



CONDOMÍNIO VINHAS DA VISTA ALEGRE

Estrada da Boiada, nº3050 -Vinhedo/SP, CEP 13.285-040

Telefones: 19 38463656 / 19 38463657

Site: www.conviva.com.br / E-mail: conviva@conviva.com.br

Prezados Condôminos,

Como foi deliberado em Assembleia Geral Extraordinária, segue para conhecimento de todos o Nosso Novo Regulamento Interno, para deliberação no dia 11 de março de 2023, que será após a nossa AGO.

Segue o texto da nossa ata de 10 de setembro de 2022.

Abertura da Assembleia para aprovação do Novo Regimento Interno.

Fica deliberado a retirada o item 3, sendo deliberado que a proposta do novo regimento interno será reencaminhado novamente para a Comissão de Revisão, a qual receberá as sugestões dos condôminos até a data de 25 de Outubro de 2022, e terá o prazo de 120 dias corridos (22/02/2023) para análise de todas as sugestões, mediante reuniões previamente convocadas, através de Ata de Convocação dos artigos a serem deliberados, após todos os tramites, o texto final será reencaminhado para apreciação da Assembleia Geral Extraordinária a ser oportunamente convocada, para aprovação ou reprovação.

Votação da Alteração do Regimento Interno: (**Quórum: 38**)

A favor: Unânime

Foram feitas duas reuniões (presencial e on-line), que trataram de todas as sugestões enviadas a administração.

Reunião do dia 19/01/2023: 11 participantes. Início: 18:30.

Término: 20:44.

Reunião do dia 26/01/2023: 15 participantes. Início: 18:30.

Termino: 21:30

Atenciosamente

Administração/Conviva

VINHEDO, 02 DE MARÇO DE 2023.



CONDOMÍNIO VINHAS DA VISTA ALEGRE

Estrada da Boiada, nº3050 -Vinhedo/SP, CEP 13.285-040

Telefones: 19 38463656 / 19 38463657

Site: www.conviva.com.br / E-mail: conviva@conviva.com.br

Revisão do Regulamento Interno

CAPITULO I – DO CONDOMÍNIO

UNIDADE AUTÔNOMA

Art. 1. É parte de propriedade, exclusiva de cada condômino, a unidade autônoma dentro do limite da demarcação do lote, indicada pela numeração de lote e quadra, de acordo com registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 2. As unidades autônomas destinam-se a fins estritamente residenciais, sendo permitida ao morador e aos seus dependentes a utilização de seu endereço para o recebimento de correspondências profissionais.

ÁREAS COMUNS

Art. 3. São as demais áreas internas do Condomínio, que não as unidades autônomas, não se limitando, mas incluindo, as calçadas, ruas, vielas, praças, os jardins e o Clube.

Art. 4. Nas unidades autônomas, o condômino deverá instalar caixa de correio, lixeiras elevadas e preferencialmente fechadas, assim como afixar o número da unidade de forma visível.

Parágrafo único – O Condômino terá o prazo de 01 (um) ano, a contar da aprovação do presente Regimento Interno, para proceder as determinações do *caput* sob pena de multa de 02 (duas) taxas condominiais.

Art. 5. A cada lote, como unidade autônoma, corresponde uma fração ideal das partes e utilidades comuns.

Art. 6. As áreas de uso e serventia comuns devem estar sempre livres e desimpedidas, nelas nada poderá ser depositado, ainda que temporariamente, sob pena de multa de 02 (duas) taxas condominiais, sendo a multa dobrada em caso de reincidência, sem prejuízo de perdas e danos ao Condomínio.

Parágrafo único – Exceptua-se a regra descrita no *caput*, a hipótese do artigo 54 deste Regime Interno.

CAPÍTULO II – DOS ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 7. O Condomínio Vinhas da Vista Alegre será administrado pelos seguintes órgãos:

- a) Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias;
- b) Síndico e Subsíndico;
- c) Conselho Consultivo;
- d) Conselho Fiscal;
- e) Conselho de Segurança.

Parágrafo único. A Administração do Condomínio será assessorada pelo Conselho de Disciplina.

CAPITULO III – DAS ATRIBUIÇÕES DOS ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO E DO CONSELHO DE DISCIPLINA



CONDOMÍNIO VINHAS DA VISTA ALEGRE

Estrada da Boiada, nº3050 -Vinhedo/SP, CEP 13.285-040

Telefones: 19 38463656 / 19 38463657

Site: www.conviva.com.br / E-mail: conviva@conviva.com.br

Art. 8. É obrigação dos Órgãos da Administração cumprir e fazer cumprir a legislação em vigor, a Convenção Condominial e este Regulamento Interno, além de zelar pela segurança, limpeza, manutenção e preservação das áreas e dos bens comuns do Condomínio.

Art. 9. Cada órgão terá atribuições específicas, devendo exercê-las com eficácia, honestidade, integridade e transparência.

Art. 10. Para as funções a serem eleitas em assembleia, através de votação dos presentes, será obrigatória, para o registro da candidatura, a comprovação de Ficha Limpa, mediante a apresentação das Certidões Negativas Cíveis e Criminais junto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e ao Tribunal Regional Federal da 3ª Região, dos últimos 10 (dez) anos, as quais comprovem a inexistência de qualquer condenação criminal e/ou de improbidade administrativa com trânsito em julgado.

Parágrafo 1ª - Será fator impeditivo, também, para a candidatura, o fato de o candidato apresentar situação irregular em suas obrigações financeiras com o Condomínio.

Parágrafo 2ª. Os candidatos a síndico, subsíndico e conselhos, deverão formalizar sua intenção de se candidatar e apresentar suas propostas de gestão na Administração, até 30 (TRINTA) dias antes da assembleia. Não serão aceitas candidaturas após esse período. Esses dados serão divulgados no "site" do Condomínio e distribuídos em versão impressa, limitada a 2 (duas) folhas frente e verso, nas residências, por conta do Condomínio.

