

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO JARDIM FLORENÇA AMOJAF

REGULAMENTO INTERNO

Os proprietários de imóveis da Célula Residencial do Jardim Florença, nesta cidade de Limeira (SP), abaixo assinados, aprovam o presente Regulamento Interno que, juntamente com os Estatutos da AMOJAF e complementarmente às disposições da Lei Municipal Complementar nº 217, de 13 de outubro de 1999, regerão a utilização das áreas comuns e coisas de fim proveitoso da Célula Residencial, nos termos do que a seguir se consubstancia:

TÍTULO I Das Disposições Gerais

Art. 1º. - O presente Regulamento, aprovado em Assembléia Geral Ordinária realizada em 13 de março de 2001, e em continuação em 27 de março de 2001, obriga, indistintamente, todos os proprietários, moradores, agregados, promitentes compradores e promitentes cessionários a bem e fielmente cumpri-lo, devendo fazer parte integrante de todos os contratos de locação, comodato, empréstimo ou qualquer outro que tenha por finalidade a utilização de qualquer imóvel localizado no Jardim Florença, que será distribuído a todos os moradores e inquilinos, não cabendo a ninguém invocar ignorância sobre as disposições nele contidas, em defesa própria ou de terceiros.

Art. 2º. - A responsabilidade por eventuais danos, prejuízos ou transgressões às disposições do presente Regulamento será suportada por quem lhes der causa, respondendo solidariamente pelas conseqüências advindas de tais atos o proprietário e o morador do imóvel em que habite, a qualquer título, o transgressor, ainda que na condição de agregado.

Parágrafo Único - São conceituados como agregados, para todos os fins deste Regulamento, os familiares, visitantes, prestadores de serviço e empregados domésticos que tenham acesso à Célula Residencial ocupada por seu respectivo titular ou morador.

Art. 3º. - Os proprietários e/ou moradores são diretamente responsáveis por quaisquer infrações à legislação federal, estadual ou municipal, ainda que praticados por terceiros ocupantes de seus respectivos imóveis, cabendo-lhes assumir a responsabilidade por eventuais multas ou sanções impostas à Célula Residencial decorrentes de tais atos, que serão acrescidas à quota de despesa do imóvel respectivo no mês seguinte ao da notificação da AMOJAF.

Parágrafo Único - O Presidente da AMOJAF, obrigatoriamente, comunicará por escrito ao morador e/ou proprietário sobre quaisquer violações às normas contidas no presente Regulamento praticadas por terceiros ocupantes de seu respectivo imóvel.

Art. 4º. - Eventuais queixas, reclamações e comunicações sobre irregularidades ou infrações às normas instituídas pelo presente Regulamento deverão ser entregues por escrito pelos proprietários ou moradores, diretamente ao Presidente da AMOJAF, com identificação completa do subscritor, sendo desconsideradas e inutilizadas, sem quaisquer providências, denúncias anônimas encaminhadas para os fins deste artigo.

Art. 5º. - Os casos omissos serão apreciados pela Assembléia Geral da AMOJAF, assegurando-se aos interessados o mais amplo direito de defesa de suas idéias e sugestões, verbalmente ou por escrito.

TÍTULO II

Das Normas e Proibições

Art. 6º. - As ordens e determinações emanadas do Presidente da AMOJAF ou de seu representante legal devem ser prontamente acatadas pelos proprietários, moradores ou agregados, ainda que divulgadas por funcionários da AMOJAF, sendo vedada manifestações de desacato ou desrespeito, por palavras ou atos contrários às boas normas de civilidade e educação, cabendo aos interessados, se for o caso, manifestar seus descontentamentos exclusivamente na forma prevista pelo Art. 4º deste Regulamento.

Art. 7º. - É de competência exclusiva do Presidente da AMOJAF a contratação de assistências técnicas especializadas para efetuar quaisquer consertos, reparos, manutenções ou vistorias em máquinas e equipamentos, aí compreendidos os equipamentos eletrônicos, painel central de telefonia e interfone, pára-raios, caixas d'água e todos os demais, sendo vedado a qualquer proprietário e/ou morador o acesso a tais instalações, sob qualquer pretexto, salvo mediante prévia e expressa autorização do Presidente da AMOJAF.

Art. 8º. - Todos os contratos de locação, inclusive os já vigentes, deverão ser acompanhados por cópia do presente Regulamento e deverão conter expressamente a proibição de locação para fins não residenciais e para as chamadas “repúblicas de estudantes” e congêneres.

Art. 9º. - O lixo e demais detritos deverão ser devidamente ensacados e depositados em frente ao respectivo imóvel, em lixeira suspensa, ou em local previamente definido pelo Presidente da AMOJAF para fins de coleta.

Art. 10º. - O conserto ou substituição de toda e qualquer instalação ou aparelho danificado, dentro das residências ou nas dependências comuns, correrá por conta exclusiva do proprietário e/ou morador que o danificou.

