sua interpretação.

E, por estarem justos e acordados com os termos desta Convenção, assina a presente o incorporador do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILANOVA, para ser registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Guaratinguetá-SP, em conformidade com o §1º do Artigo 9º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para que produza os seus devidos efeitos.

Guaratinguetá, 07 de julho de 2022

VILA NOVA DE GUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

P.P

REGIMENTO INTERNO

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILANOVA

AV. SÃO DIMAS, 273 – GUARATINGUETÁ-SP

CAPITULO VI

PREÂMBULO

Este Regimento Interno é parte integrante e indissociável da Convenção do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILANOVA e estabelece os direitos e obrigações a serem cumpridos por todos os proprietários e possuidores, seus empregados, hóspedes, convidados, locatários, e demais pessoas sob sua responsabilidade, sujeitando-se, todos, à irrestrita observância do Código Civil Brasileiro, do Código de Trânsito Brasileiro, da legislação aplicável e, em especial, da Lei n. 4.591 de 1964 (Condomínios e Incorporações), bem como a legislação municipal aplicável.

CAPITULO VII

DAS DEFINIÇÕES

Art. 91. Para facilitar o entendimento deste Regimento Interno, são adotadas as definições de termos e expressões a seguir apresentados:

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILANOVA: O conjunto das unidades imobiliárias e suas respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, situado na Rua Alberto Barbeta, 1.830, em Guaratinguetá-SP.

ADMINISTRAÇÃO: A estrutura composta pelo Síndico, Subsíndico e Conselho Fiscal.

PROPRIETÁRIO: O titular de direitos (uso, gozo, fruição, disposição) sobre o imóvel (lote/casa), que integra seu núcleo familiar (cônjuge e filhos, incluindo ascendentes e descendentes diretos).

LOCATÁRIO: Aquele que é parte em contrato de aluguel celebrado com o proprietário, incluindo seu núcleo familiar, nos moldes da Lei do Inquilinato.

HÓSPEDE: Ocupante temporário permanecendo mais de um dia.

CONVIDADO: Pessoa que tem acesso ao Condomínio a convite de um proprietário, nele não permanecendo mais de um dia.

VISITANTE: Pessoa que visita o Condomínio por algum interesse específico.

CONSTRUTOR: Pessoa física ou jurídica, responsável pela condução de obra em execução no âmbito do Condomínio.

GERENTE OPERACIONAL: Pessoa responsável pela gerência operacional da rotina do Condomínio.

TAXA: Valor a ser pago pelo proprietário em razão de uso particular de determinados espaços, instalações e/ou equipamentos comuns.

NOTIFICAÇÃO: Documento que formaliza a ocorrência de uma infração às normas do Regimento Interno, Normas de Convivência, Normas e Procedimentos Construtivos ou da Convenção.

CONTRIBUIÇÃO CONDOMINIAL ORDINÁRIA: Contribuição financeira mensal dos proprietários para atender (AO) o pagamento das despesas ordinárias.

CONTRIBUIÇÃO CONDOMINIAL EXTRAORDINÁRIA: Contribuição financeira dos proprietários para atender (AO) o pagamento das despesas extraordinárias.

CAPÍTULO VIII

DOS DIREITOS E DEVERES DOS PROPRIETÁRIOS

Seção I

Dos Direitos dos Proprietários

Art. 92. São direitos dos proprietários em dia com suas contribuições:

I - usar, gozar e dispor das respectivas unidades autônomas conforme lhes aprouver, dentro do estipulado na Convenção e neste Regimento Interno, com a observância das normas legais e éticas, e sem prejudicar os direitos dos demais, nem comprometer a segurança, a solidez e o bom nome do Condomínio.

II - usar e fruir das partes comuns sem, com isto, impedir idênticos direitos por parte dos demais proprietários, observando todas as disposições da Convenção, deste Regimento Interno e das normas legais aplicáveis.

III - examinar, a qualquer tempo, os Livros, arquivos e documentos do Condomínio, e pedir esclarecimentos ao Síndico ou à Administração.

IV - comparecer ou fazer-se representar nas Assembleias Gerais, podendo nelas apresentar, discutir, impugnar ou rejeitar propostas, votar e ser votado para os cargos eletivos, desde que esteja quito com o pagamento das cotas condominiais ordinárias ou extraordinárias e de eventuais multas.

V - beneficiar-se dos serviços do Condomínio e de todas as suas atividades.

VI - fazer consignar no livro de atas das Assembleias ou no livro de sugestões e reclamações do Condomínio, eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra atos que considerem prejudiciais à boa administração do Condomínio, solicitando ao Síndico, se for o caso, a adoção de medidas corretivas adequadas.

VII - formular, sempre por escrito, e com protocolo, junto à Administração, sugestões ou reclamações sobre o funcionamento do Condomínio.

