

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FAZENDA LAGO AZUL C-1

REGIMENTO INTERNO

CAPÍTULO I—UNIDADES AUTÔNOMAS

Seção I—Uso e Ocupação

- I.I.1. Cada condômino ou adquirente deve utilizar sua unidade autônoma para o fim exclusivo de residência unifamiliar e usufruir das partes comuns conforme sua destinação específica, sempre respeitando o direito recíproco dos demais usuários e observando as prescrições contidas na Lei, na Convenção do Condomínio e neste Regimento Interno.
- I.I.2. Os contratos de alienação, oneração, cessão e transferência, locação e comodato de unidades autônomas devem conter disposição expressa definidora da responsabilidade pelo exato cumprimento da Lei, da Convenção do Condomínio e deste Regulamento.
- I.I.3. O remembramento de duas ou mais unidades autônomas deve ser obrigatoriamente promovido pelo condômino ou adquirente quando, a critério da Comissão Técnica do Condomínio, tal medida constituir requisito necessário à implantação do respectivo projeto de construção de residência.
- I.I.4. Cada área autônoma deve ser mantida permanentemente limpa e tratada, submetendo-se o respectivo condômino ou adquirente às penalidades aplicáveis e pagamento dos serviços de conservação realizados pelo Condomínio face à sua omissão.
- I.I.5. As áreas da faixa lindeira constituem área de uso comum, sendo vetado a qualquer condômino a interferência de qualquer espécie nessas áreas; o paisagismo em áreas da faixa lindeira, que não deverá obstruir a passagem e nem impedir a visibilidade, será executado e mantido exclusivamente por funcionários do Condomínio, sob a orientação da Comissão Técnica.
- I.I.6. Detalhamento esclarecedor do artigo 20, letra d, da Convenção Condominial: - As áreas autônomas relacionadas no Anexo III deste instrumento por sua situação junto a locais de especial atrativo visual, como lagos, bosques e campos de golfe, podem ser utilizadas para residência com pavimento superior correspondente a apenas 35% (trinta e cinco por cento) da área total de construção do volume do pavimento térreo. Os atrativos visuais acima mencionados não poderão ser obstruídos por um pavimento superior que prejudique a contemplação. Assim a configuração do pavimento superior estará sujeita à aprovação específica da Comissão Técnica e do Conselho Administrativo.

Seção II—Edificações Residenciais

- I.II.1. Todos os planos de construção ou modificação da estrutura de edificações residenciais estão sujeitos a análise e aceitação prévia da Comissão Técnica do Condomínio, a quem compete vistoriar, em qualquer tempo, as obras de execução e decidir sobre sua indispensável aceitação final.
- I.II.2. Qualquer denúncia comprovada de infringência das normas de uso e ocupação de unidades ou das especificações técnicas de edificações residenciais pode provocar o embargo da obra ou serviço correspondente, até a efetiva apuração de responsabilidades.
- I.II.3. Os detalhes padrão definidos pela Comissão Técnica prevalecem também em relação às residências já concluídas, cabendo aos respectivos condôminos ou adquirentes, dentro do prazo de 90 (noventa) dias do recebimento da comunicação correspondente, fazer as adaptações determinadas pelo Síndico, sob pena de se caracterizar a violação de norma técnica relativa a edificações residenciais.