Parágrafo 3ª - Na inexistência de registro de candidaturas, e sendo eleitos candidatos, os quais pleitearam o cargo em Assembleia Ordinária, as certidões acima descritas deverão ser tiradas pela Administração no máximo até 20 dias após a Assembleia.

Art. 11. A Administração poderá monitorar e gravar as imagens do circuito fechado de TV – CFTV, as ligações telefônicas feitas para e dos telefones pertencentes à Administração, às Portarias e ao CCO - Centro de Controle Operacional do Condomínio, assim como as mensagens eletrônicas de e para os computadores do Condomínio, visando à segurança de todos e assegurando o sigilo e a privacidade dos condôminos.

Parágrafo único – As imagens e gravações de voz obtidas pelo monitoramento descrito no caput apenas serão fornecidas mediante autorização das autoridades policiais e/ou judiciária, ressaltando que somente a equipe de segurança e o Síndico terão acesso a essas imagens.

ASSEMBLEIAS GERAIS

Art. 12. A Assembleia Geral é órgão soberano e suas decisões devem ser rigorosamente cumpridas pelos administradores, condôminos e moradores.

Art. 13. Somente outra assembleia, ou determinação do Poder Judiciário, poderá alterar o que for deliberado em uma Assembleia.

Art. 14. O condômino proprietário poderá ser representado nas Assembleias por procurador, condômino ou não, desde que não seja o Síndico, o Subsíndico, os membros dos Conselhos ou os funcionários do Condomínio.

Parágrafo único. O procurador pode representar apenas um condômino em cada assembleia e deve apresentar a procuração, somente por escrito, com firma reconhecida em Cartório, antes do início da assembleia.



CONDOMÍNIO VINHAS DA VISTA ALEGRE

Estrada da Boiada, nº3050 -Vinhedo/SP, CEP 13.285-040

Telefones: 19 38463656 / 19 38463657

Site: www.conviva.com.br / E-mail: conviva@conviva.com.br

Art. 15. O Edital de Convocação de Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária deverá ser publicado, com antecedência de 15 (quinze) dias, da seguinte forma: a) em qualquer periódico físico ou digital de qualquer empresa de comunicação da cidade de Vinhedo/SP; b) *website* do condomínio; c) fixado na sede do Condomínio.

Art. 16. A assembleia será instalada em primeira convocação, com 2/3 (dois terços) dos votos totais, ou, em segunda convocação, feita com intervalo mínimo de uma hora, com qualquer número dos votos, respeitando-se, nas deliberações, o quórum que for exigido para assuntos especiais definidos na Convenção.

Art. 17. Os condôminos presentes às assembleias deverão assinar o Livro de Presença; do que ficar deliberado será lavrada ata a ser assinada pelo presidente e pelo secretário da Mesa Diretora dos trabalhos para distribuição aos moradores.

Art. 18. As assembleias serão dirigidas por um presidente escolhido pelos condôminos presentes, o qual nomeará um secretário para auxiliá-lo nos trabalhos e para a redação da ata.

Art. 19. O condômino poderá votar somente se estiver quite com as suas obrigações condominiais. Considera-se quite também o condômino que esteja em dia com as parcelas de acordos firmados de obrigações anteriores não pagas.

Art. 20. As decisões das assembleias serão tomadas por maioria dos votos presentes, com exceção dos casos em que for exigido quórum especial, conforme Convenção e legislação vigente, e registradas em áudio, para possibilitar a elaboração das atas.

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

Art. 21. A Assembleia Geral Ordinária (AGO) será convocada pelo Síndico e realizada anualmente, dentro do primeiro trimestre, preferencialmente em um sábado e na sede do Condomínio.

Art. 22. Em AGO serão eleitos o Síndico, o Subsíndico, o Conselho Consultivo, o Conselho Fiscal e o Conselho de Segurança, bem como será deliberada a remuneração do Síndico e do Subsíndico.

Art. 23. A AGO deliberará e votará sobre as contas prestadas pelo Síndico em relação ao exercício anterior, sobre o orçamento apresentado pelo Síndico eleito para o exercício que se inicia e as respectivas contribuições dos condôminos, sobre os casos omissos e as alterações no Regulamento Interno, sobre as propostas do Síndico e quaisquer assuntos de interesse geral e ainda ratificará eventual delegação de funções administrativas efetuada pelo Síndico.

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Art. 24. A Assembleia Geral Extraordinária (AGE) será convocada pelo Síndico ou por no mínimo ¼ (um quarto) dos condôminos, sempre que o exigirem os interesses gerais.

SÍNDICO

Art. 25. O Síndico poderá ser pessoa física ou jurídica, condômino ou não.

Art. 26. O Síndico poderá ser destituído pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos presentes em Assembleia Geral Extraordinária convocada especialmente para esse fim.

Art. 27. Síndico e subsíndico devem ser eleitos para um mandato de dois anos, sendo permitida reeleição.



CONDOMÍNIO VINHAS DA VISTA ALEGRE

Estrada da Boiada, nº3050 -Vinhedo/SP, CEP 13.285-040

Telefones: 19 38463656 / 19 38463657

Site: www.conviva.com.br / E-mail: conviva@conviva.com.br

Parágrafo primeiro. O Síndico poderá delegar parte de suas funções ao Subsíndico, aos membros dos Conselhos Consultivo, Fiscal e de Segurança, ou a funcionários.

Parágrafo segundo. Para análise de sua gestão, o Síndico deverá disponibilizar aos condôminos, pelo “site” do Condomínio, um relato sucinto dos fatos relevantes verificados no período e o resultado das contas referentes ao mês anterior.