Seção II

Dos Deveres dos Proprietários

Art. 93. São deveres dos proprietários:

I - cumprir e fazer com que sejam cumpridas por si, seus dependentes, familiares, locatários, visitantes, prepostos e sucessores a qualquer título, as disposições da Convenção, do Regimento Interno e da legislação pertinente, bem como as deliberações das Assembleias Gerais e da Administração;

II - observar estritamente as especificações do projeto aprovado com parecer da Assessoria Técnica;

III - respeitar o plano geral, as finalidades e a destinação do Condomínio;

IV - não fracionar a respectiva unidade autônoma unifamiliar para fins de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente;

V - prestigiar e fazer prestigiar as decisões do Síndico e da Assembleia Geral;

VI - zelar, juntamente com seus dependentes e prepostos, pelo patrimônio do Condomínio;

VII - observar dentro do Condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo encaminhar as queixas por escrito ao Síndico;

VIII - comunicar à Administração, qualquer irregularidade verificada;

IX - prestar esclarecimentos à Assembleia Geral e à Administração, quando forem solicitados;

X - respeitar os demais proprietários e zelar pela harmonia entre todos;

XI - permitir o ingresso do Síndico, ou de pessoa por ele autorizada, em sua unidade privativa a fim de verificar o cumprimento da Convenção e do Regimento ou em caso de manifesto perigo decorrente de instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias ou de gás, que estejam em mau funcionamento;

XII - comunicar ao Síndico a cedência da sua unidade privativa para terceiros, a qualquer título e período;

XIII - notificar o Síndico da ocorrência de moléstia grave ou infecto contagiosa no âmbito de sua unidade privativa;

XIV - efetuar os pagamentos a que está obrigado para com o Condomínio, por força de lei, da Convenção ou do Regimento Interno, até o vencimento;

XV - responder pelas multas aplicadas pelo Síndico, por comprovada infração das disposições da Convenção, do Regimento Interno ou da legislação condominial;

XVI - observar o horário de silêncio, disposto no artigo 98 deste Regimento;

XVII - zelar pela conservação, asseio e segurança das coisas de uso comum, e exigir que assim o façam os familiares, funcionários e visitantes;

XVIII - acondicionar o lixo, resíduos e detritos em coletores próprios, devidamente envolvidos em pequenos pacotes ou sacos plásticos, em condições de serem recolhidos pelo serviço de coleta, observando, ainda:

- a) o lixo orgânico deve ser acondicionado separadamente dos resíduos inorgânicos;
- b) o lixo inorgânico deve ser colocado em recipiente próprio, não podendo conter materiais tóxicos como pilhas, baterias, recipientes de inseticidas, tintas, solventes ou gases tóxicos e resíduos médico-hospitalares, os quais devem ser objeto de segregação e coleta especial;
- c) o lixo será recolhido pela equipe de manutenção do Condomínio, diariamente, às 08:00 às 10h00;
- d) após este horário não haverá coleta, nem quando o lixo apresentar vazamento, devendo, neste caso, o próprio morador providenciar a remoção e limpeza;
- e) a coleta do lixo inorgânico será realizada de acordo com o recolhimento do serviço municipal;
- f) fica a critério da Administração qualquer alteração de horários de coleta e normas de segregação e acondicionamento, de acordo com as necessidades do Condomínio, através de normatividade a ser baixada pelo Síndico, devendo comunicar, de imediato, aos condôminos.

XIX - tratar com respeito os empregados do Condomínio;

XX - zelar pela boa apresentação dos seus empregados;

XXI - fornecer à Administração o projeto de construção ou reformas em sua unidade privativa, para estudo e posterior aprovação, de acordo com as normas de construção do Condomínio;

XXII – correrão por sua conta e ordem exclusiva as despesas e os reparos na sua parte de propriedade de uso privativo e contribuir para as despesas gerais na forma estabelecida pela Convenção do Condomínio;

XXXIII - colaborar, em partes iguais, com os respectivos vizinhos na conservação e reparação de divisórias.

Parágrafo Único. Todos os proprietários obrigam-se, em caso de alienação de sua propriedade, a fazer constar na respectiva escritura ou contrato de transferência, a existência da Convenção e deste Regimento Interno, tornando-os obrigatórios para os novos adquirentes, seus dependentes, herdeiros ou sucessores, em todas as cláusulas e condições.

CAPÍTULO IX

DO ACESSO AO CONDOMÍNIO

Seção I

Da Identificação

Art. 94. O pórtico de entrada do Condomínio permanecerá sob controle de porteiros ou através de portaria remota.

Art. 95. O acesso ao Condomínio será liberado somente após identificação da pessoa e desde que atendidos os requisitos para a liberação de entrada, conforme definidos a seguir:

I - a entrada de hóspedes e convidados no Condomínio, será permitida somente se autorizada, por escrito ou por telefone, pelo proprietário;

II - a entrada de locatários será permitida somente se autorizada por escrito pelo proprietário:

a) na autorização deve constar o nome de todas as pessoas que forem ocupar o imóvel e o período de permanência no mesmo;

b) os locatários terão privilégios semelhantes ao dos proprietários no que diz respeito à utilização das áreas de uso comum;

III - é obrigatório o cadastramento, na Administração do Condomínio, dos trabalhadores contratados para execução de obras nas unidades/lotês, dos empregados domésticos, secretárias, outros funcionários ou prestadores de serviços da residência.

Parágrafo único. Se o proprietário não tiver comunicado a locação por escrito, não será autorizada a entrada no Condomínio.