- I.II.4. Todas as pessoas ocupadas na execução de obras ou serviços em áreas autônomas devem ser amplamente instruídas e fiscalizadas pelo respectivo contratante a respeito da obediência estrita às disposições da Convenção e deste Regimento, ficando impedidos de ingressar ou permanecer no Condomínio em casos de reincidência na prática de qualquer infração.
- I.II.5. O ingresso de materiais destinados às obras deve ser feito apenas em dias úteis, atendendo ao calendário anual estabelecido pela Comissão Técnica, estando limitados o ingresso e permanência de veículos de entrega dentro do Condomínio ao horário compreendido entre as 8:00 horas e as 17:00 horas, submetendo-se todos os veículos transportadores de carga a uma revista obrigatória, no momento de sua entrada e saída pelas Portarias.
- I.II.6. Todos os funcionários da administração do Condomínio Residencial Fazenda Lago Azul C-1, do Lago Azul Golfe Clube, da Fazenda Lago Azul e do Lago Azul Desenvolvimento Imobiliário e Agropecuário Ltda., bem como todas as pessoas ocupadas na execução de obras ou serviços em áreas autônomas e condominiais ficam sujeitos a uma identificação pessoal obrigatória, através da permanente e ostensiva utilização de crachás com foto a partir de seu ingresso no Condomínio.
- I.II.7. Os fornecedores, freqüentadores, visitantes, convidados e outras pessoas interessadas em ter acesso às residências ou às dependências do Condomínio, do Clube e da Fazenda devem portar fichas ou cartões específicos de identificação devidamente preenchidos na entrada e obrigatoriamente devolvidos à Portaria na saída.
- I.II.8. O ingresso de todas e quaisquer pessoas (inclusive moradores) ao Condomínio fica sujeito ao registro nas Portarias, mediante confirmação do horário de sua entrada e saída em ficha cadastral e sistema desenvolvido para este fim específico. O ingresso de pessoas estranhas fica condicionado à competente autorização do destinatário da visita e a circulação de pessoas e veículos nas dependências do Condomínio e do Clube fica sujeita a permanente controle.
- I.II.9. Os funcionários que estejam trabalhando em obras, reformas ou construção, quer por conta própria ou contratados por qualquer empreiteiro, deverão ter sua permanência dentro da área condominial restrita ao horário de expediente, ou seja, das 7:00 horas às 17:00 horas, de segunda a sexta-feira, sendo expressamente proibido a permissão da entrada, desses trabalhadores, pelas Portarias, antes das 7:00 horas e a permanência dos mesmos após as 17:00 horas. Não é permitido o trabalho em obras nos sábados, domingos, feriados e finais de semana prolongados, conforme calendário estabelecido antecipadamente pela Comissão Técnica do Condomínio. Excepcionalmente, durante a vigência do horário brasileiro de verão, o trabalho poderá ser estendido até às 18:30 horas, de segunda a sexta-feira, a critério da Administração. A Equipe de Vigilância do Condomínio ficará responsável pelo cumprimento desta norma.
- I.II.10. Os trabalhadores que executem serviços de jardinagem, manutenção de piscina e outros serviços externos às residências terão sua permanência dentro da área condominial, restrita ao horário das 7:00 horas às 17:00 horas, no horário de inverno, podendo ser prolongado até as 18:30 horas no horário de verão a critério da administração, de segunda a sexta-feira, e das 7:00 horas às 12:00 horas aos sábados. Excepcionalmente, com a autorização prévia e expressa do condômino empregador encaminhada para a Administração e/ou Portarias, esses trabalhadores poderão exercer suas funções em dias e horários diferentes, destes definidos nesta regra geral. O acesso de trabalhadores para executar serviços externos e/ou que impliquem na utilização de máquinas e equipamentos que causem ruído fica expressamente vetado aos sábados, domingos, feriados e finais de semana prolongados, conforme calendário definido previamente pela Comissão Técnica do Condomínio.
- I.II.11. Somente é permitida a entrada e permanência de veículos para entrega e/ou retirada de móveis, mudança, plantas para jardins e materiais de qualquer natureza, para as residências e outras instalações dentro do Condomínio nos dias úteis de segunda a sexta-feira, no horário das 7:00 às 17:00 horas, sendo terminantemente proibido a entrega ou retirada de qualquer material aos sábados, domingos, feriados e finais de semana prolongados, conforme calendário definido previamente pela Comissão Técnica do Condomínio.
- I.II.12. O ingresso de corretores e/ou vendedores de imóveis fica sujeito à autorização, por escrito ou verbal, do proprietário do imóvel diretamente à administração do Condomínio, constando o nome e identificação do corretor, dia e hora da visita e a identificação da pessoa interessada no imóvel.

- I.II.13. Fica terminantemente proibida a permanência de corretores e/ou vendedores de imóveis em qualquer dependência do Condomínio, inclusive na via de acesso a Portaria, devendo o mesmo permanecer exclusivamente na unidade autônoma que esta sendo vendida e/ou alugada para demonstração, sendo vedada a instalação de ponto de oferta de qualquer espécie na unidade autônoma objeto da comercialização ou em qualquer outra dependência do Condomínio, conforme determina o Artigo 12º. da Convenção; com exceção para a Empreendedora, que está autorizada a manter um ponto de comercialização conforme o Artigo 98º. da Convenção.
- I.II.14. O corretor e/ou vendedor do imóvel, seja da empreendedora ou de terceiros (condôminos), fica obrigado a acompanhar o interessado na aquisição/aluguel (comprador/locatário) pelas dependências do Condomínio. Fica terminantemente vedada a circulação de interessados em aquisição/locação de imóvel sem a companhia do corretor e/ou vendedor em qualquer dependência do Condomínio.
- I.II.15. A permissão para entrada de caminhões e betoneiras fica limitada a cargas de no máximo 6 (seis) metros cúbicos, devendo as entregas aos setores 1 a 4 serem feitas pela Portaria 1 e aos demais setores pela Portaria 2.

CAPÍTULO II—PARTE DE USO COMUM

Seção I—Uso e Ocupação

- II.I.1. O acesso e circulação de pessoas, veículos, animais, máquinas e equipamentos pela faixa pavimentada do sistema viário interno ficam sujeitos ao cadastramento obrigatório e às seguintes regras de trânsito e segurança:
- limite de velocidade, de no máximo, de 30 Km/hora (trinta quilômetros por hora);
 - os veículos automotores não podem trafegar com escapamentos abertos ou defeituosos e as motocicletas, motonetas e bicicletas motorizadas não podem ser submetidas a aceleração excessiva, devendo seus condutores prestar especial atenção quando do seu uso nos horários de silêncio;
 - os veículos tracionados por animais e os próprios animais de montaria não podem ingressar no sistema viário interno, nem permanecer em qualquer área autônoma ou condominial;
 - os veículos somente podem ser conduzidos por pessoas habilitadas e, no caso de motocicletas, motonetas e bicicletas, seus condutores devem utilizar todos os equipamentos de segurança previstos em lei, cabendo aos pais e responsáveis evitar que menores dirijam veículos motorizados;
 - os veículos não podem trafegar ou estacionar em desacordo com as placas ou sinais de trânsito.
- II.I.2. A passagem de animais, veículos, máquinas e equipamentos pelas faixas laterais gramadas do sistema viário interno deve ser feita exclusivamente pelos acessos próprios de cada residência, sendo vetado o uso das áreas gramadas para estacionamento ou manobra.
- II.I.3. As atividades de recreação e comunicação nos sistemas de lazer não podem danificar a vegetação, inclusive gramados e árvores, nem os equipamentos instalados, sendo vedada a prática de esportes coletivos, bem como a pesca de peixes e a caça de aves e outros animais. Com relação a pescaria alguns condôminos presentes, sugerem que sejam feitas tentativas para alteração na Convenção Condominial, permitindo a pesca com "critérios e regulamentação", diante da dificuldade em conseguir a presença e aprovação de 2/3 dos condôminos, que seja verificada a possibilidade e legalidade de coletar assinaturas antecipadas para apresentação na AGE especialmente convocada para esse fim.

