

SINDICO: Sr. CRISTIANO NASCIMENTO (apto 501-Bloco D),

ASSUNTOS NECESSARIOS PARA O INICIO DAS ATIVIDADES;

Decidiram ainda:

- 1 - que sejam adquiridas tantas capas de proteção, quanto sejam necessárias para serem usadas nos elevadores durante a realização das mudanças;
- 2 – Que as cobranças das taxas condominiais sejam com vencimento todo o dia 10 do mês seguinte.
- 3 – Que o uso da quadra de esporte sempre será de uso coletivo, observando a lei do rígido silêncio conforme estabelece o regimento interno.
- 4 – Que para o uso do salão de festas em qualquer dia do mês, somente será garantido ao condômino que efetue previamente reserva e observe rigorosamente a lei do rígido silêncio do condomínio, com a tolerância de mais 01 (uma) hora; que concorde com a cobrança da taxa de uso do salão de festas que será o equivalente ao valor cobrado pela faxineira, especialmente contratada para a limpeza do salão logo após o uso pelo condômino que realizou a reserva, acrescido nesse valor a importância de R\$ 90,00 (noventa reais), cobrados em sua taxa condominial;
- 5 – Os quiosques ficam para o uso coletivo, reserva devem ser feitas pelo app ou sistema web do condomínio; seguir a regra do silêncio conforme regimento interno;
- 6 – Que as mudanças sejam realizadas em horário comercial de segunda a sexta e aos sábados pela manhã, nos dias pré-agendados junto a administração do condomínio, sendo fixada a taxa de mudança, tanto para entrada como para saída de cada bloco ou entre os blocos, no valor de R\$ 100,00 (cem reais), independentemente da cobrança extra do condômino dos prejuízos causados para recuperação do dano; Ficou proibido realizar mudanças aos sábados à tarde, domingos e feriados; as mudanças de um bloco para outro no mesmo condomínio implicará na cobrança da taxa de mudança em dobro.
- 7 – Poderá o morador manter em suas unidades animais domésticos do tipo “pet” de no máximo 10 kg (dez quilos) de peso, desde que sejam dóceis e não perturbem os demais moradores, sempre observando o regimento interno.
- 8 – Que é defeso ao Condômino fechar totalmente a sacada de sua unidade, executando a obra de acordo com memorial descritivo do edifício sendo observado o padrão previamente projetado e aprovado pelo conselho e administração do condomínio; poderão ser instaladas redes de proteção nas aberturas e sacadas, sempre na cor branca.
- 9 – Que em caso de venda ou transferência de propriedade ou de posse direta ou indireta ou de constituição de direito real sobre as unidades, os novos adquirentes, quer da propriedade, quer da posse, ficam automaticamente obrigados à observância de todos os dispositivos dessa convenção, ainda que nenhuma referência seja feita no contrato público ou particular pelo qual se efetiva a transferência e aquisição da propriedade ou da posse, ficando o proprietário responsável pelas infrações por aqueles cometidas.
- 10- Que os adquirentes de unidades autônomas respondem pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios. Por fim, foi deliberado que todas as pessoas, condôminos e ocupantes a qualquer título que residam no Condomínio, suas famílias e empregados, visitantes são obrigados a cumprir, respeitar e fazer cumprir as disposições desta convenção.
- 11- Onde não foi construído o bloco C, serão disponibilizados as garagens aos moradores, em sistema de rodizio
- 12- Será disponibilizado um grupo de WhatsApp para cada bloco, onde será usado para o fim específico de assuntos pertinentes ao condomínio, sendo proibido propagandas, saudações, religião, correntes, política, etc.
- 13 – Internet sera apenas aceito as estipuladas na assembleia, Interone, Mhnet e 2net

14 – Antes serão aceitas, Sky, Claro e Antena alternativa (popular gato)

15 – Para instalação ou retirada tanto de ar condicionado como antenas, só sera permitida com autorização solicitada a administradora do condômino e com hora agendada, para tal será cobrada uma taxa entre 50,00 e 70,00 devido a vistoria inicial e final do serviço;

Do Regimento Interno do Condomínio e das Multas por Infrações

Art. 47. Este regimento interno é parte integrante da convenção do Condomínio “**Residencial Érico Baldissera**”, devendo ser cumpridas todas as suas disposições.

Art. 48. São as seguintes penalidades pecuniárias relativas ao descumprimento desta convenção de condomínio e seu regimento interno:

I – Infrações de natureza leve, puníveis com a multa de 10% (dez por cento) do salario mínimo vigente.

II – Infrações de natureza média, puníveis com a multa de 20% (vinte por cento) do salario mínimo vigente.

III – Infrações de natureza grave, puníveis com a multa de 50% (cinquenta por cento) do salario mínimo vigente.

