**PROPOSTA COLETIVA DOS MORADORES PARA ALTERAÇÃO DO**

**REGIMENTO INTERNO DOS BLOCOS DO CONDOMINIO**

**DO CONJUNTO RESIDENCIAL MARIA STELLA.**

Este regimento interno entrará em vigor em todos os blocos, bem como no condomínio geral, no dia ***~~13 de fevereiro de 2023~~.***

Considera-se aprovado e obrigatório para os proprietários das unidades, promitentes compradores, cessionários e remitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, seja este por relação onerosa ou não, ou ajuda, por dependência de titulares do direito de condômino, o regimento interno unificado dos blocos após o *referendum* em assembleia geral extraordinária do colegiado de síndico, convocada para esse fim.

Mister ressaltar que, após a implantação do regimento interno, deverão os proprietários de unidades autônomas, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante e/ou visitantes, fazer cumpri-lo, sob pena de incorrer o infrator nas penalidades instituídas;

Para garantia do princípio da razoabilidade financeira na aplicação de multas aos condôminos, fica estabelecida 5 (cinco) categorias para os artigos que gerem possibilidades de multas. Todos os artigos deverão mencionar de forma explícita em qual categoria se enquadra o referido artigo, caso não haja menção, será considerada a categoria com menor ônus financeiro para o condômino. As seguintes categorias para aplicação de multas aos condôminos a serem consideradas:

A-jdfsdjkfh;

B-ajjfkdjfkdjkf;

C-sgjdfgjjfdjgkjfdjg

D-sdfjsjfjlsjfklsj e

E-fdsjfsdfjkdsjf.

A Assembleia Geral Extraordinária do Colegiado de Síndicos, convocada dentro das formalidades legais para os fins, de aprovar e referendar o regimento interno unificado dos blocos, pelo *quórum* de dois terços dos presentes, nos termos abaixo elencados:

**DO CONDOMÍNIO:**

1. O Condomínio do Conjunto Residencial Maria Stella é composto de 50 (cinquenta) blocos de apartamentos, contendo cada um 16 (dezesseis) unidades autônomas em quatro pavimentos, quatro unidades por andar, totalizando 800 (oitocentos) apartamentos ou unidades autônomas, destinados preferencialmente para fins residenciais. Compreende, ainda, um espaço de 688,89 m2 de área construída de uso comercial de preferência para atividade educacional com capacidade para até 200 (duzentas crianças), um centro comercial com 15 lojas, uma área de lazer denominada Centro comunitário "I" e um Centro comunitário "II":
2. São dependências, instalações e coisas de uso comum e fim proveitoso dos condôminos, indivisíveis, impenhoráveis e inalienáveis;
3. O valor das eventuais multas aplicadas seguirá uma escala conforme a categoria definida em cada artigo, sendo o valor da taxa condominial mensal, o valor base e as categorias uma proporção dessa referência: Categoria A igual a 50%, Categoria B igual a 40%, Categoria C igual a 30%, Categoria D igual a 20%, Categoria D igual a 10%.

Parágrafo primeiro – É defeso aos síndicos e administradores aplicação de multas referente a artigos sem a definição explicita da categoria, sendo esses artigos passíveis apenas de notificação como medidas socioeducativas.

Parágrafo segundo – A aplicação de quaisquer multas somente ocorrerá após 2 (duas) notificações consecutivas ao condômino por não observância.

Parágrafo terceiro – o condômino que for notificado ou multado terá direito amplo de defesa, no âmbito interno do condomínio as suas justificativas deverão ser avaliadas por um conselho independente de quem aplicou a multa, composto pelo síndico do bloco, pelo síndico da quadra e o morador mais antigo do bloco envolvido, sendo divulgada e respeitada a decisão da maioria desse conselho como sendo a decisão final.

3. Os apartamentos são destinados única e exclusivamente para residência das famílias de seus proprietários ou de seus locatários, sendo terminantemente vedado o uso deles para fins de pensões ou atividades similares de domicílio coletivo, ainda que, ocasionalmente, não seja visada à finalidade lucrativa;

~~a) No caso de infração deste artigo, o proprietário pagará a multa mensal em favor do bloco de 02(dois) salários-mínimos vigentes à época da referida infração;~~

a) No caso de infração deste artigo, o proprietário pagará uma multa mensal da categoria A em favor do bloco.

Parágrafo único - Fica a critério do bloco abrir exceções ou não quanto ao uso da residência, desde haja quórum de 2/3 dos proprietários para que possa haver a alteração desse artigo.