Art. 11. - O ingresso, nas dependências da Célula Residencial, será fiscalizado a partir da Portaria de acesso ao Bairro, por todos os meios legalmente permitidos.

Art. 12. - A AMOJAF não se responsabilizará por eventuais roubos ou furtos de quaisquer bens ou valores ocorridos nas ruas, logradouros ou imóveis situados em sua área perimetral.

Art. 13.- Será de única e exclusiva responsabilidade do proprietário e/ou morador qualquer prejuízo advindo da entrega em confiança - por si, por familiares ou por prepostos -, das chaves de residência ou veículos a funcionários da AMOJAF, ou da empresa de segurança, sob qualquer pretexto, não se responsabilizando a AMOJAF por eventuais roubos, furtos ou danos decorrentes de tal atitude.

Art. 14. - A AMOJAF não se responsabilizará por eventuais roubos ou furtos de veículos e respectivas peças ou acessórios, bem como de objetos deixados em seus interiores, que venham a ocorrer na área perimetral da Célula Residencial.

Art. 15. - A AMOJAF não se responsabilizará, igualmente, por colisões, amassamentos, incêndios ou quaisquer outros danos eventualmente ocorridos nos veículos estacionados ou em trânsito na área perimetral da Célula Residencial ou nas entradas e acessos de uso comum, cabendo aos prejudicados buscarem a reparação de tais danos diretamente contra os seus causadores ou responsáveis.

Art. 16. - Sob pena, em caso de transgressão, de serem aplicadas as penalidades previstas no Título III deste Regulamento, conforme as categorias das infrações, definidas a seguir, é expressamente proibido aos proprietários, moradores e agregados:

Parágrafo 1º. - Utilizar-se dos serviços dos empregados da AMOJAF, durante suas jornadas de trabalho, para atender a interesses particulares .

Parágrafo 2º. - Valer-se de cargo, posição social ou prestígio pessoal para intimidar qualquer funcionário da AMOJAF mediante ameaças ou qualquer outro tipo de intimidação, a fim de que o mesmo venha a fazer ou deixar de fazer alguma coisa em seu interesse próprio, já que tais servidores obedecem, exclusivamente, ordens emanadas do Presidente da AMOJAF ou de seu

representante legal, a quem devem satisfação de seus atos e atitudes profissionais.

Parágrafo 3º. - Ter em seu poder, fabricar, transitar ou armazenar nas residências objetos e produtos inflamáveis, tóxicos, explosivos, drogas ou quaisquer outros que possam acarretar danos aos proprietários e/ou moradores da Célula Residencial, sendo que, em caso de sinistros causados por tais substâncias, responderá o infrator, no campo civil e criminal, pelos estragos e prejuízos causados.

Parágrafo 4º. - Trocar, cortar, aparar, mexer, ou de qualquer forma, danificar qualquer tipo de plantas, árvores ou gramados existentes nas áreas verdes da Célula Residencial .

Parágrafo 5º. - Executar qualquer obra na área verde e comunitária da Célula Residencial sem a prévia autorização da Assembléia .

Parágrafo 6º. - Afixar placas, letreiros, faixas, cartazes ou luminosos nas janelas, fachadas ou em qualquer área da Célula Residencial.

Parágrafo 7º. - Atirar objetos pelas janelas ou muros das residências, ainda que, por sua natureza, não ofereçam riscos à integridade dos demais proprietários e/ou moradores.

Parágrafo 8º. - Deixar à solta, ainda que sob vigilância, nas ruas e logradouros da Célula Residencial, cães, gatos, aves ou outros animais.

Parágrafo 9º. - Fazer algazarra, usar aparelho sonoro, televisão ou instrumentos musicais em volume de som superior ao necessário para que sejam ouvidos exclusivamente pelos interessados, de tal sorte que não sejam incomodados os vizinhos, em qualquer hora do dia ou da noite.

Parágrafo 10º. - Efetuar quaisquer consertos, reparos ou obras que produzam ruídos fora do horário compreendido entre as 7:00 e as 18:00 horas nos dias úteis, sendo expressamente vedadas tais atividades, em quaisquer horários, aos sábados, domingos e feriados.

Parágrafo 11. - Estacionar qualquer tipo de veículo irregularmente nas entradas e ruas de uso comum, de tal modo que impeça o trânsito seguro naquelas dependências pelos demais veículos.

Parágrafo 12. - Promover reuniões públicas ou atividades de caráter social, político ou religioso que possam perturbar o sossego dos demais moradores, excetuando-se as reuniões festivas e familiares comemorativas de aniversários, casamentos, noivados e similares.

Parágrafo 13. - Transportar móveis, grandes volumes e mudanças de qualquer espécie, fora do horário compreendido entre as 8:00 e as 20:00 horas.

Parágrafo 14. - Utilizar-se de rádios transmissores e receptores que, pelas suas características, venham a causar interferências nos demais aparelhos eletrônicos existentes na Célula Residencial.