Seção II—Concessões e Servidões.

- II.II.1. a) A passagem dos proprietários e usuários das áreas lindeiras, igualmente desmembrados do imóvel denominado Fazenda Lago Azul, deve ser feita exclusivamente pela via de acesso ao Condomínio e por seu sistema viário interno, sempre de acordo com as regras de trânsito fixadas neste Regimento, estando expressamente vetado o tráfego de

veículos automotores, motocicletas, motonetas e bicicletas (motorizadas ou não) pelo campo de golfe e outras facilidades do Lago Azul Golfe Clube;

- b) A circulação de jogadores e seus acompanhantes que não sejam condôminos é expressamente vetado fora da área pertencente ao Clube. Ao ser constatado pela Equipe de Vigilância a infringência desta regra, os infratores serão orientados a retornar à área do Clube e o fato deverá ser imediatamente comunicado a administração do Condomínio para providências junto a Diretoria do Clube;

II.II.2. Cada condômino ou adquirente deve evitar a invasão das áreas da Fazenda Lago Azul, lindeiras ao condomínio por parte de pessoas, veículos e animais sob sua responsabilidade, cumprindo e fazendo seus dependentes, empregados, prepostos e convidados cumprirem a proibição expressa de travessia e passeio pelo campo de golfe.

II.II.3. Os ocupantes das unidades autônomas e os usuários, a qualquer título, das partes condominiais devem cumprir as seguintes normas de convivência comunitária:

- a) o horário de silêncio inicia-se às 23:00 horas de um dia e termina às 7:00 horas do dia seguinte, período em que é proibida a utilização de máquinas, e aparelhos ruidosos de qualquer natureza, bem como a realização de conversas e reuniões barulhentas, excepcionalmente, em dias de festa, no sábado, o início do horário de silêncio poderá se estender até a 1:00. Nos demais horários, os condôminos, visitantes e funcionários prestadores de serviço dentro do Condomínio devem respeitar as regras de boa civilidade, evitando fazer barulho excessivo, bem como velando para que a utilização de máquinas, equipamentos, aparelhos sonoros, instrumentos musicais e similares, não produzam ruídos que possam incomodar os demais moradores, ficando os infratores sujeitos as penalidades deste Regimento;
- b) a secagem de roupas, a guarda de animais domésticos e o depósito de materiais de limpeza devem ser restritos às áreas descobertas de serviço;
- c) os proprietários de animais domésticos devem mantê-los confinados aos limites de sua propriedade, velando para que os mesmos não produzam ruídos que possam incomodar os demais moradores, sob pena de aplicação das sanções previstas neste Regimento Interno, culminando na eventual expulsão destes animais do Condomínio. Os animais domésticos não podem ser deixados livres da condução de seus donos, devendo cães e gatos estarem sempre presos a coleiras e guias adequados, independentemente do porte e da raça do animal, ficando os guardas e vigilantes autorizados a expulsar das dependências do Condomínio os animais soltos ou vadios. Os proprietários dos animais domésticos ficam responsáveis pela coleta e limpeza dos dejetos provocados pelos animais, em qualquer área do condomínio, comum ou de outros condôminos. É proibida a manutenção e criação de animais ou aves selvagens, cães da raça "Pitbull" e ainda criadouros de galinhas, porcos, cavalos, emas, gado e outros típicos de propriedades rurais, não condizentes com as unidades autônomas residenciais, sujeitando-se o infrator às penalidades previstas neste Regimento;
- d) as piscinas das residências devem ser guarnecidas obrigatoriamente com redes ou lonas de proteção enquanto não estiverem sendo usadas;
- e) é proibido o despejo de lixo, detritos e quaisquer materiais servidos em áreas autônomas, edificadas ou não, bem como em áreas condominiais ou lindeiras ao Condomínio;
- f) as sobras de materiais de obra devem ser retiradas pelos próprios encarregados de cada obra ou serviço, a poda e a retirada de árvores, arbustos, etc. localizadas dentro da unidade autônoma, bem como sua coleta e transporte devem ser executadas pelo próprio condômino e os sacos plásticos de lixo domiciliar devem ser depositados para coleta em suportes instalados diante de cada residência, de acordo com detalhes padrão fornecidos pela Comissão Técnica do Condomínio;
- g) cada condômino ou adquirente de unidade autônoma edificada deve manter devidamente ajardinada toda sua área livre de edificações, ficando o corte de árvores condicionado à prévia autorização da Comissão Técnica do Condomínio, como segue:

- h) as entradas e saídas de mudanças só poderão ser realizadas de segunda a sexta-feira, desde que sejam dias úteis, no horário das 8h00 horas às 18h00 horas, com comunicação prévia de 03 (três) dias e mediante autorização expressa da administração em modelo próprio;
- i) é considerado mudança toda e qualquer entrada e saída de móveis, eletrodomésticos, aparelhos eletrônicos e similares, que não sejam de utilização e aplicação em obras e/ou reformas, assim considerados pela Comissão Técnica;
- j) a autorização para mudança em caso de obras e/ou reformas, somente será concedida após a vistoria final da Comissão Técnica.