Seção II

Dos Visitantes

Art. 96. A entrada de visitante no Condomínio será permitida somente se este for:

I - pretendente à compra de imóvel no Condomínio e estiver acompanhado de corretor de imóveis credenciado junto ao Condomínio, e devidamente autorizado pelo proprietário;

II - funcionário público, civil ou militar, no exercício de suas respectivas atribuições legais, devendo ser regularmente identificado;

III - entregador, desde que autorizado pelo proprietário.

IV - fornecedor ou prestador de serviços, inclusive empregado doméstico, desde que previamente cadastrado ou autorizado pelo proprietário.

Art. 97. Não será permitida a entrada de vendedores ambulantes.

Art. 98. Os visitantes e convidados, depois de identificados e de terem a entrada autorizada pelo proprietário, receberão crachá de "Visitante" ou "Serviço", conforme o caso, para afixação em local visível no automóvel.

Art. 99. A identificação via apresentação de documento de identidade, sempre que solicitada pelo porteiro, constituirá condição essencial para a liberação de acesso ao Condomínio e às áreas de uso comum.

Art. 100. Não é permitida a entrada ou permanência de pessoas estranhas ao Condomínio cuja frequência possa prejudicar a moral e os bons costumes do Condomínio.

Seção III

Do Acesso de Pessoas em Exercício de Atividade Pública

Art. 101. Oficiais de Justiça que se dirigirem à portaria com a finalidade de proceder à entrega de intimações ou notificações deverão ser previamente anunciados.

§ 1º. Caso a residência não queira recebê-los, os oficiais deverão ser comunicados da recusa.

§ 2º. Caso a residência concorde em receber o Oficial de Justiça, este deverá ser identificado e apresentar o documento de identidade funcional. Após essas providências, um funcionário do serviço de portaria deverá acompanhar o Oficial de Justiça até a residência, aguardar sua saída do imóvel e acompanhá-lo até que deixe as instalações do Condomínio.

§ 3º. Os funcionários da portaria, em hipótese alguma, deverão assinar recebimento de documento judicial ou com aviso de recebimento.

Art. 102. Todo o tipo de acesso para fiscalização por servidores da administração municipal, estadual ou federal deverá ser previamente autorizado pela Administração do Condomínio em solicitação oficial, identificando os agentes fiscalizadores e a natureza da fiscalização.

Parágrafo único. No caso da realização de Censo Demográfico, cada unidade deverá ser consultada sobre a visita do recenseador e, caso autorize, o proprietário poderá receber o recenseador em sua residência.

Seção IV

Dos Operários

Art. 103. A entrada de operários das obras no Condomínio será permitida somente se:

I – estiverem cadastrados previamente na Administração do Condomínio, com especificação das unidades ou lotes nos quais prestam serviço;

II - observado o horário de trabalho previsto no art. 58 e 59 da Convenção de Condomínio;

II - atendido plenamente o art. 5º e o art. 6º, IV, deste Regimento Interno;

III - autorizados pessoalmente pelo Construtor quando de seu comparecimento eventual à obra;

IV - fora do horário normal de trabalho, estiverem autorizados pelo proprietário.

§ 1º. O Porteiro, em qualquer hipótese, solicitará a apresentação de documento de identificação antes de liberar a entrada.

Seção V

Dos veículos

Art. 104. A entrada de veículos de transporte de cargas, inclusive de materiais de construção, será permitida:

I – De segunda a sexta-feira das 07h00min às 18h00min e, aos Sábados, das 08h30min às 12h00min.

§ 1º. Constituem condições para o ingresso do veículo:

I – estar autorizado pelo proprietário, pelo Gerente Operacional do Condomínio ou pelo Construtor;

II - pertencer a uma empresa cadastrada no Condomínio;

III - não estar emitindo fumaça ou ruído excessivo, o que será verificado com o auxílio de opacímetro e experiência de usos e costumes.

IV - apresentar adequado estado de conservação.

§ 2º. Todo e qualquer reparo ou manutenção nas instalações do Condomínio que possa decorrer da entrada do veículo, será por conta exclusiva do proprietário da respectiva unidade a que se dirigiu o veículo.

§ 3º Não será permitida a entrada de veículos de carga, inclusive de materiais de construção no período de 24 de dezembro a 01 de janeiro, exceto para entrega de mudança, móveis e utensílios domésticos, bem como de guinchos, e estando o proprietário.

Art. 105. O contato com os proprietários será feito conforme sequência a seguir:

I - via telefone convencional;

II - via telefone celular por chamada a cobrar;

III – pessoalmente.

Art. 106. Não será permitida a entrada de cinegrafistas, jornalistas, fotógrafos, repórteres, etc., para a produção de matéria ou reportagem sobre o Condomínio.

Seção VI

Dos Procedimentos de Segurança

Art. 107. Os proprietários e ocupantes em geral das unidades condominiais devem observar as normas a seguir apresentadas, visando a minimizar o risco de ocorrências de natureza criminal e, se estas vierem a ocorrer, que o proprietário consiga sinalizá-las à Portaria.