4. É proibido, além dos casos previstos em lei, a instalação ou funcionamento no edifício (blocos) de bares, oficinais de consertos. cafés, restaurantes, clube de jogos ou dança, escolas de dança ou música, ambulatórios, ateliê de costuras, institutos de beleza, cabelereiros, e de qualquer gênero de negócios ou instalações perigosas que produzam incômodo aos moradores;

Parágrafo único - Fica a critério do bloco abrir exceções ou não quanto aos itens acima, com quórum de 2/3 dos proprietários para que possa haver a alteração desse artigo;

5. O presente regimento deverá obrigatoriamente fazer parte integrante do contrato de locação ou, instrumento outro de locação, ficando o proprietário da unidade habitacional, em qualquer das hipóteses, solidariamente responsável pelo usuário e pelo pagamento das taxas de condomínio e de possíveis multas aplicadas no apartamento;

6. Os aparelhos reprodutores de sons, deverão ser muito discretamente utilizados em todo o dia, mas especialmente a partir das 22:00 horas e desde que não prejudiquem qualquer morador do prédio, devendo ser observadas as imposições regulamentadas pela "Lei do Silêncio". Ele se aplica também quando houver encontros ou festas nas unidades habitacionais sem uso de aparelhos reprodutores de sons, solicitando bom senso e cuidado para não incomodar os outros moradores do bloco;

~~Parágrafo primeiro: A desobediência do referido artigo, implicará na aplicação da multa de uma taxa de condomínio externo em favor do bloco, sendo que o condômino ora infrator, poderá ser autuado por qualquer outro condômino do bloco que se sentir incomodado e/ou prejudicado, comunicando o ato infracionário ao infrator, com testemunha e após repassar as informações à Administração do Condomínio ou ao Síndico Geral para as providências cabíveis;~~

~~Parágrafo segundo: Barulho causado por latidos de cachorros que causam perturbação de sossego e que ficam sozinhos nas unidades habitacionais. Multa de uma taxa condominial externa em favor do bloco. A unidade ora infratora poderá ser autuada por qualquer condômino que se sentir incomodado e/ou prejudicado, comunicando o ato infracionário ao infrator. com testemunha e após repassar as informações à Administração do Condomínio ou ao Síndico Geral para as providências cabíveis;~~

7. ~~O condomínio não possui vagas demarcadas por unidade. o estacionamento é destinado apenas para veículos de passeio e de pequeno porte, sendo proibido o cadastro de entrada para Caminhões, Vans e similares. Essa proibição foi aprovada desde 22/05/2005 em assembleia de colegiado de síndicos. o limite máximo de cadastro será de dois veículos por unidade. Seja moto ou veículos. A determinação de limite máximo de cadastro é porque o condomínio possui apenas 680 vagas de estacionamento Veículos ou motos devem estar em nome dos condôminos cadastrados. Cadastros efetuados antes do início da validade desse regimento continuarão permanecendo. Em caso de alteração de cadastro por causa de venda de veículo ou moto cadastradas, irão obedecer ao limite ora definido em caso de novas tentativas de registros. O seguro contra roubo em nosso estacionamento só é válido para carros que estejam com seu cadastro regular na administração;~~

O condomínio não possui vagas demarcadas por unidade. o estacionamento é destinado apenas para veículos de passeio e de pequeno porte, sendo proibido o cadastro de entrada para Caminhões, Vans e similares. Veículos ou motos devem estar em nome dos condôminos cadastrados. O seguro contra roubo em nosso estacionamento só é válido para carros que estejam com seu cadastro regular na administração;

8. Anualmente deverá ocorrer uma assembleia ordinária no mês de outubro com o objetivo de eleger ou reeleger o síndico do bloco, que após empossado poderá comparecer à assembleia Geral Ordinária de Colegiado de Síndicos e nela discutir, votar e ser votado para a gestão da Comissão Executiva. O mandato sempre irá iniciar no primeiro dia útil do ano seguinte;

9. As eleições gerais da Comissão Executiva. Comissão de Obras, Contratos e Licitações e Conselho Fiscal sempre irão ocorrer no mês de novembro com início de mandato no primeiro dia útil do ano seguinte;

**DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS:**

10. Usar e usufruir, com exclusividade, suas respectivas unidades autônomas segundo a sua conveniência e interesse, condicionados umas e outras as normas de boa vizinhança e as restrições da Lei, da Convenção de Condomínio, bem como deste Regimento;

11. Usar as coisas comuns de maneira a não causar danos ou incômodo aos demais condôminos ou moradores;

12. Informar ao Síndico de bloco quaisquer irregularidades que observar;

13. Exigir para qualquer execução de obras interna no bloco, que sejam fornecidos no mínimo, três orçamentos distintos. Com exceção de obras emergenciais;

14. Exigir para qualquer execução de quaisquer obras e/ou serviços sejam estes previamente aprovados em assembleia interna dos blocos;