Art. 28. O Síndico é o único responsável pelos resultados da Administração do Condomínio, em todos os seus aspectos, cabendo-lhe especialmente as seguintes obrigações:

- a) Observar, cumprir e fazer cumprir suas obrigações definidas na Convenção, no Regulamento Interno e nas assembleias.
- b) Elaborar os orçamentos anuais de receitas, despesas e investimentos para o exercício imediatamente posterior, contando com a colaboração dos Conselhos Consultivo, Fiscal e de Segurança, e submetê-los à aprovação da Assembleia Geral.
- c) Assinar os contratos, distrato, renovações de contratos de aquisição ou prestação de serviços, admissão e demissão de funcionários, informando previamente as decisões aos membros do Conselho Consultivo ou de Segurança, nos casos relacionados à segurança.
- d) Aprovar todas as compras e contratações. Para valores acima de R\$ 100,00 (cem reais) e até R\$600,00 (seiscentos reais), será suficiente a coleta de preços e a aprovação prévia do Síndico em formulário próprio. Para valores superiores será necessária a cotação de preços em pelo menos três fornecedores por escrito ou, se por telefone, deverão também constar no formulário de cotações o número do telefone, nome da pessoa, a hora do contato e o fornecedor. Caso a compra ou a **contratação** não seja a de menor valor, será necessária a justificativa da preferência.
- e) Para pequenas compras, de valor até R\$ 100,00 (cem reais), o Síndico DEVERÁ UTILIZAR O CARTÃO DE DÉBITO OU PIX (ou qualquer outra operação bancária vigente), para atendimento imediato da operação, com aprovação do valor feita na própria nota fiscal.
- f) Assinar acordos de parcelamento de débitos referentes a taxas condominiais em atraso, cobrando todos os encargos devidos (artigo 26 da Convenção), sendo vedados acordos em que o valor da parcela seja inferior ao valor da taxa condominial do mês em que foi celebrado o acordo e com prazo superior a 36 (trinta e seis) meses. Se o condômino devedor não cumprir o acordo de negociação firmado, a mesma dívida só poderá ser renegociada uma única vez, e, se a taxa condominial do mês vigente não for paga em dia, o acordo automaticamente será desfeito.
- g) Os contratos que importem em encargos superiores a 5% da arrecadação anual do Condomínio apenas serão celebrados após a devida aprovação da Assembleia Geral Extraordinária, mediante o quórum simples de condôminos.

Parágrafo único. Os valores estabelecidos nos itens “d” e “e” acima serão corrigidos anualmente pela variação do IGPM.

Art. 29. O Subsíndico é o substituto do Síndico para todos os efeitos, podendo exercer funções administrativas, quando delegadas pelo Síndico. No caso de ausência do Síndico, o subsíndico poderá assumir. Nas ausências por um período superior a dois meses, sem justificativas do titular, ou por justificativas não aceitas pelo Conselho



CONDOMÍNIO VINHAS DA VISTA ALEGRE

Estrada da Boiada, nº3050 -Vinhedo/SP, CEP 13.285-040

Telefones: 19 38463656 / 19 38463657

Site: www.conviva.com.br / E-mail: conviva@conviva.com.br

Consultivo, quando for o caso, o Síndico perderá o mandato e o Subsíndico deverá assumir até a próxima AGE para uma nova eleição.

CONSELHO CONSULTIVO

Art. 30. O Conselho Consultivo será composto por 3 (três) membros efetivos e até 3 (três) membros suplentes, todos condôminos, eleitos para um mandato anual, sendo permitidas reeleições.

Art. 31. A função do Conselho Consultivo é a de assessorar e auxiliar o Síndico no cumprimento de suas tarefas Administrativas, emitindo parecer a respeito das decisões sobre contratos de aquisições ou de prestações de serviços, distrato, admissões e demissões de funcionários.

Parágrafo único. Compete, também, ao Conselho Consultivo dar parecer sobre a destituição do Síndico, na hipótese deste último ausentar-se por período superior a sessenta dias.

CONSELHO FISCAL

Art. 32. O Conselho Fiscal será composto por 3 (três) membros efetivos e até 3 (três) membros suplentes, todos condôminos, eleitos para um mandato anual, sendo permitidas reeleições.

Art. 33. Ao Conselho Fiscal compete examinar mensalmente as contas do Condomínio, dando parecer sobre o resultado das verificações.

Art. 34. O Conselho Fiscal, por deliberação dos seus 3 (três) membros efetivos, deverá contratar uma auditoria externa, a fim de auditar as contas anuais.

CONSELHO DE SEGURANÇA

Art. 35. O Conselho de Segurança será composto por 3 (três) membros efetivos e até 3 (três) suplentes, todos condôminos, eleitos para um mandato anual, sendo permitidas reeleições.

Art. 36. A função do Conselho de Segurança é a de fiscalizar, assessorar e auxiliar o Síndico no cumprimento de suas tarefas referentes à segurança do Condomínio, de seus bens patrimoniais e de seus moradores, emitindo parecer a respeito do assunto.

CONSELHO DE DISCIPLINA

Art. 37. O Conselho de Disciplina será composto por um membro de cada Conselho (Conselho Consultivo, Conselho Fiscal e Conselho de Segurança). Competirá a cada um dos Conselhos encaminhar seu representante para as reuniões que serão sempre convocadas e acompanhadas pelo Síndico

Art. 38. A função do Conselho de Disciplina é a de assessorar e auxiliar o Síndico na análise das irregularidades ocorridas e das infrações às normas do Condomínio e dar parecer sobre os recursos interpostos.

Art. 39. As decisões do Conselho de Disciplina serão formalizadas em pareceres e submetidas ao parecer do advogado do Condomínio, cabendo ao Síndico impor a penalidade devida.