IV – Infrações de natureza gravíssima, puníveis com a multa de 01 (um) salario mínimo vigente.

Art. 49. São as seguintes as proibições, obrigações e restrições vigentes no âmbito do condomínio, aplicáveis aos condôminos, cônjuges, companheiros, familiares, prepostos, herdeiros, sucessores, cessionários, usuários, ocupantes, visitantes, permissionários, comodatários, locatários, sublocatários, bem como outros possuidores, moradores ou fornecedores de bens e prestadores de serviços:

I – É proibido, constituindo o desrespeito, infração de natureza leve:

a) Lavar veículo de qualquer natureza em parte do condomínio. Lavar veículo de qualquer natureza utilizando mangueiras e/ou água oriunda de parte do condomínio. Manter estacionado nas partes comuns ou nas garagens privativas, veículo de qualquer natureza que esteja com vazamento de combustível, óleo lubrificante, liquido de freio, liquido de direção hidráulica ou similar.

b) Lavar e estender roupas, lavar, secar, varrer, sacudir ou bater tapetes, travesseiros, colchas, cobertas, cobertores, etc., nas partes comuns, nas janelas, portas ou sacadas da edificação, salvo em relação ao local próprio destinado pela administração do condomínio, sendo permitido, estender roupas em pequenos varais individuais colocados no interior das sacadas da unidade.

c) Escarrar, cuspir, satisfazer necessidades fisiológicas, jogar líquidos, tocos de cigarros ou similares, cinzas, palitos de fósforo, garrafas, latas, vidros, caixas ou quaisquer outros espécies de lixo ou materiais nas, ou para, as partes comuns do condomínio.

d) Colocar ou manter entulho, lixo ou materiais de qualquer espécie diante das portas externas das partes autônomas e nas partes comuns do condomínio, inclusive em áreas publica na frente ou lados da edificação, ressalvado as hipóteses regulamentadas pelo poder publico.

e) Não fechar as portas externas, inclusive às instaladas com a finalidade de segurança após entrar ou sair do edifício.

II – É proibido, constituindo o desrespeito, infração de natureza média:

a) Não acondicionar o lixo da unidade autônoma em sacos plásticos e não providenciar para que seja levado até o local próprio, dentro do condomínio ou local indicado por sua administração.

b) Permitir que em sua unidade autônoma, mantenham vazamentos de gás, vazamentos, infiltrações ou entupimentos de água, esgoto ou de qualquer outra natureza.

c) Deixar permanecer em Box da garagem daquela unidade autônoma, ou em área de estacionamento, mais de um veículo, salvo em relação à bicicletas, motocicletas e outros, desde que não ultrapasse as delimitações da sua área útil destinada à estacionamento.

d) Depositar, ainda que temporariamente, móveis ou qualquer outro material em Box da garagem, mesmo que este constitua parte autônoma, ou em área de estacionamento. 4

e) Permitir a manutenção de animais do tipo “pet”, acima do peso de 10 kg (dez quilogramas), no âmbito do condomínio; permitir animais quando em trânsito nos corredores, escadarias, estacionamentos o transporte fora das caixas especiais para o transporte; podendo em casos especiais carregar no colo ou nos braços com o uso de fcinheiras especiais, animais que constituam ameaça física; permitir a presença de animais do tipo “pet” que causem medo pelo seu porte ou incomodo em função de ruídos incessantes mesmo que sejam no interior das unidades autônomas; permitir a presença de animais portadores de parasitas ou de riscos para a saúde das pessoas; permitir a presença de animais que não sejam banhados, nem tosados; permitir que os animais satisfaçam suas necessidades fisiológicas nas partes comuns ou nas garagens e muros da edificação; permitir que os animais transitem pelos elevadores quando deverão usar as escadarias para subir ou descer de suas unidades autônomas; em casos excepcionais, desde que autorizados pela administração do condomínio, será aceita norma especial para o transporte de animais nos elevadores, sendo que tal decisão deverá ser do conhecimento de todos, através de notificação no mural de avisos aos interessados.

f) Fazer mudanças em domingos, sábados à tarde e feriados, bem como fora dos horários entre 8:30h às 12h e 13h30minh às 18h.

g) Usar bicicleta, motonetas, monociclos, carrinhos, skates, patins, patinetes ou similares nas áreas comuns do condomínio, ressalvada a utilização de equipamentos necessários às pessoas portadoras de deficiência física.

h) Jogar, gritar, correr, fazer algazarra, utilizar abusivamente instrumentos musicais eletrônicos ou não, brinquedos, bem como provocar quaisquer outros ruídos excessivos, tanto nas partes comuns, como nas autônomas do condomínio, ressalvado tais procedimentos nos lugares próprios disponíveis no âmbito do condomínio.