15. Estipular em assembleia o valor mínimo destinado à execução de obras em caráter de urgência dispensando pré-aprovação;

16.Realizar reuniões sociais em suas unidades autônomas, estando ciente das obrigações constantes no artigo 6 desse regimento;

17. Realizar reformas em suas unidades, desde que não interfiram na estrutura interna e externa, tanto da unidade autônoma como do prédio em geral, assegurando que não seja comprometida a estrutura da edificação. Havendo troca de piso ou necessidade de remoção de parede será necessário se cumprir a norma da ABNT 16280 com apresentação de ART e RRT; sob pena de ser denunciado a obra junto ao CREA com aplicação de multa em favor do bloco ~~de 05 taxas condominiais externa~~;

Parágrafo único: É obrigatório ter autorização para realizar qualquer tipo de obra ou reforma ou manutenção na unidade habitacional, conforme modelo em anexo a esse regimento. O descumprimento irá ~~gerar uma multa de uma taxa externa em favor do bloco~~;

18. Comparecer às assembleias de bloco e nelas discutir, votar e ser votado;

**DOS DEVERES E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS:**

19. Respeitar os direitos alheios, cumprir e fazer cumprir todas as normas fixadas na convenção, bem como neste regimento interno;

20. Preencher ficha de registro de moradores por unidade autônoma, fornecendo as informações constantes nesta, tais como: os nomes completos, CPF e Carteira de Identidade, e-mail e/ou telefone de todos os ocupantes permanentes de suas unidades autônomas, informando, ainda, toda e qualquer alteração que houver, fazendo entrega ao síndico do bloco a ficha de registro e ou de alteração, para que esse na mesma forma se obrigue transferi-la a administração. Sob pena de incorrer, tanto o morador como o síndico, ~~na multa de duas taxas de condomínio externo para cada um em favor do condomínio geral~~, sendo certo que tal multa é passível de cobrança judicial, a título de taxa de condomínio, por infração as normas instituídas;

21. É obrigatório o cadastro dos veículos pertencentes aos ocupantes das unidades autônomas, desde que eles constem no registro de moradores. É obrigatório o fornecimento de cópia do documento de propriedade para fins de arquivo interno e cobertura do seguro contra roubo. O não cumprimento ensejará o não cadastro para permissão de entrada no residencial~~. Ficando claro que cada unidade habitacional terá direito a apenas dois cadastros, respeitando os cadastros existentes anteriores a aprovação do presente estatuto;~~

22. Respeitar a delimitação das faixas de estacionamento. o não cumprimento ensejará ~~em multa de uma taxa condominial externa~~ em favor do condomínio geral, além das normas prescritas pelo Código de Trânsito Brasileiro:

23. É proibido o estacionamento de veículos com carretinhas engatadas. O não cumprimento ensejará em ~~multa de uma taxa condominial externa~~ em favor do condomínio geral;

24. É proibido o estacionamento de veículos em cima dos passeios internos do residencial. O não cumprimento ensejará ~~em multa de uma taxa condominial externo~~ em favor do condomínio geral;

25. Nenhum dos coproprietários poderá alterar a coisa comum sem consentimento dos demais, tais como alterar a fachada do prédio, fazer decoração destoante do conjunto, invadir área comum, utilizar a unidade autônoma de modo contrário a finalidade do prédio;

26. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio interno e externo, com a quota-parte que lhe couber em rateio, ou, conforme fixado por assembleia geral do bloco, pagando o boleto do condomínio na data estabelecida em assembleia. As assembleias internas de blocos têm a autonomia de realizar o rateio de água e as regras desse rateio conforme aprovado em assembleia;

27. Não embaraçar o uso de coisas comuns;

28. Permitir com agendamento prévio mínimo de 7 dias O ingresso em suas respectivas unidades autônomas, do síndico de seu bloco ou de empregados contratados, quando necessário para inspeção ou realização de trabalhos de interesse comum. A proibição ou falta de atendimento incorrerá ~~em pena de uma taxa condominial externa~~ em favor do bloco;

29. O lixo doméstico e outras varreduras deverão ser acondicionado em sacos plásticos, devidamente fechados, bem como deverão ser embrulhados os materiais cortantes e perfurantes para evitar acidentes com os garis, conforme preceitua o Regulamento de Limpeza Urbana; e recolhidos às lixeiras apropriadas, quando serão recolhidos pelo Serviço de Limpeza Urbana. A falta de atendimento da regra acima incorrerá a unidade do infrator ~~a multa no valor de uma taxa condominial e~~m favor do Condomínio Geral;

Parágrafo único: Proibido deixar lixos e/ou quaisquer objetos nos corredores do bloco, a falta de atendimento a regra acima incorrerá a unidade do infrator a ~~multa no valor de uma taxa de condomínio externo~~ em favor do bloco;