I - quando realizado qualquer pedido de serviços com tele-entrega, deve ser imediatamente avisada a Portaria sobre o pedido. No caso de estar aguardando algum pacote ou entrega que não necessite de pagamento ou protocolo, avisar com antecedência para que a Portaria possa recebê-los e não causar transtorno;

II - fornecer à Portaria informações sobre pessoas e veículos que podem acessar sua residência sem serem anunciadas;

III - ao entrar com o veículo na clausura e não sendo possível visualizar os ocupantes do veículo, o porteiro solicitará a abertura do vidro, para identificação;

IV - avisar a Portaria quando houver demissão, férias ou algum tipo de ausência em razão da qual algum funcionário da residência não puder entrar;

V - quando estiver saindo de algum local em horário de risco, avise à Portaria, por telefone, de que está chegando, para que a Portaria possa monitorar sua chegada.

Seção VII

Dos Serviços de Manutenção Residencial

Art. 108. Os serviços de jardinagem e os serviços essenciais de manutenção nas residências prontas serão permitidos durante todo o ano, exceto domingos, desde que respeitados os horários de silêncio (art. 98, I, deste Regimento Interno).

Art. 109. Os serviços de reforma residencial deverão atender às mesmas exigências previstas para a realização de obras, no que diz respeito a:

I - horário das obras (art. 58 e 59 da Convenção de Condomínio);

II - identificação de pessoas para acesso ao Condomínio Horizontal (art. 5º do RI);

III - acesso de materiais ao Condomínio (art. 14 do RI);

IV - Código de Conduta dos Funcionários (art. 60 da Convenção).

Seção VIII

Da Circulação e Estacionamento de Veículos

Art. 110. No interior do Condomínio deverão ser respeitadas as leis e normas regulamentares de trânsito vigentes no país.

Art. 111. Sem prejuízo do cumprimento das demais exigências legais, no interior do Condomínio será dado destaque ao fiel cumprimento dos seguintes preceitos:

I - proibição de circulação com veículos motorizados (automóveis, caminhonetes, motocicletas, ciclomotores, quadriciclos, etc...) cujo condutor seja menor de 18 anos de idade, ainda que com a autorização dos pais, dos responsáveis ou mesmo do proprietário do veículo;

II - proibição de circulação com qualquer tipo de veículo motorizado em velocidade superior a 20 km/h (vinte quilômetros por hora), limite estipulado para o Condomínio, podendo ser utilizado redutor de velocidade.

III - proibição de circulação com veículos motorizados (automóveis, caminhonetes, motocicletas, ciclomotores, etc.) cujo condutor esteja alcoolizado.

Art. 112. Os veículos não poderão permanecer estacionados na rua interna, de forma a não obstruírem a passagem ou a circulação de outros veículos, dando-se observância às normas do Código de Trânsito Brasileiro.

Art. 113. É proibido o trânsito de veículos motorizados (automóveis, caminhonetes, motocicletas, ciclomotores, etc.) pela contramão de direção.

Art. 114. Não será permitido o acesso de veículos que emitam ruído excessivo ou estejam em desacordo com as normas do Código de Trânsito Brasileiro, especialmente no que se refere à poluição do ar, o que será medido com opacímetro.

Art. 115. Não será permitido o acesso de veículos de tração animal.

CAPÍTULO X

DOS ENCARGOS COMUNS

Art. 116. Serão consideradas como encargos comuns todas as despesas de custeio do Condomínio, constituídas dos gastos efetuados com materiais e com os serviços de manutenção dos equipamentos e instalações de uso e interesse comuns, taxas de serviços e pagamento de serviços contratados.

Art. 117. Para o custeio das despesas será feito o rateio entre os proprietários, conforme definido na Convenção de Condomínio, passando a constituir obrigação dos mesmos para com o Condomínio, sendo aplicados aos inadimplentes as penalidades e encargos moratórios previstos na Convenção e no Regimento Interno.

CAPÍTULO XI

Seção IV

Do Uso da Piscina

Art. 118. O horário de uso da piscina será das 8:00h às 22:00h.

Art. 119. Durante os dias de semana, a piscina poderá ser interditada no horário de 8:00h às 10:00h, uma vez por semana para limpeza geral e manutenção.

Art. 120. Estas instalações são de uso exclusivo dos Proprietários, sendo permitido 02 adultos e 02 crianças como convidados, por lote.

Art. 121. Funcionários que prestam serviços particulares (babás, enfermeiras, etc.) somente poderão acessar a área da piscina se devidamente autorizados pelo proprietário e no exclusivo exercício do seu trabalho, ou seja, quando acompanhando crianças ou portadores de necessidades especiais.

Art. 122. É proibido o uso das piscinas por convidados de festas no Condomínio.

Art. 123. Não é permitido o uso de colchão de ar e brinquedos dentro das piscinas, exceto boias de braço e “espaguete”.

Art. 124. Por uma questão de saúde, prevenção e higiene, portadores de doenças de pele, lesões abertas, doenças de olhos, nariz ou ouvidos, não poderão frequentar a piscina.

Art. 125. Por prejudicar o tratamento da água, recomenda-se evitar o uso de óleos, bronzeadores e protetores solares na área da piscina.

Art. 126. É proibido o trânsito e o estacionamento de bicicletas, skates, etc., na área da piscina.