i) Provocar tumultos, situações constrangedoras e incomodas para qualquer dos demais condôminos.

j) Instalar aparelhos de ar condicionado nas paredes dos corredores internos do edifício.

k) Permitir que a água decorrente do funcionamento de aparelho de ar condicionado pingue no passeio público, nas partes comuns do condomínio ou perturbe os moradores das unidades localizadas abaixo.

l) Executar obras, consertos ou reparos que provoquem ruídos no interior das partes autônomas entre 20h às 8h e entre 12h às 14h.

m) Desobedecer ao rígido silêncio entre 22h e 7h, tanto nas partes comuns, salão de festas, estacionamento e nas partes autônomas do condomínio.

n) Provocar ruído com elevada aceleração de motores de veículos no âmbito do condomínio, excetuados os casos em que o veículo está sendo encaminhado para conserto do defeito.

o) Usar o salão de festas ou locais de uso comum de forma que possa criar constrangimentos ou perturbe o sossego dos demais condôminos.

III - É proibido, constituindo o desrespeito, infração de natureza grave:

a) Omitir-se quanto ao imediato conserto ou reparação quando verificada a existência de vazamento ou infiltração de unidade autônoma para as partes vizinhas.

b) Utilizar as partes autônomas para o desenvolvimento exclusivo de qualquer atividade que não seja estritamente familiar e doméstica.

c) Locar, sublocar, ceder ou emprestar, no todo ou parcialmente, unidade autônoma para pessoas que exerçam atividades que conflitem com a moral, o decoro, a segurança, a tranquilidade e o bem estar dos condôminos.

d) Desobedecer às instruções expedidas pela administração do condomínio em relação a equipamentos eletrônicos de abertura e de fechamento de portas ou portões de acesso externo.

e) Riscar, manchar, danificar as partes comuns do condomínio, inclusive móveis, utensílios, ferramentas, equipamentos ou similares.

f) Subir nos telhados e caixas d'água, salvo com autorização previa da administração do condomínio.

- g) Desobedecer às determinações temporárias do síndico em função de obras ou reparos a serem iniciados ou que estejam em andamento no âmbito do condomínio.
- h) Praticar atos de forma que cause prejuízos aos terrenos ou prédios vizinhos.

5 IV – É proibido, constituindo o desrespeito, infração de natureza gravíssima:

- a) Executar ou fazer executar qualquer serviço de conserto, reparo, reforma ou melhoramento em unidade autônoma que possa comprometer a segurança ou intervir no funcionamento do edifício como um todo, ressalvadas as hipóteses de necessidade, caso fortuito ou força maior, desde que previamente autorizado pela administração do condomínio, podendo ser solicitado laudo de engenheiro civil ou arquiteto.
- b) Usar ou detonar arma de qualquer natureza nas partes comuns do condomínio, ressalvada a hipótese de estado de necessidade.
- c) Guardar ou depositar, ainda que de forma eventual, tanto nas partes comuns, quanto nas autônomas, quaisquer produtos tóxicos, inflamáveis, explosivos.
- d) Detonar, fazer detonar ou disparar foguetes, ou quaisquer outros artefatos explosivos ou pirotécnicos no âmbito do condomínio.
- e) Desacatar, intimidar, provocar ou agredir pessoas no âmbito do condomínio, salvo, nesta última hipótese, em legítima defesa.
- f) Permitir, ou deixar permitir, que sua unidade autônoma se transforme, ainda que eventualmente, em ponto de distribuição de narcóticos ou drogas de uso vedado por lei, ou em local para a prática de prostituição ou de atos que atentem contra o pudor.

§ 1º - Será aplicada em dobro a multa por infração ao disposto na alínea “e” do inciso “IV” deste artigo em se tratando de desacato, intimidação, provocação ou agressão ao síndico, subsíndicos ou membro do Conselho Consultivo Fiscal no desempenho de suas atribuições.

§ 2º - O uso do salão de festas poderá ser flexibilizado por deliberação do síndico, homologado pelo conselho fiscal, quanto aos horários do rígido silêncio exigidos no âmbito do condomínio.

Art. 50 – As comunicações, reclamações e solicitações de providências deverão ser clara e objetivamente narradas de forma expressa em carta ou ofício endereçada ao síndico; ocorrida a manifestação, o síndico adotará as medidas cabíveis para cada situação.

Das Formalidades e do Direito de Defesa Relativo à Imposição de Multas por Infrações

Art. 51. Nos atos relativos à imposição de multas por infração a esta convenção de condomínio e seu regimento interno serão observadas as seguintes formalidades:

I – As comunicações de imposição de multa e de apreciação de pedidos revisionais serão dadas, pelo síndico ou por quem o represente, por carta simples, via protocolo, ou pelo correio via carta registrada com recebimento.