CAPITULO IV – DOS SERVIÇOS EM GERAL E DAS OBRAS E LIMPEZA

PORTARIAS – ENTRADA E SAÍDA DE PESSOAS



CONDOMÍNIO VINHAS DA VISTA ALEGRE

Estrada da Boiada, nº3050 -Vinhedo/SP, CEP 13.285-040

Telefones: 19 38463656 / 19 38463657

Site: www.conviva.com.br / E-mail: conviva@conviva.com.br

Art. 40. Com o parecer dos Conselhos de Segurança e Consultivo, o Síndico poderá definir e atualizar as Normas e Procedimentos de Segurança no que tange à entrada, saída e circulação de pessoas e de serviços coletivos, e divulgá-las, através de informativos, aos condôminos, aos trabalhadores nas portarias e na segurança e aos terceiros envolvidos. Todos obrigatoriamente deverão obedecer a essas Normas e Procedimentos e também poderão opinar e fazer sugestões para seu aperfeiçoamento.

Art. 41. Todos os visitantes serão identificados e cadastrados nas portarias do Condomínio antes da solicitação de autorização de entrada. No caso de visitante conduzindo veículo motorizado, o veículo também será cadastrado. Quando o condutor não for o visitante, ele também será cadastrado. O cadastro do condutor deverá ser feito pela CNH – Carteira Nacional de Habilitação.

Parágrafo primeiro. O visitante que irá ao Clube só poderá entrar com autorização do morador que o convidou ou com autorização da Administração. A autorização do morador deverá ser fornecida à Administração **com no mínimo 48** (quarenta e oito) horas de antecedência, mediante relação das pessoas que forem convidadas.

Parágrafo segundo. Todas as pessoas que forem autorizadas a entrar no Condomínio, que não sejam moradores, deverão portar em local visível do veículo a identificação de visitante, a qual será fornecida pela portaria no ato da entrada. Se estiver a pé, portará o crachá em local visível.

Art. 42. As autoridades públicas, no exercício da sua função, conforme definido em lei, quando em serviço, têm acesso após a identificação, mediante a apresentação da carteira funcional e cadastramento no sistema.

Parágrafo primeiro. No caso de ocorrência, a autoridade pública terá acesso imediato e a identificação ocorrerá posteriormente.

Parágrafo segundo. Todo acesso de autoridade pública será comunicado ao Síndico e/ou ao Subsíndico.

Art. 43. Corretores de imóveis devem ser cadastrados na Administração e podem entrar mediante autorização do condômino e registro no sistema, portando identificação fornecida na portaria. Seus acompanhantes também devem ser identificados e cadastrados no sistema.

Parágrafo único. O condômino deve cadastrar na Administração os profissionais que autorizará a entrar em sua unidade autônoma quando de sua ausência, determinando o período em que valerá essa autorização.

Art. 44. Prestadores de serviços domésticos, como empregadas domésticas, faxineiras, babás e motoristas, devem ser previamente autorizados pelo morador e cadastrados na Administração do Condomínio, bem como deve ser informado à Administração os seus respectivos dias e horários de trabalho estabelecidos pelo morador.

Parágrafo único - Encerrada a prestação de serviços ou findo o contrato de trabalho, deverá o condômino providenciar a baixa da autorização na Administração, **no prazo de 05 (cinco) dias**.

Art. 45. Quando a permanência de todos os demais prestadores de serviços for superior a 1 (um) dia, deverá o condômino realizar o devido cadastramento junto a Administração, nos moldes do artigo anterior, ressaltando que o período de prestação de serviços desses profissionais apenas será autorizado dentro do horário comercial de segunda a sexta-feira.



CONDOMÍNIO VINHAS DA VISTA ALEGRE

Estrada da Boiada, nº3050 -Vinhedo/SP, CEP 13.285-040

Telefones: 19 38463656 / 19 38463657

Site: www.conviva.com.br / E-mail: conviva@conviva.com.br

Parágrafo único. Em situação de emergência, no período noturno ou nos feriados e finais de semana, o condômino deverá efetuar contato com o Centro de Controle Operacional (CCO), que dará as orientações devidas para acesso, de acordo com as normas de segurança.

Art. 46. Os passageiros dos veículos coletivos de prestadores de serviços, já cadastrados, deverão se identificar individualmente com a apresentação dos respectivos crachás ao passar pelo controle de acesso das portarias.

SERVIÇOS DE ENTREGAS

Art. 47. Os serviços de entregas que não sejam efetuados pelo correio deverão observar os seguintes procedimentos:

a) Entregas de lojas, medicamentos, alimentos, e outros eventuais, serão entregues na residência, mediante autorização de entrada pelo condômino e após identificação e cadastramento do entregador no sistema.

b) A administração receberá entregas para os moradores, que autorizarem e que não estejam presentes no ato da entrega. Estes condôminos devem retirar as encomendas na administração nos horários definidos pela mesma, sabendo que o Condomínio não se responsabiliza por qualquer dano ocorrido ao bem.

c) Jornais e revistas serão distribuídos de segunda a sexta-feira, devendo o condômino retirá-los, aos sábados no correio, e domingos na segurança, parte da manhã.

d) Propagandas, revistas promocionais, amostras grátis e similares poderão ser distribuídas somente por intermédio da Administração, mediante o pagamento no valor de R\$ 616,00 (seiscentos e dezesseis reais), valor que será atualizado anualmente pelo IGPM, e após assinatura, pelo interessado, de termo de responsabilidade quanto ao conteúdo do material distribuído.

COLETA DE LIXO DOMÉSTICO

Art. 48. O lixo doméstico deve ser acondicionado em sacos bem vedados, colocados na lixeira, nos dias estabelecidos para a coleta.

COLETA DE MATERIAL RECICLÁVEL E DE LIMPEZA DE JARDINS

Art. 49. O material reciclável, livre de resíduos orgânicos, deve ser acondicionado em saco plástico verde, distribuído pela Administração, e exposto na calçada junto à lixeira, no dia estabelecido para a coleta.