Art. 127. É proibida a permanência de animais na área da piscina.

CAPÍTULO XII

DO USO DOS ESPAÇOS DESTINADOS A FESTAS

Art. 128. Os espaços disponíveis para locação pelos proprietários são, estritamente, o salão de festas.

Art. 129. Todo o material externo a ser utilizado no evento, de única e exclusiva responsabilidade do locatário dos espaços, deverá ser entregue no local do evento até às 10:00h do dia do evento.

Parágrafo único. O material deverá ser sempre descarregado nos acessos de serviço dos locais destinados a festas, sendo de responsabilidade do proprietário organizador do evento a guarda e conservação do material, não respondendo, o Condomínio, por eventuais danos produzidos, tanto em relação ao material quanto a terceiros.

Art. 130. No ato da locação do espaço, o proprietário firmará um contrato-padrão segundo normas e condições aprovadas pela Administração, constando cláusula de responsabilidade de ressarcir o Condomínio por eventual dano que possa sofrer qualquer equipamento, estrutura, móvel, utensílio e todo bem de propriedade do Condomínio.

Parágrafo único. O ressarcimento dar-se-á em prazo não superior a 30 (trinta) dias da apresentação, pela Administração, do total da despesa a ser efetuada com o reparo ou substituição, conforme o caso.

Art. 131. No dia do evento, tratando-se de festividade que congregue convivas menores de 18 anos, o proprietário responsável pela locação deverá permanecer no interior do Condomínio.

Art. 132. No dia do evento poderá ser reforçada a segurança, a critério da Administração, de acordo com as orientações a seguir estabelecidas.

Parágrafo único. O custo adicional de reforço da segurança será cobrado do proprietário responsável pelo evento, levando-se em consideração o número de pessoas convidadas.

Art. 133. A segurança será contratada pela Administração, sendo proibida a utilização de qualquer outro meio ou equipe de segurança por iniciativa do proprietário responsável pelo evento.

Art. 134. No caso de eventos nos espaços destinados a festas, o horário de silêncio deverá ser observado os termos do Regimento Interno, sendo permitido o uso de música até a 0h00min, podendo prosseguir, a festa, em silêncio, até às 03h00min. A colocação de música será possível somente nos espaços internos, sendo proibida a colocação de estruturas externas nos locais de festas.

Art. 135. A utilização de seguranças obedecerá aos seguintes critérios no dia do evento:

I – em eventos com público de até 50 (cinquenta) pessoas, será utilizado um agente, que permanecerá no local do evento;

II – em eventos com público de mais de 50 (cinquenta) pessoas, serão utilizados dois agentes, permanecendo um no local do evento e o outro junto ao pórtico de entrada do Condomínio.

III – o pessoal de segurança será empregado a partir dos 30 (trinta) minutos que precedem o horário estabelecido para o início do evento, permanecendo até 30 (trinta) minutos após seu encerramento, para as revisões gerais.

Art. 136. O Condomínio entregará o espaço locado limpo no horário de entrada dos locatários e fará a limpeza após o uso

Art. 137. Nas festas não será permitido o uso de fogos de artifício e semelhantes, exceto no réveillon, com acompanhamento de responsável técnico.

Parágrafo único: não será permitido o ingresso de animais no salão de festas.

Art. 138. Em todas as hipóteses os móveis existentes permanecem no local, ante a impossibilidade de sua remoção. Para a locação, a capacidade máxima em número de pessoas para uso do ambiente e os valores cobrados serão os seguintes:

LOCAL: Salão de festas

CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO

Valor Locativo: 01 (uma) taxa condominial vigente à época da locação

Capacidade: conforme determinado pelo AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) e na falta deste, aquele determinado pelos poderes públicos.

§ 1º. A preferência de uso dos espaços é do proprietário que ainda não utilizou o espaço durante o período de 1 (um) ano, cabendo ao proprietário que já utilizou os espaços, direito à locação caso o espaço não esteja reservado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

§ 2º. As reservas poderão ser feitas com antecedência de 90 (noventa) dias.

§ 3º A desistência de utilização comunicada com no mínimo 7 dias de antecedência dispensará o pagamento da respectiva Taxa de Utilização.

Art. 139. Os espaços poderão ser locados para eventos que abranjam tarde/noite, com duração de apenas um dia, respeitados os limites de horários estabelecidos neste Regimento e na Convenção de Condomínio,

Art. 140. Quando locados os espaços, no dia do evento os mesmos não poderão ser utilizados pelos demais proprietários.

Art. 141. Toda a estrutura do evento, especialmente alimentação e bebidas, além do já mencionado, será de responsabilidade do proprietário responsável pelo evento.

Art. 142. Louças e talheres serão entregues ao proprietário que locar o espaço e, no ato da entrega, será assinado pelo proprietário um termo de recebimento dos materiais que deverão ser devolvidos no mesmo estado em que foram recebidos.

Art. 143. Natal, ano novo e carnaval são datas de preferência para festas do Condomínio e poderão ser liberadas para os proprietários 30 (trinta) dias antes.

Art. 144. A locação somente poderá ser feita por proprietário, para eventos próprios ou de seus descendentes.