II – A carta de imposição de multa por infração condominial conterá:

- a) O nome e o endereço completo do condômino ou possuidor responsável pela unidade autônoma, a quem dirigida.
- b) A descrição do ato infracional, o local, a data e a hora da ocorrência ou o momento em que o ato foi constatado.
- c) A forma pela qual foi conhecida a ocorrência do ato infracional.
- d) A classificação e aplicação da multa segundo a convenção coletiva e regimento interno do condomínio.
- e) O prazo para apresentação de pedido de reconsideração.
- f) O prazo para pagamento da multa com desconto.
- g) As consequências a que sujeita o condômino na hipótese de não atender os prazos de que tratam as alíneas “e” e “f”.
- h) O local, a data, o nome e o cargo do signatário.

III – A carta de comunicação de apreciação de pedido de reconsideração, ou de recurso, conterá:

- a) O nome e o endereço completo do condômino ou possuidor responsável pela unidade autônoma, a quem dirigida.
- b) O resultado que decorreu da apreciação do pedido de reconsideração ou do recurso.

- c) O prazo para apresentação de recurso especial, quando for o caso. 6
- d) O prazo para pagamento da multa.
- e) As consequências a que sujeita o condômino na hipótese de não atender nenhum dos procedimentos de que tratam as alíneas “c” e “d”. f) O local, a data, o nome e o cargo do signatário.

IV – Os prazos previstos nesta convenção de condomínio e regimento interno são contínuos e serão contados a partir do primeiro dia útil após a entrega dos documentos ou comunicações a que se refiram; não serão apreciados os pedidos de reconsideração e os recursos entregues fora dos respectivos prazos para apresentação.

Art. 52. Aquele à quem tiver sido imposta multa por infração, ou seu responsável solidário, terá o prazo de até 15 (quinze) dias, contados a partir da data em que tenha sido entregue a respectiva comunicação.

I – Ou para apresentar pedido de reconsideração, dirigido para quem tenha efetivado a imposição;

II – Ou para pagar o seu valor, com desconto de 50% (cinquenta por cento).

§ 1º - Do resultado do pedido de reconsideração será dada ciência ao requerente no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data do reconhecimento do expediente por seu destinatário.

§ 2º - Negado o pedido de reconsideração, no todo ou em parte, poderá o condômino:

a) Ou pagar o valor integral da multa.

b) Ou apresentar novo pedido de recurso, com base na conclusão sobre sua solicitação para o presidente do Conselho Consultivo Fiscal, via síndico ou quem o represente, prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data em que tenha sido entregue a respectiva comunicação.

§ 3º - O Conselho Consultivo Fiscal apreciará e dará ciência do resultado de sua apreciação no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados a partir da data do reconhecimento do expediente por seu destinatário. **§ 4º** - Negado o pedido do recurso deverá o condômino pagar o valor integral das multas, monetariamente corrigidas, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data em que tenha sido entregue a respectiva comunicação.

Art. 53. Torna-se definitiva a imposição de multa na esfera condominial:

I – No dia seguinte ao do pagamento;

II – No dia seguinte ao da data em que findou o prazo para entrega do pedido de reconsideração, ou de recurso, sem que o responsável o tenha apresentado;

III – Ou no dia seguinte ao da data em que cientificado o responsável da não aceitação, parcial ou total, do pedido de reconsideração ou de recurso.

Art. 54. Fica suspensa a exigibilidade do valor da multa por infração enquanto estiver tramitando o pedido de reconsideração, ou de recurso na esfera interna do condomínio.

Das Disposições Especiais

Art. 55. Poderá ser imediatamente ajuizada ação de cobrança contra o condômino ou possuidor que estiver em atraso no cumprimento de obrigação financeira para com o condomínio à qualquer título.

§ único - Independentemente do ajuizamento de que trata o caput, o condômino inadimplente à mais de 60 (sessenta) dias, poderá ser inscrito no Serviço de Proteção ao Crédito (SPC) e ao SERASA, estando o síndico autorizado a assinar convênios ou efetivar a medidas necessárias para a implementação.

Art. 56. A imposição e o pagamento de multa por infração prevista nas leis e nesta convenção de condomínio não afastam o cumprimento da obrigação que lhe deu causa e nem isenta o infrator de responsabilização civil ou criminal.

Art. 57. Ressalvadas as disposições legais pertinentes, a imposição de multa prevista nesta convenção de condomínio não configura a prática de delito ou de contravenção de natureza penal ou civil, se constituindo a medida, simples atividade de natureza administrativo-disciplinar restrita ao âmbito do condomínio.