Art. 50. O material proveniente da limpeza de jardim será recolhido pelo serviço interno do Condomínio, contudo, é obrigação do condômino acondicionar esse material em *bags*, os quais deverão ser colocados somente na calçada da unidade autônoma e separado por tipo e tamanho, a fim de facilitar e otimizar sua coleta.

Parágrafo primeiro. Se o material exceder o volume de 3m³ (três metros cúbicos) para coleta, será cobrado do responsável, junto com a taxa condominial do mês seguinte, o valor correspondente a 20% (vinte por cento) da taxa condominial por m³ (metro cúbico) adicional.

Parágrafo segundo. É proibido colocar dejetos de animais, animais mortos, legumes e frutas junto ao material proveniente da limpeza de jardim.



CONDOMÍNIO VINHAS DA VISTA ALEGRE

Estrada da Boiada, nº3050 -Vinhedo/SP, CEP 13.285-040

Telefones: 19 38463656 / 19 38463657

Site: www.conviva.com.br / E-mail: conviva@conviva.com.br

Parágrafo terceiro. O condômino será responsável pelo corte da grama e pela jardinagem e limpeza da calçada de sua unidade autônoma. Caso não tome essas providências, o Condomínio notificará o condômino. Se, após receber a notificação, o condômino não cumprir sua obrigação, o Condomínio efetuará o serviço e cobrará do responsável o valor correspondente a 40% (quarenta por cento) da taxa condominial.

Parágrafo quarto. A determinação do parágrafo anterior também se aplica a terrenos vazios. Caso o condômino não providencie a limpeza e o corte da grama e do mato do terreno, o Condomínio, após notificação ao condômino, efetuará o serviço e cobrará do responsável o valor correspondente a 60% (sessenta por cento) da taxa condominial.

EXECUÇÃO DE OBRAS

Art. 51. Para a execução de obras, o condômino deve proceder de acordo com o Código de Obras do CONVIVA e previamente solicitar a aprovação da Administração do Condomínio. No caso de reformas que alterem a estrutura inicial da obra já aprovada anteriormente, o condômino também deve previamente solicitar a aprovação da Administração do Condomínio.

Art. 52. O condômino deve autorizar, em formulário próprio de responsabilidade, após liberação prévia da administração, todos os prestadores de serviços. Deve também autorizar a entrada dos vigilantes nas obras, se não houver morador, para verificar eventual presença de prestador de serviço fora dos horários permitidos.

Art. 53. As obras, reformas, a execução de montagens e instalações, assim como o uso de equipamentos ruidosos e a entrega de materiais **serão permitidos de segunda a sexta-feira, das 08:00 às 17:00 horas e de sábado das 08:00 às 12:00 horas.**

REMOÇÃO DE ENTULHO

Art. 54. O entulho proveniente de obras, reformas e reparos, será removido por conta e a expensas do responsável, mediante a contratação de caçambas, que devem ser colocadas na calçada e nenhuma parte delas pode invadir as vias de trânsito comum.

Parágrafo primeiro. O entulho cujo volume seja de até 1/2m³ (meio metro cúbico) poderá ser recolhido pelo serviço interno do Condomínio e deverá estar acondicionado em recipiente ou saco apropriado para entulho e colocado na calçada do condômino.

Parágrafo segundo. Sobras de material de construção tais como tijolos, blocos, areia e cimento em bom estado, podem ser doados à Administração do Condomínio, que retirará o material.

Parágrafo terceiro. Em no máximo 30 (trinta) dias após o término das obras, os entulhos e restos dos materiais das construções deverão ser retirados das calçadas.

MUDANÇAS, TRANSPORTES E ENTRADA E SAÍDA DE MATERIAIS

Art. 55. As mudanças e os transportes de grandes volumes, entrando ou saindo do Condomínio, devem ser comunicados à Administração com antecedência de até 48 (quarenta e oito) horas e devem obedecer aos dias e horários determinados pela Administração.

Art. 56. Nas saídas dos equipamentos para manutenção ou das doações de qualquer espécie (móveis, eletrodomésticos, roupas, brinquedos, utilidades domésticas, alimentos perecíveis ou não), deve ser entregue ao transportador o formulário próprio, fornecido pela Administração, preenchido e assinado pelo responsável. Esse formulário deve ser entregue pelo transportador na portaria para eventual revista e arquivo.



CONDOMÍNIO VINHAS DA VISTA ALEGRE

Estrada da Boiada, nº3050 -Vinhedo/SP, CEP 13.285-040

Telefones: 19 38463656 / 19 38463657

Site: www.conviva.com.br / E-mail: conviva@conviva.com.br

Art. 57. A saída de veículos automotores para manutenção, quando conduzidos por terceiros, ou quando guinchados, deverá ser autorizada por escrito pelo proprietário em formulário próprio fornecido pela Administração. Esse formulário deverá ser entregue pelo transportador na portaria para eventual revista e arquivo.

CAPITULO V – DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Art. 58. Usar as partes comuns conforme a sua destinação, desde que não impeça idêntico uso por parte de outros condôminos, não infrinja as normas legais, não cause dano aos bens materiais e ambientais do Condomínio nem cause incômodo aos demais moradores.

Art. 59. Examinar documentos na sede da Administração e, quando necessário, pedir esclarecimentos aos responsáveis, registrando as dúvidas no livro de ocorrências.

Art. 60. Comparecer às assembleias e nelas discutir, sugerir, votar e ser votado, desde que esteja quite com suas obrigações no Condomínio.

CAPITULO VI – DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 61. Cadastrar na Administração todos os moradores da residência e manter o cadastro atualizado.

Art. 62. Cadastrar na Administração todos os seus prestadores de serviço, doméstico ou de obras, e manter o cadastro atualizado, inclusive proceder o descadastramento, quando necessário.

Art. 63. Cadastrar na Administração todos os veículos que pertencem aos moradores da sua unidade e manter o cadastro atualizado.