Seção III – Disciplina para Corte de Árvores

- II.III.1. Qualquer corte ou plantio de árvores no condomínio só poderá ser feito após autorização da Comissão Técnica do Condomínio (C.C. Artigo 20º “f”).
- II.III.2. Razões preconizadas para corte de árvore: atendimento à medida fitossanitária governamental; que a planta esteja morta ou sem condições plausíveis de recuperação; que a planta ocupe posição de risco a pessoas, benfeitorias ou veículos; necessidade de confecção ou reparo de obra pública ou particular.
- II.III.3. Corte de árvore preexistente no interior da área provada do condômino (R.I. II.III.3 “g”):
 - a) se for nativa, em qualquer situação, ou exótica em APP ou dentro de maciço florestal, a solicitação deve ser feita à Prefeitura Municipal de Araçoiaba da Serra; a respectiva Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente analisará o pedido e, se for o caso, emitirá a autorização;
 - b) se a espécie for exótica e estiver isolada, fora de APP, a solicitação pode ser feita na Administração do Condomínio; o condômino deverá entregar o pedido por escrito, que será protocolado pela Administração; a Comissão Técnica analisará o pedido e, se for o caso, emitirá a autorização;
- II.III.4. Corte de árvore situada em área comum:
 - a) pode ser recomendado pelo engenheiro agrônomo da Comissão Técnica, quando enquadrado dentro das razões preconizadas;
 - b) pode ser indicado pela equipe de manutenção do condomínio;
 - c) pode ser requerido pelo condômino, por razões funcionais, mediante apresentação de pedido por escrito, conforme item “II.III.3.b”, que será protocolado pela Administração;
 - d) pode ser requerido pelo condômino, por razões PARTICULARES, mediante apresentação de pedido por escrito, conforme item “II.III.3.b”, que será protocolado pela Administração; neste caso, o pedido deverá ser fundamentado pelo condômino
 - e) o engenheiro agrônomo analisará o projeto, quando for o caso, e/ou o pedido, que poderá ser aprovado ou não pela Comissão, e estará sujeito a medidas compensatórias, se for o caso.
- II.III.5. Procedimentos para corte de árvore em área comum por solicitação do condômino:
 - a) após vistoria ao local e estudo, o engenheiro agrônomo emitirá documento denominado “parecer técnico e procedimentos”, com opinião técnica conclusiva sobre a viabilidade do pedido; em posse desse documento, o pedido, então, será analisado pela Comissão Técnica;
 - b) se o pedido for aprovado, a Comissão Técnica definirá “medida compensatória” ao caso;
 - c) essa medida compensatória, em função do tipo e porte da planta a ser retirada, poderá ser: fornecimento de mudas; fornecimento de outra planta de porte similar, ou pagamento em dinheiro, que formará o Fundo Ambiental e servirá para investimento na melhoria paisagística do condomínio;
 - d) antes do corte, o condômino entregará à Administração “requerimento para o corte de planta”, no qual se responsabilizará pela medida compensatória adotada;

- e) também antes do corte, o condômino entregará à equipe de manutenção do condomínio as mudas ou plantas "compensatórias", explanadas no item "II.III.5.c", ou, se for o caso, fará o devido pagamento na Administração;
 - f) a equipe de manutenção realiza os cortes de plantas para os quais disponha de pessoal e equipamentos adequados;
 - g) quando não for possível à equipe de manutenção realizar o corte, este pode ser feito por empresa ou pessoa especializada, sob a responsabilidade do condômino, permissão da Comissão Técnica e comunicação prévia à equipe de manutenção, que acompanhará o trabalho;
 - h) no caso de fornecimento de mudas, preconizado no item "II.III.5.e", o engenheiro agrônomo inspecionará as mudas e emitirá parecer, aprovando-as ou não;
 - i) se as mudas não forem aprovadas, o condômino será comunicado por escrito sobre a necessidade de fornecer outras mudas.
- II.III.6. Procedimentos para plantio ou transplante de árvore em áreas comuns por solicitação do condômino:
- a) quanto ao pedido e aprovação, seguir os itens "II.III.4.d", "II.III.4.e" e "II.III.5.a";
 - b) se o pedido for aprovado pela Comissão Técnica, seguir os itens "II.III.5.f" e "II.III.5.g".
- II.III.7. Quando o plantio, transplante ou corte de espécies não for de eminente interesse do condomínio, os inerentes trabalhos preconizados no item "II.III.5.g" serão pagos pelo condômino.
- II.III.8. O plantio aprovado de espécies em área pública não isenta da doação de mudas descrita no item "II.III.5.c". No entanto, a Comissão Técnica, mediante recomendação do engenheiro agrônomo, poderá aprovar que as espécies a serem plantadas pelo condômino possam compensar parcial ou totalmente as espécies cortadas.
- II.III.9. Poda ou transplante ou corte não autorizado acarretará multa ao condômino, sem prejuízo de eventual ação judicial reparatória de perdas e danos. No caso de plantio não autorizado, além disto, sob orientação do engenheiro agrônomo e comunicação prévia, a planta poderá ser retirada pela equipe de manutenção do condomínio.
- II.III.10. Cabe à Comissão Técnica escolher as espécies, o número de plantas e os valores a serem aplicados no item "II.III.5.c" e os valores de multas previstas no item "II.III.9".
- II.III.11. O Fundo Ambiental referido no item "II.III.5.c" servirá para melhorias e reparações ambientais no condomínio. Será mantido por meio de doações em dinheiro, multas aplicadas, conforme item "II.III.9", ou contribuições extraordinárias aprovadas em assembléia.
- II.III.12. Os projetos arquitetônicos, antes de sua aprovação, serão analisados também pelo engenheiro agrônomo do condomínio, na finalidade de se verificar eventuais interferências futuras em espécies preexistentes nas áreas comuns e nas áreas privadas dos condôminos, e propor soluções.
- II.III.13. Eventuais casos omissos serão resolvidos pela Comissão Técnica.