Art. 145. A locação deve ser feita diretamente com a Administração, obedecendo a ordem cronológica de locações e o calendário disponível.

Art. 146. Os eventos organizados pela Administração e de interesse do Condomínio têm prioridade na escolha e reserva de datas.

CAPÍTULO XIII

DAS PROIBIÇÕES, INFRAÇÕES E PENALIDADES

Seção I

Das Proibições

Art. 147. É proibido:

I - Produzir ruídos de qualquer espécie ou origem no interior do Condomínio, nos horários de silêncio, assim definidos:

HORÁRIO DE SILÊNCIO

De segunda a quinta-feira e aos domingos: Das 22h às 7h

Sextas-feiras, sábados e vésperas de feriado: Das 24h às 8h

II - Colocar placas nas casas e nos lotes, de qualquer tamanho ou tipo, para qualquer finalidade (venda, propaganda, comercialização de bens e serviços, etc.), com exceção da propriedade em si.

III - O acesso de trabalhadores, ao Condomínio, acompanhados de menores de 18 anos.

IV – Manter, nos respectivos lotes ou residências, qualquer substância, material, equipamento, aparelho ou instalação que possa causar perigo à segurança dos moradores ou trazer-lhes incômodo ou intranquilidade. É proibido, também, ter em depósito materiais inflamáveis de qualquer natureza, materiais explosivos ou que exalem odor desagradável.

V - Utilizar, para serviços particulares, os empregados sob contrato com o Condomínio mesmo que estejam fora de seu horário normal de trabalho.

VI - Utilizar as partes comuns ou lotes de terceiros para a realização de serviços ou para depósito de lixo, papéis ou qualquer outro material.

VII - Construir e manter em seu lote, mesmo que para uso próprio, galinheiros, chiqueiros ou outras instalações de semelhante natureza, que incomodem a vizinhança em termos de odores, ruídos indesejáveis e falta de higiene.

VIII - A permanência e a circulação de animais, de qualquer espécie ou raça, nas áreas comuns do Condomínio, a não ser quando conduzidos presos por coleira e guia e ainda “focinheira” para os animais considerados agressivos, sendo de responsabilidade do condutor do animal o recolhimento de eventuais dejetos evacuados pelo animal conduzido, nas áreas comuns.

IX - Comportar-se de maneira inadequada ao ambiente do Condomínio, com destaque especial para as seguintes situações:

- a) Provocar ou participar de brigas, tumultos, agressões, etc.
- b) Depredar o patrimônio do Condomínio e de terceiros.
- c) Desacatar funcionários ou membros da Administração.
- d) Invadir domicílios ou locais privativos alheios.
- e) Não utilizar trajes adequados ao ambiente.
- f) Fazer uso de drogas ilícitas.
- g) Utilizar aparelhos de som, inclusive de veículos, em volume excessivo.

X - Prejudicar ou restringir os direitos dos demais proprietários e moradores.

XI - Utilizar sua unidade privativa de forma diversa da permitida pela Convenção e pelo Regimento Interno ou usá-la de forma a prejudicar o sossego, a higiene ou a segurança dos demais proprietários.

XII - Comprometer a segurança e o bom nome do Condomínio.

XIII - Praticar todo e qualquer ato, tipificado ou não pela Lei Penal, ofensivo à moral e aos bons costumes, de forma a embaraçar ou perturbar as boas relações entre os proprietários.

XIV - Estender roupas, tapetes, ou outros objetos nas janelas ou em lugares inadequados para tal e que prejudiquem a estética e o bom gosto.

XV - Obstruir os acessos, passagens ou partes de uso comum, ou utilizá-las para benefício particular, sem permissão da Administração.

XVI - Murar a unidade autônoma de forma diversa da prevista no Plano Diretor e no Regimento, ou sem a aprovação da Administração.

XVII - Usar, ceder ou alugar sua unidade privativa, no todo ou em parte, para fins não residenciais ou a pessoas de maus costumes.

XVIII - Instalar na área privativa quaisquer atividades não residenciais, como oficinas de qualquer natureza, agremiações ou partidos políticos, cursos ou escolas, entidades ou agremiações estudantis, enfermarias, ateliês, salões de beleza, cabeleireiros ou similares, instituições destinadas à prática de cultos religiosos, bem como quaisquer outras atividades profissionais, culturais ou recreativas.

XIX - Promover manifestações de caráter político, étnico ou religioso; ou outras atividades incompatíveis com a finalidade residencial do Condomínio.

XX - Perturbar o sossego e o descanso dos demais proprietários com cantos, ruídos, sons de instrumentos musicais, alto-falantes, rádios, televisores ou outros equipamentos sonoros, em volume considerado excessivo pela legislação específica, sobretudo no período do horário de silêncio definido para o Condomínio.

XXI - Manter a posse ou guarda de animais de temperamento agressivo na unidade privativa ou nas áreas de uso comum, de maneira a por em risco a saúde, segurança ou tranquilidade dos demais proprietários.

XXII - Lançar quaisquer dejetos, líquidos ou efluentes sobre a via de acesso, passagens ou partes comuns do Condomínio.

XXIII - Depositar lixo, calça, restos de construção ou quaisquer outras espécies de resíduos sobre as calçadas ou nas vias internas do Condomínio.