Art. 64. Pagar as cotas mensais de Condomínio, nas datas e valores definidos em assembleia.

Parágrafo primeiro. Os débitos superiores a 30 (trinta) dias serão encaminhados ao Departamento Jurídico para cobrança e/ou ajuizamento da competente ação, arcando o inadimplente com os juros, a multa, a correção, os honorários advocatícios e as custas judiciais se despendidas.

Parágrafo segundo. As cotas condominiais ordinárias ou extraordinárias, devidamente aprovadas em assembleia geral, terão força de título executivo extrajudicial.

Art. 65. Guardar decoro, civilidade e respeito no uso das partes comuns e das unidades autônomas, não as usando nem permitindo que alguém as use para fins diversos daqueles a que se destinam.

Art. 66. Tratar com dignidade e respeito os empregados, os prestadores de serviço do Condomínio e das empresas e os membros da Administração e da Segurança, sob pena de multa de 01 (uma) taxa condominial, sendo a multa dobrada em caso de reincidência.

Art. 67. Cumprir as Normas de Conduta, de Segurança e de execução de obras e serviços estabelecidas pela Administração.

Art. 68. Cumprir as normas de trânsito estabelecidas no Código de Trânsito Brasileiro e observar as sinalizações e os limites de velocidade estabelecidos (30 km) para as ruas do Condomínio, **sob pena de multa de 01 (uma) taxa condominial, sendo a multa dobrada em caso de reincidência.**



CONDOMÍNIO VINHAS DA VISTA ALEGRE

Estrada da Boiada, nº3050 -Vinhedo/SP, CEP 13.285-040

Telefones: 19 38463656 / 19 38463657

Site: www.conviva.com.br / E-mail: conviva@conviva.com.br

Parágrafo único. O Condomínio poderá implantar radares de velocidade a fim de comprovação da infração, quando ocorrida.

Art. 69. Orientar os visitantes quanto às Normas de conduta e de segurança dentro do Condomínio, ficando o condômino responsável pelos atos dos seus visitantes.

Art. 70. Orientar seus prestadores de serviço a utilizar o crachá ou outro meio de identificação e quanto às Normas de conduta e de segurança dentro do Condomínio.

Art. 71. Fazer cumprir os horários de entrada e saída dos prestadores de serviços pelas portarias.

Art. 72. Permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, de representante da autoridade municipal para fiscalização, inspeção ou medidas relacionadas à saúde pública, ao meio ambiente ou ao interesse coletivo, conforme determinam a Lei Federal, Estadual e Municipal.

Art. 73. Comunicar à Administração, o mais rápido possível, a ocorrência de pragas urbanas/zoonose em sua unidade autônoma. A Administração tomará as medidas cabíveis em cada situação.

Art. 74. Preservar o meio ambiente, a fauna e a flora.

Art. 75. Fornecer à Administração relação de convidados, quando ultrapassarem o número de 05 (cinco) **veículos**, nas ocasiões em que realizar eventos nas unidades autônomas.

Parágrafo único. No caso de eventos realizados no Clube, o morador responsável deverá fornecer à Administração, com no mínimo 48 horas de antecedência, autorização para entrada e relação dos convidados qualquer que seja o número de pessoas.

Art. 76. Comunicar ao Síndico, aos membros da Administração ou aos membros da Segurança, qualquer irregularidade que observe ou da qual tenha conhecimento.

Art. 77. Comunicar à Administração a venda ou a doação da sua unidade autônoma, para que seja feita a verificação de eventuais pendências no Condomínio.

Art. 78. Obedecer às normas deste Regulamento Interno, da Convenção e a todas as demais normas estabelecidas pelo Condomínio, respeitando e atendendo as orientações nelas contidas.

Art. 79. Placas ou faixas colocadas nas unidades autônomas, dentro de suas divisas, são de responsabilidade exclusiva do morador e devem sempre ser de aparência discreta, observado o art. 85.

Parágrafo único – Não se aplica a regra acima, quando o Condomínio necessitar utilizar de placas ou faixas para divulgação de Assembleias ou serviços comuns para todos.

Art. 80. O imóvel, se desabitado, deve ser cadastrado como tal na Administração. Da mesma forma, a intenção de habitá-lo deve ser comunicada com pelo menos 48h (quarenta e oito horas) de antecedência.

Art. 81. As saídas e entradas de mudanças nos imóveis devem ser comunicadas à Administração com pelo menos 48h (quarenta e oito horas) de antecedência.

CAPITULO VII – DAS PROIBIÇÕES AOS CONDÔMINOS



CONDOMÍNIO VINHAS DA VISTA ALEGRE

Estrada da Boiada, nº3050 -Vinhedo/SP, CEP 13.285-040

Telefones: 19 38463656 / 19 38463657

Site: www.conviva.com.br / E-mail: conviva@conviva.com.br

Art. 82. Fracionar a unidade autônoma para qualquer que seja a finalidade.

Art. 83. Usar as respectivas unidades autônomas, locá-las ou cedê-las para atividade ou finalidade que não seja a de moradia familiar, sendo vedada a locação da unidade autônoma por diária e/ou temporada, seja de forma direta com o condômino, por intermédio de imobiliárias, bem como através de aplicativos ou qualquer outra tecnologia similar.

Parágrafo primeiro. Não será permitido moradias em Motorhomes e afins. Nem tão pouco estacionar os mesmos nas ruas do condomínio.

Parágrafo segundo. Não será permitida a locação da unidade autônoma por prazo inferior a 01 (um) ano.

Art. 84. Manter nas residências aparelhos, instalações, substâncias químicas, pólvora, fogos de artifício que não sejam para uso imediato, ou quaisquer outros materiais que possam causar perigo, incômodo ou insalubridade aos demais moradores.

Parágrafo único. É proibida a queima de fogos de qualquer tipo nas áreas comuns.