CAPÍTULO III-RECURSOS E ENCARGOS FINANCEIROS

Seção I-Exercício Financeiro e Orçamento

- III.I.1. O atendimento das despesas normais, bem como a manutenção de fundos de reserva é realizado através das contribuições ordinárias, diretamente proporcionais à fração ideal, sobre as partes comuns, pertencente a cada condômino ou adquirente de unidade autônoma; das taxas de serviço, proporcionais ao número de unidade autônomas beneficiadas com a instalação de equipamentos e serviços de proveito imediato de cada setor residencial; e das tarifas de consumo próprio de água potável proporcional, ao volume registrado nos medidores instalados em cada residência.
- III.I.2. Cada condômino ou adquirente é pessoalmente responsável pelo pagamento das despesas relativas a obras e serviços executados pelo Condomínio em sua unidade autônoma, tanto por solicitação própria como por exigência indispensável.

Seção II—Contribuições Condominiais

- III.II.1. O Síndico deve condicionar o recebimento de qualquer contribuição à normalização dos compromissos anteriores de cada condômino inclusive multas, juros moratórios e outros acréscimos decorrentes da aplicação de penalidades, além de indenização, taxas e outros recolhimentos destinados a reparar danos ou compensar prejuízos e encargos excepcionais;
- III.II.2. A data de vencimento das contribuições condominiais ocorrerá no quinto dia útil do mês de competência
- III.II.3. Para pagamentos após o vencimento, ou seja, após o quinto dia útil do mês de competência, se cobrará multa de 2% e juros moratórios de 1% a.m. aplicados sobre o débito, conforme Art. 1.336 do Código Civil, além de todos os custos envolvidos na cobrança. Prevalece em vigor o que já estava na Convenção do Condomínio em sua redação de 27/05/2000 e Assembléia Geral Ordinária de 25 de maio de 2002 com a aplicação de multa de 20% sobre os débitos existentes antes de entrar em vigor o Novo Código Civil.
- III.II.4. Para as contribuições condominiais em atraso até o dia 15 de cada mês, será enviada uma correspondência através da administração do condomínio no dia 16 ou primeiro dia útil posterior, avisando sobre débitos em aberto, solicitando o pagamento em 48 horas a contar do recebimento, com os devidos acréscimos;
- III.II.5. Em caso de pagamento do debito pendente até o 30º dia do mês, encerram-se os procedimentos de cobrança administrativos.
- III.II.6. No 30º dia corrido se não for pago o valor vencido do mês e eventuais anteriores (todos os débitos) será encaminhado o caso ao jurídico para que seja feita notificação extrajudicial no 35º dia corrido, dando 03 (três) dias para pagamento a partir do recebimento, e em caso negativo entrar com ação sumária no 45º dia ou primeiro dia útil subsequente se não for pagos integralmente todos os débitos vencidos até aquele momento ou se não for efetuado um acordo.
- III.II.7. No 30º dia — se pago o valor vencido do mês e anteriores (todos os débitos) e não for pago o vencido do mês seguinte até o 15º dia corrido, envia-se novamente a carta de cobrança iniciando-se um novo procedimento;
- III.II.8. Qualquer acordo deve condicionar o pagamento das contribuições vencidas e vincendas, sob pena de rescisão, vencimento antecipado do débito e execução judicial.
- III.II.9. Todo acordo extrajudicial ou judicial deve prever correção de juros legais durante a amortização, sobre todos os valores em aberto e custas envolvidas até o momento.
- III.II.10. Todo acordo deve prever na primeira parcela um pagamento a vista, o qual não deve ser inferior a 20% do débito total corrigido e o saldo restante em parcelamento mensal com prazo máximo de 10 meses aprovado pelo Síndico. Prazos superiores a 10 meses, isenção ou redução de pagamento, somente serão aprovados conjuntamente entre Síndico e deliberação do Conselho Consultivo.
- III.II.11. Qualquer recebimento ou acordo deve ser feito sem abatimento e devidamente corrigido até a data do efetivo pagamento, incluindo todas e quaisquer custas e despesas envolvidas, observando-se o disposto no Artigo 48 da Convenção do Condomínio.
- III.II.12. Os pagamentos serão realizados via boleto bancário/ficha de compensação em qualquer banco até seu vencimento, e, em até 40 dias corridos após o vencimento na rede de agências do Banco cobrador.
- III.II.13. Pagamentos após o vencimento, ou seja, o quinto dia útil do mês competência, não poderão ser realizados sem multa, e deverão ser quitados junto ao banco cobrador, sistema de compensação ou meios eletrônicos que o banco cobrador ou sistema bancário disponibilizar. Não serão admitidos pagamentos na sede da Administração de qualquer forma ou espécie por questões de segurança, evitando recepção e guarda de valores no interior do condômino.
- III.II.14. Depósitos, Docs ou TEDs na conta do condomínio não serão aceitos como pagamento, o Banco cobrador terá instrução de não aceitar depósitos na contas do Condomínio, e mesmo que por ventura aceite o mesmo não configurará

pagamento, o valor será colocado a disposição do depositante e os débitos existentes seguirão seu curso de cobrança sendo considerados pendentes.