XXIV - Efetuar qualquer serviço doméstico fora do recinto da respectiva unidade privativa, como, por exemplo, a limpeza de tapetes e outros utensílios.

XXV - Permitir a permanência de empregados nas áreas comuns, salvo se estiverem acompanhando crianças, enfermos ou idosos residentes no Condomínio.

XXVI - Lavar veículos nas partes de uso coletivo.

XXVII - Estacionar veículos fora dos locais a isso destinados.

XXVIII - Transitar pelos acessos a uma velocidade superior a 20 (vinte) km/h.

XXIX - Buzinar ou conduzir veículos automotores na área do Condomínio, com descarga aberta ou com excesso de ruídos.

XXX - Pisar ou brincar nas áreas comuns reservadas ao ajardinamento, assim como adicionar ou remover plantas à revelia da Administração.

XXXI - Brincar ou praticar jogos infantis em áreas impróprias para tais fins.

XXXII - Usar trajes que atentem contra o pudor e a moralidade média.

XXXIII – Circular com veículos que produzam ruídos capazes de perturbar o sossego e a tranquilidade dos condôminos.

§ 1º. Na hipótese do disposto no inciso III, o proprietário poderá solicitar a flexibilização desta regra, exceto no caso de obras (edificações). A concessão será avaliada pela Administração, caso a caso e, mesmo assim, somente poderá ocorrer quando o proprietário se responsabilizar formalmente pela presença da pessoa menor de 18 anos no interior do Condomínio.

§ 2º. Em relação ao disposto no inciso XI, fica esclarecido que as residências, no todo ou em parte, destinam-se exclusivamente a fins residenciais, sendo expressamente proibido o uso, locação ou cessão para atividades comerciais abertas ao público ou industriais de qualquer natureza, para depósitos com fins comerciais, para “república de estudantes”, para pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, assim como para qualquer fim escuso ou ilícito, que possa prejudicar ou molestar os demais moradores, excetuando-se a utilização para atividades profissionais dentro do conceito “homeoffice”.

§ 4º. Em relação ao disposto no inciso XXXIII, fica esclarecido que o trânsito de motocicletas de qualquer tipo somente será autorizado quando conduzidas pelo proprietário/condômino ou por terceiros, prestadores de serviços, devidamente autorizados.

XXXIV. É proibido o consumo de cigarros, charutos e assemelhados em ambientes fechados nas áreas de uso comum do condomínio.

Seção II

Das Infrações e Penalidades

Art. 148. As condutas inadequadas, a má utilização dos bens comuns ou o desrespeito a regras do Regimento Interno, caracterizados como passíveis de punição (ver art. 98 deste Regimento), terão o seguinte tratamento:

Subseção I

Das Infrações Relativas a Obras e Construções

Art. 149. A transgressão de disposições relativas a obras e construções previstas neste Regimento Interno será punida da seguinte forma:

Notificação - No ato da infração

Multa - Após 7 dias sem início de solução

Embargo da Obra - Após 15 dias da aplicação da multa, sem início de solução

Parágrafo único. Ocorrido o embargo da obra, somente será permitido o ingresso, na área do Condomínio, de trabalhadores devidamente autorizados pela Administração, que tenham vindo solucionar o problema gerador do embargo.

Subseção II

Das Demais Infrações ao Regimento Interno

Art. 150. A transgressão às demais disposições do Regimento Interno será punida da seguinte forma:

Grau da Infração

PENALIDADES A APLICAR

Primeira - Notificação

Segunda - Multa

Demais - Multa

Leve - Multa

Médio - Multa

Grave – Multa

Art. 151. Sempre que ocorrer uma multa, o infrator será notificado da autuação, e terá o prazo de 7 (sete) dias para o direito de defesa prévia. Decorrido este prazo sem que tenha havido manifestação ou a mesma tenha sido indeferida, a multa será aplicada.

Art. 152. Recursos apresentados dentro do prazo previsto serão avaliados pelo Síndico que, no prazo de 30 (trinta) dias (art. 85 da Convenção), reportará oficialmente ao proprietário o correspondente Parecer.

Art. 153. A multa será aplicada sempre ao proprietário responsável:

I - pelo infrator;

II - pela obra ou construção que apresentar irregularidade.

Art. 154. Toda cobrança de multa será efetuada juntamente com a Taxa Condominial.

Art. 155. Todo proprietário reincidente em multa aplicável a infração média ou grave sofrerá acréscimo progressivo de 2% (dois por cento) no valor da multa. A contagem do número de multas (n) será feita, cumulativamente, no período móvel de 1 (um) ano, independente da sua classificação quanto ao tipo.

Art. 156. O valor das multas será calculado conforme formulário abaixo:

Grau da Infração

Valor da Multa Aplicável

Leve - (30% da TCP)

Média - (50% do TCP) x (1+ 0,02 x n)

Grave - (80% do TCP) x (1+ 0,02 x n)

Parágrafo único. A sigla “TCP” significa Taxa Condominial Padrão e a variável “n” corresponde ao número de vezes, no período de 1 (um) ano, que o proprietário tiver incorrido em multa.