Parágrafo 15. - Acessar, sob qualquer pretexto, as áreas da Célula Residencial reservadas às máquinas e equipamentos, aí compreendidos os equipamentos eletrônicos, painel central de telefonia e interfone, pára-raios, caixas d'água e todos os demais, sem prévia e expressa autorização do Presidente da AMOJAF.

Parágrafo 16. - Entregar a pessoa não habilitada veículo automotor de qualquer natureza, aí compreendidos motonetas e similares.

Parágrafo 17. - Trafegar pelas ruas da Célula Residencial, em velocidade excessiva, utilizando-se de veículo automotor de qualquer natureza.

Parágrafo 18. - Acumular entulhos ou materiais de construção em terrenos, ruas ou calçadas, que venham, por qualquer forma, atrapalhar o trânsito de veículos ou pedestres.

Parágrafo 19. - Preparar argamassa sobre o asfalto.

Parágrafo 20. - Atear fogo em entulhos, folhas ou matos.

Parágrafo 21. - Deixar obras abertas, de tal forma que possam ser acessadas por crianças e moradores, expondo-os a riscos de acidente.

Parágrafo 22. - Manter imóvel, desocupado ou não; em condições sanitárias inadequadas que possam expor os demais moradores a qualquer tipo de risco.

TÍTULO III **Da Aplicação das Penalidades**

Art. 17. - Para os fins deste Regulamento, as penalidades se subdividem em advertência escrita e multa.

Art. 18. - As advertências serão sempre aplicadas por escrito, mediante recibo do infrator em segunda-via, narrando o Presidente da AMOJAF de forma inequívoca a infração cometida, mencionando-se data, hora e local e eventualmente testemunhas do ocorrido, com o alerta de que, na reincidência, aplicar-se-á a pena de multa, sem prejuízo das ações judiciais eventualmente cabíveis.

Parágrafo 1º. - Ao advertido assiste o direito de contestar a advertência na primeira Assembléia Geral da AMOJAF que ocorrer após o evento, cabendo a esta, se for o caso, determinar que seja desconsiderada a penalidade.

Parágrafo 2º. - Após advertido sobre uma infração e incorrendo novamente em sua prática, o proprietário e/ou morador será automaticamente multado, ressalvado o disposto no parágrafo seguinte.

Parágrafo 3º. - Em casos excepcionais, sopesadas a gravidade e conseqüências da infração, poderá o Presidente da AMOJAF, ouvido previamente o Conselho Fiscal, aplicar diretamente ao infrator a penalidade de multa, dispensando-se, neste caso, a prévia advertência.

Art. 19. - As multas serão distribuídas em 3 (três) categorias - mínima, média e máxima -, de acordo com a gravidade da infração e só deverão ser aplicadas quando, apuradas devidamente as transgressões, forem submetidas à apreciação do Conselho Fiscal que, com o Presidente da AMOJAF, por maioria simples de votos, deliberarão sobre a imposição ou não da penalidade.

Parágrafo 1º. - Para os fins deste artigo, a multa conceituada como **mínima** corresponderá ao valor de uma taxa de manutenção vigente na data da infração, a **média** corresponderá a duas taxas de manutenção vigentes na data da infração e a **máxima** à três taxas de manutenção vigentes na data da infração.

Parágrafo 2º. - O acusado será notificado, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, para comparecer à reunião prevista no *caput* deste artigo, que deliberará sobre a aplicação ou não da penalidade, podendo apresentar verbalmente ou por escrito sua defesa.

Parágrafo 3º. - Igualmente o reclamante, se for o caso, poderá comparecer a tal reunião, sendo para isso notificado com a mesma antecedência prevista no parágrafo anterior, para expor as razões e fundamentos de sua reclamação.

Parágrafo 4º. - O valor da multa, se confirmada sua aplicação, será acrescido à taxa de manutenção devida pelo proprietário infrator no mês seguinte ao daquele em que se verificou o julgamento da infração e dela fará parte integrante e indivisível, sujeitando-se, assim, às cominações estabelecidas para seu pagamento fora do prazo de vencimento, inclusive, se for o caso, à cobrança judicial.

Parágrafo 5º. - A reincidência específica ou continuidade da infração que deu origem à multa implicará em nova multa, no valor correspondente ao dobro da penalidade anteriormente imposta.

Parágrafo 6º. - O pagamento da multa não isentará o infrator da responsabilidade de indenizar a AMOJAF dos danos eventualmente provocados por sua conduta irregular.

TÍTULO IV **Das Disposições Finais**

Art. 20. - Os casos não previstos neste Regulamento, bem como dúvidas e controvérsias eventualmente surgidas sobre sua aplicação, serão dirimidas pela Assembléia Geral da AMOJAF, em consonância com a legislação em vigor e posturas municipais, quando cabíveis.

Art. 21. - O presente Regulamento entra em vigor nesta data, passando a fazer parte integrante da Regulamentação Interna da Célula Residencial Jardim Florença, e será amplamente divulgado entre os proprietários, para que não se alegue desconhecimento de seu conteúdo.