- III.II.15. Não serão aceitos pagamentos parciais de débitos a vencer ou vencidos fora de condições estipuladas em acordo firmado previamente.
- III.II.16. O procedimento para pagamento após o 40º dia do vencimento, será mediante recibo na administração do condomínio ou por emissão de outro boleto/ficha de compensação, ou por prorrogação autorizada ao banco sobre o boleto já emitido.
- III.II.17. Caso haja perda, extravio ou falta de recebimento do boleto até o dia do vencimento ou mesmo após o vencimento, isso não desobrigará o pagamento e eventuais encargos adicionais. Nesse caso o Condômino poderá solicitar a Administração segunda via do boleto/ficha de compensação que lhe será entregue pessoalmente na sede ou enviado via fax ou e-mail para que possa efetuar o pagamento.
- III.II.18. Havendo débitos em pendência, o condômino que porventura pagar outros vincendos, não impedirá que o processo de cobrança seja interrompido sobre os valores não quitados vencidos anteriormente.
- III.II.19. Os novos procedimentos entram em vigor a partir da aprovação em Assembléia de 19/11/2005, aplicando-se sobre as contribuições com vencimento no primeiro dia útil de dezembro, inclusive.
- III.II.20. Revogam-se as decisões divergentes anteriores sobre essa matéria, em especial as aprovadas nas Assembléias Gerais Ordinárias ocorridas em 08/06/1996 e 25/05/2002, e na redação anterior do Regimento Interno.

CAPÍTULO IV—ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Seção I – Órgãos de Administração e Controle

- IV.I.1. As deliberações válidas dos órgãos de administração e controle são de cumprimento obrigatório por parte dos titulares, usuários e ocupantes de unidade autônomas, independentemente de seu expresso consentimento.
- IV.I.2. Os serviços de administração ordinária do Condomínio podem ser atribuídos a empresas especializadas ou pessoas habilitadas, sob orientação e controle direto do Síndico.

Seção II—Poderes e funções do Síndico

- IV.II.1. As ordens e solicitações do Síndico ou de seus representantes e prepostos devem ser acolhidas com a devida presteza e consideração.
- IV.II.2. Os encarregados dos serviços de zeladoria e administração local, portaria, guardam e vigilância tem a função delegada de coibir a prática de qualquer infração às normas e instruções vigentes no Condomínio.
- IV.II.3. O Síndico responde pessoalmente pelas falhas e excessos seus, de seus representantes e prepostos, sujeitando-se à impugnação de seus atos através de recursos interpostos por condômino ou adquirente que se considerar prejudicado junto ao Conselho de Administração.

Seção III—Atribuições do Conselho Administrativo

- IV.III.1. Os proprietários e adquirentes de unidades autônomas devem encaminhar ao representante do respectivo Setor Residencial as reclamações e sugestões de interesse para a boa administração do Condomínio.

- IV.III.2. Os membros do Conselho Administrativo devem colaborar com o Síndico na manutenção da ordem, limpeza e tranquilidade em seu Setor Residencial e em todas as áreas condominiais.

Seção IV—Funções do Conselho Consultivo

- IV.IV.1. Os membros do Conselho Consultivo devem colaborar com o Síndico no levantamento de preços e apuração de custos necessários à elaboração de orçamentos anuais.
- IV.IV.2. O Conselho Consultivo deve se manter informado a respeito das taxas de aplicação de recursos no mercado financeiro.

Seção V—Funções e Encargos da Comissão Técnica

- IV.V.1. Os membros da Comissão Técnica devem colaborar com o Síndico e o Conselho Administrativo na formulação de instruções técnicas e na descrição dos detalhes padrão a serem obrigatoriamente incorporados às residências ou utilizados no Condomínio.
- IV.V.2. A Comissão Técnica tem poderes para declarar a irregularidade de qualquer projeto, obra ou serviço e para definir as soluções técnicas que precisam ser adotadas pelo infrator.

Seção VI—Poderes e Funções da Assembléia Geral

- IV.VI.1. Cada condômino fica impedido de votar e ser votado quando em falta no cumprimento de suas obrigações condominiais, inclusive multas, juros e outros acréscimos decorrentes da aplicação de penalidades, ou quando a Assembléia estiver deliberando sobre assunto de seu particular interesse.
- IV.VI.2. A inscrição de candidatos a cargos nos órgãos de administração do Condomínio deve ser feita até o início da Assembléia Geral devidamente convocada para proceder à eleição.
- IV.VI.3. As deliberações da Assembléia Geral devem ser tomadas pelo sistema de aclamação e, substitutivamente, pelos de manifestação por gestos, votação nominal ou votação secreta, conforme a preferência do plenário.

CAPÍTULO V – PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS PARA CONTROLE DE ACESSO:

- V.1. Condômino / Inquilino, dependentes ou co-residentes terão um cartão de aproximação comum (6 cm) ou um cartão modelo chaveiro, que quando aproximado da leitora mostrará sua foto e dados cadastrais na tela do computador dentro da cabine de controle de acesso da Portaria. A abertura da cancela acontecerá automaticamente, bem como a verificação do controlador de acesso que deverá confirmar visualmente se os dados da tela conferem com os do portador do cartão.
- V.2. Será necessário e obrigatório o preenchimento prévio de Ficha cadastral e tomada de fotografia de cada Condômino / Inquilino, dependentes ou co-residentes assim como dos prestadores de serviços e empregados.
- V.3. Em caso de perda, roubo ou extravio do cartão, o fato deve ser comunicado imediatamente ao Líder da Vigilância que estiver de plantão. O cartão será anulado imediatamente após a comunicação sendo providenciado um novo com outra validade, cobrado o valor de reposição.
- V.4. Um sistema de câmeras registrará a passagem e o procedimento. Tanto para quem estiver a pé como para quem estiver de carro, pois necessariamente terá que abrir os vidros do carro para aproximar o cartão.
- V.5. Semelhante procedimento será feito com prestadores de serviço e empregados domésticos, que terão cartões provisórios que devem ser devolvidos quando de sua saída.