30. É terminantemente proibido o descarte nas lixeiras de móveis, eletrodomésticos, e ou utensílios domésticos. A falta de atendimento da regra acima incorrerá a unidade do infrator uma multa ~~no valor de uma taxa condominial~~ em favor do Condomínio Geral;

31. Informar ao síndico e aos órgãos de saúde pública, a manifestação de qualquer moléstia infecto contagiosa de pessoas residentes nas unidades autônomas, capaz de comprometer a saúde dos demais moradores;

32. Respeitar o síndico, subsíndico, sejam eles moradores ou síndico profissional contratado pelo bloco. A falta de respeito, ameaça, assédio moral, agressão verbal ou importunação será passível de ~~multa de uma taxa condominial externa~~ em favor do bloco, além de medidas judiciais cabíveis. É necessário haver prova testemunhal para a aplicação da multa;

Parágrafo único: A penalidade também se aplica em relação aos funcionários do condomínio geral e ou prestadores de serviços que atendam todo o condomínio. ~~Nesse caso a multa será de duas taxas condominial externa sendo o valor dividido entre o bloco e o condomínio geral, além de medidas judiciais cabíveis. É necessário haver prova testemunhal para a aplicação da multa, que será dividida entre o condomínio geral e o bloco;~~

33. Cada morador será responsável pela economia comum de água no bloco:

a) Os registros de água e as torneiras dos apartamentos, deverão ser bem conservados, sofrer manutenções periódicas, devendo, pois, permanecer constantemente fechados quando não estiverem em uso normal. Em caso de troca por motivo de defeito, o morador terá um prazo estipulado em comum acordo com o síndico, mas o não cumprimento estará sujeito a cobrança de ~~uma multa de uma taxa condominial externa~~ em favor do bloco também poderá providenciar a troca ou manutenção da torneira e o reembolso se dará no boleto do condomínio;

b) Qualquer vazamento que vier a surgir deverá ser reparado imediatamente pelo morador

c) Não é permitido lavar o hall e as escadas, além da frequência estabelecida pelo síndico.

d) Será responsabilizado o condômino pelo pagamento excedente de consumo de água, se verificado que este deu causa ao excedente por inobservância das normas internas por negligência, imperícia e/ou imprudência.

**DAS PROIBIÇÕES:**

34. É proibido manter nas respectivas unidades autônomas, quaisquer materiais, aparelhos ou objetos que causem perigo a segurança e solidez dos prédios;

Parágrafo único: É proibido colocar plantas ou quaisquer objetos nas janelas, visto que pode ocasionar risco a integridade física dos moradores, mesmo que a unidade seja no primeiro andar. A não observância da regra implicará ~~em multa ao infrator de uma taxa~~ ~~condominial externo~~ em favor do bloco;

35. É proibida a permanência e circulação de animas domésticos nas dependências internas e comuns dos blocos. Os moradores deverão circular com os animais na guia. A não observância da regra implicará em ~~multa ao infrator de uma taxa condominial externa~~ em favor do bloco;

Parágrafo único - É vedado aos condôminos levar os animais de um bloco para outro, para fazerem as necessidades fisiológicas, sem que façam o recolhimento das fezes, bem como alimentar animais de rua dentro e fora das dependências comuns dos blocos. A não observância ensejará ~~em multa de uma taxa condominial externa~~ em favor do condomínio geral;

36. É proibido atirar papéis, pontas de cigarro ou quaisquer outros objetos nas áreas comuns do condomínio e/ou bloco, ou seja, nas escadas, corredores, hall, jardins, passagens, quadras, estacionamento etc. A não observância ensejará ~~em multa de duas taxas condominiais externa~~ que será rateada em Administração Geral e o bloco;

37. É ainda, terminantemente proibido utilizar as janelas, portas externas para atirar detritos e objetos, fazer varredura, bater vassouras e escovas, sacudir tapetes, capachos, similares, tais como toalhas, colchões, entre outros, bem como executar quaisquer serviços domésticos fora dos apartamentos. A não observância ensejará ~~em multa de uma taxa condominial externa~~ em favor do bloco;

38. É proibido aos condôminos quando circularem com seus veículos nas áreas de uso comum excederem o limite de velocidade permitida de 20km. A não observância ensejara ~~em multa de duas taxas condominiais externa~~ devida ao condomínio geral, além das normas do Código de Trânsito, Lei 9.503/97 artigo 2°, parágrafo único;

39. É proibido marcar e/ou reservar vaga no estacionamento interno e rotativo do residencial com cones ou algo similar. A não observância ~~ensejará em multa de uma taxa condominial externa~~ em favor do condomínio geral;