Art. 85. Colocar ou permitir que se coloquem, nas áreas comuns, nas calçadas, nas fachadas das residências, nos muros ou alambrados, letreiros, cartazes ou placas de publicidade.

Parágrafo único. Serão permitidas apenas placas, dentro das divisas do lote incluindo-se a calçada, com os dizeres "Vende-se" ou "Aluga-se", e os dados para contato com a imobiliária, o corretor ou o proprietário. Essas placas não poderão exceder as dimensões: 0,50m x 1,00m.

Art. 86. Colocar móveis e objetos para descartar nas calçadas, salvo as disposições contidas nos artigos 49 e 54, parágrafo primeiro.

Art. 87. Queimar lixo, podas ou qualquer tipo de material nas áreas comuns, a mesma proibição vale para as áreas particulares, desde que a queima de material possa causar qualquer tipo de acidente **ou transtorno aos demais condôminos**.

Art. 88. Jogar lixo, podas, entulho ou qualquer substância nas ruas internas do Condomínio, nas áreas verdes, nas áreas de preservação, nos terrenos vazios, nas calçadas de terceiros e em outras áreas de uso comum.

Art. 89. Apropriar-se das áreas verdes ou das áreas de preservação, ou nelas intervir, seja adicionando, removendo, danificando ou modificando o arranjo de plantas e do solo, sob pena de responsabilização civil e criminal. Será ainda o condômino obrigado a restituir a área em seu estado anterior. Se, após notificado para tanto, não o fizer, o Condomínio se encarregará das providências, cobrando os custos necessários e comunicando às autoridades competentes o dano causado.

Art. 90. Transitar nas áreas verdes ou nas áreas de preservação com veículos motorizados.

Parágrafo único. É proibida a utilização das áreas verdes para práticas que possam gerar riscos à saúde e segurança dos demais moradores e que prejudiquem o sossego alheio.

Art. 91. Demarcar, com tinta ou outros meios, as vias públicas ou as áreas comuns para atividades esportivas, religiosas, festivas ou de qualquer gênero.



CONDOMÍNIO VINHAS DA VISTA ALEGRE

Estrada da Boiada, nº3050 -Vinhedo/SP, CEP 13.285-040

Telefones: 19 38463656 / 19 38463657

Site: www.conviva.com.br / E-mail: conviva@conviva.com.br

Art. 92. Preparar, misturar, acondicionar ou deixar escorrer massa de cimento ou outras substâncias nas ruas internas do Condomínio ou galerias de águas pluviais, nas áreas verdes, nas áreas de preservação, nos terrenos vazios, nas calçadas de terceiros e em outras áreas de uso comum.

Art. 93. Conduzir nas vias comuns, sem a utilização de coleira e guia, **cães de qualquer raça, independente do porte.**

Parágrafo primeiro. Os animais das raças “pit bull”, “rottweiler”, “mastim napolitano” ou outros considerados perigosos, devem ser conduzidos nas áreas comuns com a utilização de guia curta, enforcador e focinheira, sob pena de multa de 02 (duas) taxas condominiais.

Parágrafo segundo. É proibido qualquer cão solto nas vias ou áreas comuns.

Art. 94. Praticar atividades esportivas ou de recreação dentro dos lagos.

Art. 95. Abandonar as fezes de seus animais nas calçadas, nos jardins, nas ruas internas do Condomínio, nas áreas de uso comum, nas áreas verdes e de preservação, nos terrenos vazios, nas calçadas de terceiros e em outras áreas de uso comum.

Art. 96. Praticar a pesca nos lagos do Condomínio, salvo a pesca esportiva, desde que não seja em embarcações. A pesca esportiva é permitida somente ao condômino e também aos visitantes, desde que ambos estejam pescando juntos e não utilizando anzol com fisga. Nossa pesca é esportiva.

Art. 97. Solicitar ou contratar serviços particulares aos empregados do Condomínio ou de empresas contratadas, em seus horários de trabalho.

Art. 98. Permitir que trabalhadores de obras pernoitem ou residam em suas casas, sem conhecimento formal da Administração.

Art. 99. Provocar e/ ou fomentar atritos entre moradores, especialmente com agressões físicas, no âmbito do Condomínio.

Art. 100. Permitir que familiares ou convidados sem a Carteira Nacional de Habilitação conduzam veículos automotores dentro do Condomínio.

Art. 101. É expressamente proibido executar qualquer atividade que produza ruído ou que venha a perturbar os demais condôminos antes das 07:00 (sete horas) e depois das 22:00 (vinte e duas horas). O limite de ruído é 55 decibéis de dia e 50 decibéis à noite.

Art. 102. Colaborar para o ingresso irregular de visitante ou prestador de serviços de qualquer natureza no Condomínio. Todos devem ser cadastrados.

CAPITULO VIII – INFRAÇÕES E MULTAS

Art.103. O condômino ou morador estará sujeito a receber NOTIFICAÇÃO ou NOTIFICAÇÃO COM MULTA pela transgressão das normas e regulamentos em vigor no Condomínio.

Art. 104. O fato gerador de uma notificação ou multa será sempre constituído através do comunicado por escrito de um morador, de um funcionário do Condomínio ou da Segurança. Da informação recebida será



CONDOMÍNIO VINHAS DA VISTA ALEGRE

Estrada da Boiada, nº3050 -Vinhedo/SP, CEP 13.285-040

Telefones: 19 38463656 / 19 38463657

Site: www.conviva.com.br / E-mail: conviva@conviva.com.br

observado o devido sigilo. Todavia, ela só surtirá efeito se acompanhada da identificação do informante, da descrição sucinta do ocorrido e com detalhes sobre local e hora. A comunicação do fato à Administração poderá ser feita através de registro interno da Administração, de mensagem pela internet ou mesmo por telefone, quando dirigida diretamente ao Centro de Controle Operacional (CCO), que permanecerá à disposição, diariamente, durante as 24 horas do dia.