- V.6. Os Prestadores de Serviço e empregados domésticos contratados (domésticas, jardineiros, piscineiros, etc.) serão identificados por um cartão de acesso gerado no momento da entrada, contendo um código de barras, juntamente com identificação visual feita pelo Porteiro mediante prévio cadastramento e apresentação de documentos.
- V.7. As visitas uma a uma terão o mesmo procedimento, serão identificadas por um cartão de acesso gerado no momento da entrada, contendo um código de barras, juntamente com identificação visual feita pelo Porteiro mediante prévio cadastramento e apresentação de documentos.
- V.8. Haverá um procedimento operacional específico definido com a Diretoria do Clube de Golfe para cadastramento, identificação, fornecimento de cartões de acesso e crachás de veículos para Sócios não Condôminos, Jogadores de Golfe não sócios e não condôminos, seus acompanhantes e ainda funcionários e prestadores de serviço daquela entidade que terão restrito seu acesso, sua circulação bem como de seus veículos.
- V.9. Todos os visitantes e prestadores de serviço serão obrigados a estacionarem seus veículos em local próprio, descer do mesmo e se dirigir ao local também apropriado de identificação, foto e/ou cadastramento.
- V.10. Veículos de carga, caminhões baú e qualquer outro de atitude suspeita estarão sujeitos a revista pelos vigilantes.
- V.11. Para agilizar o procedimento os condôminos poderão providenciar o cadastramento prévio com os dados pessoais, número de documentos, modelo e placa de veículos de suas visitas e/ou prestadores de serviços. Isso evitará demora, constrangimentos e filas. Esse cadastramento prévio deverá se feito por escrito em formulário próprio disponível nas portarias e na Administração.
- V.12. Os cartões de acesso devem ser portados pelos visitantes e prestadores de serviço durante toda sua estada no interior do condomínio e devolvidos no momento de sua saída.
- V.13. Para os veículos haverá um novo crachá com as cores e mapa orientando Setor visitado, que deverá ficar apenas visivelmente no veículo durante toda a sua estada no interior do condomínio e devolvido no momento de saída.
- V.14. Durante sua estada no interior do condomínio os visitantes e prestadores de serviços, bem como seus veículos estarão sujeitos a serem abordados pelos vigilantes para verificação dos cartões de acesso e/ou crachás dos veículos respectivamente.
- V.15. Podem ser solicitados registro cadastral e cartões de porte definitivo para empregados domésticos residentes ou frequentes, e para outros membros familiares ou de afinidade que estarão sujeitas à análise e aprovação frente às disposições da Convenção e do Regimento interno, sempre considerando a responsabilidade total do condômino solicitante.
- V.16. Todo início, suspensão e/ou encerramento de contrato com os empregados domésticos, e/ou prestadores de serviços devem ser comunicados formalmente a Administração do Condomínio em formulário próprio.
- V.17. Todos esses procedimentos e registros serão para uso exclusivo do Condomínio e permanecerão sigilosos, proibida a divulgação de qualquer dado pessoal que não seja para a própria pessoa cadastrada ou registrada em arquivo de dados ou vídeo, salvo em procedimento policial, ordem ou mandato judicial.
- V.18. O cadastramento será obrigatório, fazendo com que os usuários condôminos não cadastrados passem a cada passagem pela portaria, pelos mesmos procedimentos obrigatórios de identificação dos usuários visitantes ou prestadores de serviço.
- V.19. Para fins de manutenção válida do cadastro e respectiva emissão de cartões de identificação, os prestadores de serviços, direta ou indiretamente contratados, bem como seus prepostos e os empregados de condôminos que tenham seu acesso autorizado com emissão de cartões de identificação magnéticos ou por código de barras, deverão apresentar o respectivo atestado de antecedentes criminais, a cada seis meses, ou alternativamente, fornecer à administração do Condomínio cópia autenticada e legível da cédula de identidade (RG) que possibilite através de seus dados a obtenção do mesmo atestado pela administração do condomínio, juntamente com assinatura de autorização do interessado.
- V.20. O não cumprimento da obrigação descrita no item V.19 dará direito ao cancelamento ou bloqueio do cartão de identificação de acesso, obrigando o portador do cartão a submeter-se à identificação convencional, a cada tentativa de acesso ao Condomínio, até que seja regularizada a situação.

- V.21. Os prestadores de serviços, seus prepostos e os empregados de condôminos que não estiverem em conformidade com o disposto nos itens anteriores deverão regularizar sua situação, num prazo máximo de quinze dias, após o envio de carta notificação da administração do Condomínio ao condômino responsável pela autorização e registro do cadastro.
- V.22. A cópia da cédula de identidade poderá ser simples, sem autenticação, desde que apresentada juntamente com o documento original no momento do cadastramento.
- V.23. No caso de apresentação da cédula de identidade a administração do Condomínio ficará autorizada e obrigada a emitir a cada seis meses o atestado de antecedentes de cada empregado de condômino ou preposto dos prestadores de serviços, ficando autorizado a cobrar do responsável pelo respectivo cadastro, o custo do serviço, o qual será fixado pelo Conselho Administrativo.
- V.24. Somente será fornecido cartão de identificação para menores de 18 (dezoito) anos de idade mediante autorização de seu representante legal e declaração expressa do condômino ou prestador de serviços de que atende todos os requisitos da Legislação Trabalhista, Civil e Estatuto da Criança e Adolescente..