Art. 157. Ficam definidas as seguintes condutas como passíveis de aplicação de penalidade:

I – Infrações LEVES: disposições relacionadas com os cuidados e proibições com animais (arts. 25, 38, 50, 55, 65, 73, 83- parágrafo único, 95 –inciso XIII deste Regimento Interno).

II – Infrações MÉDIAS: disposições relacionadas com o cumprimento de horários (festas, Salão de Jogos, quadras, etc. Arts. 28, 29, 39, 51, 56, 68, 80, todos do Regimento Interno) e horário de silêncio (art. 98, inciso I, deste Regimento Interno)

III – Infrações GRAVES: disposições relacionadas com as normas de trânsito (art. 21, art 95 incisos II, VII, VIII, XIV deste Regimento Interno), comportamento individual (art. 3º deste Regimento Interno) e obras (art. 54 e seguintes da Convenção).

Art. 158. Anualmente, na Assembleia Geral de proprietários, serão revisados os itens passíveis de aplicação de multa.

Art. 159. A aplicação da multa não exime o proprietário da responsabilidade de reembolso por qualquer dano causado ao patrimônio do Condomínio ou de terceiros.

Art. 160. A responsabilidade pela notificação e aplicação da multa será do Síndico.

Parágrafo único. O Gerente Operacional e os Vigias da empresa responsável pela segurança exercerão a fiscalização.

Art. 161. Toda e qualquer não-conformidade observada será registrada no Livro de Ocorrências, o qual permanecerá à disposição para consulta na Portaria do Condomínio.

Parágrafo único. Após o registro, as não conformidades serão relatadas à Administradora, que tomará as providências cabíveis.

CAPÍTULO XIV

DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS

Seção I

Dos Livros e Documentos

Art. 162. A Administração manterá os seguintes livros, além de outros de uso obrigatório:

I - Livro de Atas e Livro de Presença às Assembleias Gerais;

II - Livro de Ocorrências para registro, pelos moradores, de todo e qualquer fato a ser apreciado pela Administração, o qual e permanecerá à disposição junto à Portaria, sob sua responsabilidade;

III - Livros e documentos contábeis, fiscais e trabalhistas, como CNPJ, Livro de Registro de Empregados, Contratos de Trabalho, Livro de Inspeção de Trabalho, folhas de pagamento, guias de recolhimentos, apólices de seguro, etc.;

IV – Outros documentos do Condomínio, como registros das áreas de uso comum, plantas do Condomínio, da rede hidráulica e elétrica, Convenção e Regimento Interno.

Seção II

Dos Casos Omissos

Art. 163. Os casos omissos serão resolvidos em Assembleia Geral, pela aplicação das disposições legais que disciplinam a matéria, especialmente pela Lei nº. 10.406/2002, Lei nº. 4.591/1964 e pela aplicação dos princípios comuns à administração de condomínios.

Seção III

Disposições Finais

Art. 164. O presente Regimento, que sujeita todo ocupante, ainda que eventual, do Condomínio ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os condôminos, titulares de direitos sobre as unidades/lotes, bem como a todos quantos sobre elas tenham posse ou detenção, seus sub-rogados e sucessores, a título universal ou singular, e somente poderá ser modificada pelo voto de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos condôminos com direito a voto na Assembleia Geral.

Art. 165. Nos contratos de alienação, locação, cessão, comodato e outros que importem em transferir o exercício dos direitos relativos ao Condomínio, ou das unidades autônomas, os condôminos deverão fazer constar a obrigação de obediência a esta Convenção e às resoluções das Assembleias, respondendo por eventuais perdas e danos e responsabilidade decorrente dessa omissão, bem como fazer referência do registro da mesma no competente Registro Imobiliário (art. 167, inciso I, nº 17, da Lei 6.015/1973).

Art. 166. Nos contratos de alienação, locação, cessão, comodato e outros que importem em transferir o exercício dos direitos relativos ao Condomínio, ou das unidades autônomas, os condôminos deverão fazer constar a obrigação de obediência a este Regimento e às resoluções das Assembleias, respondendo por eventuais perdas e danos e responsabilidade decorrente dessa omissão, bem como fazer referência do registro da mesma no competente Registro Imobiliário (art. 167, inciso I, nº 17, da Lei 6.015/1973).

Art. 167. Fica aprovada regra transitória, a contar da data da assembleia de instalação do condomínio, de que a empreendedora pagará no primeiro ano taxa condominial sobre de 50% do valor da taxa ordinária e extraordinária, sobre todos os lotes remanescentes do empreendedor.

Art. 168. Fica eleito o foro da Comarca de Guaratinguetá, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para qualquer ação ou execução da aplicação de qualquer dos dispositivos deste Regimento Interno que a integra a Convenção Condominial, bem como de sua interpretação.

E, por estarem justos e acordados com os termos deste Regimento Interno, assina a presente o incorporador do empreendimento CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILANOVA, para ser registrado como adendo à Convenção de Condomínio no Registro de Imóveis da Comarca de Guaratinguetá-SP, em conformidade com a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para que produza os seus devidos efeitos.

Guaratinguetá, 07 de julho de 2021.

VILA NOVA DE GUARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
Luciano Garcia Pereira Junqueira