Art. 105. De posse dessas informações e constatada a infração por um preposto de nossa Segurança, o Síndico abrirá um processo disciplinar para tomar as medidas necessárias cuja a análise da infração será feita pelo Síndico e, quando necessário, solicitará parecer do Conselho de Disciplina e do Departamento Jurídico.

Parágrafo primeiro. Em todas as fases do processo será gerado um parecer para posterior verificação.

Parágrafo segundo: Casos de motorista dirigindo em velocidade superior à permitida ou menor dirigindo, quando constatado, serão considerados **infrações graves**.

Parágrafo terceiro. O enquadramento de uma infração tomará por base os seguintes critérios:

a - **Infração leve** - decorrente de procedimento irregular com relação às normas de conduta, sem oferecer risco pessoal ou prejuízo ao patrimônio do Condomínio ou de moradores. Penalidade: notificação ou notificação com multa de 20% (vinte por cento) do valor da taxa condominial vigente na época em caso de reincidência.

b - **Infração moderada** - decorrente de procedimento que poderá causar ferimento em pessoas ou prejuízo ao patrimônio do Condomínio ou de moradores, desde que o possível dano tenha ocorrido nas áreas comuns. Penalidade: notificação com multa de 25% (vinte e cinco por cento) da taxa condominial vigente na época ou com multa de 50% (cinquenta por cento) em caso de reincidência.

c - **Infração grave** – decorrente de procedimento que causou prejuízo ao patrimônio do Condomínio ou de morador, desde que o dano tenha ocorrido nas áreas comuns. Penalidade: notificação com multa de 50% (cinquenta por cento) da taxa condominial vigente na época ou multa de 100% (cem por cento) em caso de reincidência.

d – **Infração gravíssima** - ocorrência que causou ferimentos em pessoas nas áreas comuns. Penalidade: notificação com multa de 100% (cem por cento) da taxa condominial vigente na época ou multa de 150% (cento e cinquenta por cento) em caso de reincidência.

Parágrafo quarto. Independente da aplicação de notificação com multa, o infrator será responsável pela reparação dos danos eventualmente causados.

Art. 106. Feitas as análises e enquadrada a ocorrência, o Síndico emitirá uma notificação ao infrator.

Parágrafo primeiro. O infrator poderá apresentar defesa por escrito no prazo de 15 (quinze) dias corridos do recebimento da notificação.

Parágrafo segundo. Se o infrator não apresentar defesa por escrito no prazo de 15 (quinze) dias corridos, no caso de notificação com multa, será emitido dentro de 5 (cinco) dias corridos o boleto correspondente com prazo para pagamento de 30 (trinta) dias de sua emissão.



CONDOMÍNIO VINHAS DA VISTA ALEGRE

Estrada da Boiada, nº3050 -Vinhedo/SP, CEP 13.285-040

Telefones: 19 38463656 / 19 38463657

Site: www.conviva.com.br / E-mail: conviva@conviva.com.br

Art. 107. Havendo manifestação do envolvido dentro do prazo estipulado, o Síndico anexará a defesa ao processo e o encaminhará ao Conselho de Disciplina, que emitirá seu parecer e levará o processo à apreciação da primeira Assembleia Geral.

Parágrafo primeiro. Nesse período, enquanto não houver a manifestação da Assembleia Geral, a obrigação do pagamento da multa ficará suspensa.

Parágrafo segundo. Caso a Assembleia decida pela aplicação de multa, será emitido o boleto correspondente dentro de 5 (cinco) dias corridos após a realização da Assembleia e terá prazo para pagamento de 30 (trinta) dias de sua emissão.

Art. 108. Todas as infrações que geraram aplicação de multas por falta de defesa serão submetidas à primeira Assembleia Geral posterior a sua aplicação, para que sejam referendadas.

Parágrafo primeiro. Havendo multas consideradas improcedentes pela Assembleia, serão canceladas e, se já pagas, serão reembolsadas com correção monetária aplicando-se o índice IGPM-FGV.

Parágrafo segundo. As multas consideradas procedentes, se ainda não pagas, serão cobradas judicialmente em até 30 dias após a realização da Assembleia.

Art. 109. Todos os processos serão arquivados para efeito de enquadramento de reincidências em eventuais ocorrências futuras.

Parágrafo único. Se nova infração, da mesma natureza ou não, ocorrer dentro de 180 (cento e oitenta) dias a contar da anterior, o infrator será considerado reincidente e será penalizado com multa acrescida dos percentuais previstos no artigo 105, parágrafo terceiro.

Art. 110. Será considerada como reincidência a prática de qualquer ato contrário às normas aqui impostas, pelo condômino, por seus dependentes, seus prestadores de serviço ou visitantes.

Art. 111. Os valores arrecadados através das multas contribuirão para a formação do Fundo de Reserva.

CAPITULO IX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 112. Um exemplar deste REGULAMENTO INTERNO será entregue a todo condômino ou morador mediante assinatura de recebimento dentro de 40 (quarenta) dias após a realização da Assembleia que o aprovar com suas alterações; também deverá ser anexado a todo contrato de venda ou locação de unidade autônoma.

Art. 113. A Administração, através do Síndico, terá a autonomia de formalizar e atualizar as Normas e os Procedimentos Administrativos, de conduta, de segurança e de execução de obras e serviços, subordinados ao estabelecido neste Regulamento Interno, informando as alterações aos condôminos através de circulares ou manuais próprios.

Art. 114. Este REGULAMENTO INTERNO não esgota as regras de conduta, não se sobrepõe à CONVENÇÃO do Condomínio Vinhas da Vista Alegre ou à legislação vigente nem as substitui. Havendo conflito, prevalecerá o que estabelece a legislação pertinente ou a CONVENÇÃO.

Art. 115. Este REGULAMENTO INTERNO, com suas alterações, foi submetido para aprovação da ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA de/...../.....