CAPÍTULO VI—PENALIDADES E RECURSOS

- VI.1. A infração às normas contidas neste Regimento Interno sujeita seus infratores à imposição de multas e outras penalidades, que podem ou não ser antecedidas pelo concurso à advertência verbal e/ou escrita do infrator, dependendo da gravidade da falta cometida, a critério do Síndico.
- VI.2. A advertência verbal deve ser feita pelo Síndico ou qualquer de seus representantes ou prepostos à vista da prática flagrante de infração, ou mediante reclamação de 2 (dois) condôminos, devidamente registrada em Boletim de Ocorrência Interno (BOI) a ser mantido pela Equipe de Vigilância do Condomínio.
- VI.3. A advertência escrita deve ser encaminhada ao infrator pelo Síndico ou qualquer de seus representantes ou prepostos, à vista de prática flagrante de infração, ou mediante reclamação de 2 (dois) condôminos, devidamente registrada em Boletim de Ocorrência Interno (BOI) a ser mantido pela Equipe de Vigilância do Condomínio, juntamente com a comunicação expressa sobre os efeitos da reincidência e sobre eventuais prazos para sanar referida falta, incluindo execução ou desfazimento de obras e serviços.
- VI.4. O desatendimento de prazos, a falha em sanar imediatamente faltas que atentem contra o sossego público, em particular durante o horário de silêncio, ou a reincidência na infração autoriza o Síndico a aplicar imediatamente as multas e demais penalidades previstas na Convenção, além de socorrer-se da via judicial para compelir o responsável a satisfazer os encargos pecuniários e tomar as providências exigidas.
- VI.5. Os recursos interpostos dentro do prazo de 15 (quinze) dias da data do recebimento da comunicação da multa aplicada pelo Síndico, devem ser encaminhadas para conhecimento e julgamento por parte do Conselho Administrativo.
- VI.6. As decisões do Conselho Administrativo podem, ainda, ser objeto de um novo recurso apresentado dentro do prazo de 15 (quinze) dias do recebimento da comunicação feita pelo referido Conselho e encaminhado à Assembleia Geral para julgamento definitivo.
- VI.7. A aplicação de penalidades e interposição de recursos seguirá o disposto no Capítulo V — Penalidades e Recursos da Convenção e Especificação de Condomínio. Em função da extinção da indexação e do índice ORTN (Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional), para o Artigo 79º da Convenção e Especificação de Condomínio, o transgressor de qualquer outra obrigação prevista em lei, nesta Convenção ou no Regimento Interno fica sujeito ao pagamento de multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) da taxa condominial vigente, correspondente a uma unidade autônoma média, com área de 1.100,00m², sem prejuízo de ação judicial ou outras medidas legais cabíveis para obrigar o condômino a respeitar e cumprir suas obrigações. Na reincidência, a cada novo descumprimento, a multa será no valor de 100% (cem por cento) da taxa condominial vigente, correspondente a uma unidade autônoma média, com área de 1.100,00m², aplicada em cada uma das ocorrências futuras. No caso específico de infração do item (R.I. II.II.3 “c”), a multa inicial é

equivalente a 10% (dez por cento) da taxa condominial vigente, correspondente a uma unidade autônoma média, com área de 1.100,00m², sem prejuízo de ação judicial ou outras medidas legais cabíveis para obrigar o condômino a respeitar e cumprir suas obrigações. Na reincidência, a cada novo descumprimento, a multa será no valor de 100% (cem por cento) da taxa condominial vigente, correspondente a uma unidade autônoma média, com área de 1.100,00m², aplicada em cada uma das ocorrências futuras.

- VI.8. A reclamação de qualquer condômino em relação à infração as regras e normas estabelecidas neste Regimento Interno, bem como as regras de convívio social harmônico normalmente aceitas, mesmo que não especificamente previstas neste documento, deverão ser encaminhadas à Vigilância de plantão nas Portarias, a quem competirá contatar diretamente, ou com o concurso do Líder da Vigilância de plantão, o infrator para intermediar solução amigável do problema, sem a necessidade de registro do ocorrido no Boletim de Ocorrência Interno (BOI). A advertência verbal ou escrita e a imposição de multa somente poderão ser encaminhadas contra o infrator quando houver o registro da ocorrência no Boletim de Ocorrência Interno (BOI) consignado por 2 (dois) condôminos representantes de unidades autônomas distintas, ou mediante prática flagrante de infração à critério do Síndico.

APROVADO EM REUNIÃO DO CONSELHO ADMINISTRATIVO REALIZADA EM 29 DE MAIO DE 1.980, ALTERAÇÕES E INCLUSÕES EM 07/12/1.991, 24/11/1.995, 30/11/1.996, 27/07/1.998, 17/08/1.998, 03/02/2001, 14/04/2001, 05/01/2.002, 30/03/2002, 21/06/2003, AGE DE 05/07/2.003 E AGE DE 19/11/2005, REUNIÃO DOS CONSELHOS ADMINISTRATIVO, CONSULTIVO E COMISSÃO TÉCNICA DE 26/09/2008, AGE DE 19/12/2009, REUNIÃO DO CONSELHO ADMINISTRATIVO DE 25/03/2010 E AGO DE 29/05/2010.

Araçoiaba da Serra, 01 de outubro de 2012.

JOSÉ EDUARDO DAMAS LOUREIRO – SÍNDICO

CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL
TASELIONATO DE NOTAS
Araçoiaba da Serra-SP

0052AA040118

26 DEZ 2012

DA VERDADE

Antônia Regeneri
Carta Substitua