



# **REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**



**REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS, EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE, DO EMPREENDIMENTO DESTINADO A HOTEL RESORT LAZER, DENOMINADO “LE CHARMANT MAISON DE LUXE” CAMPOS DO JORDÃO - SP**

Os multiproprietários de frações/cotas de unidade imobiliária do empreendimento “LE CHARMANT MAISON DE LUXE” aprovam e reconhecem como normas imprescindíveis ao funcionamento do EMPREENDIMENTO as disposições consubstanciadas nesse documento, que obrigam a todos os Condôminos (proprietários ou titulares de direitos decorrentes da aquisição de fração/cota de unidade), sucessores e sub-rogados destes, bem como, ocupantes das unidades autônomas, seja a que título for, visando regulamentar a relação entre os condôminos multiproprietários entre si e entre condôminos e a ADMINISTRAÇÃO, na forma a seguir:

**CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Artigo 1º** - Ao estrito cumprimento deste Regimento Interno, obrigam-se todos os proprietários, condôminos, arrendatários, locatários, ocupantes, hóspedes e/ou usuários.

**Artigo 2º** - As transgressões às normas deste Regimento serão atribuídas ao proprietário, condômino, arrendatário, locatário, ocupante, hóspede ou usuário, responsável pela unidade em que dele se agrega.

**Parágrafo Primeiro** - São considerados agregados, para efeitos deste Regimento, os familiares, visitantes, empregados domésticos e motoristas dos condôminos bem como quaisquer outros prestadores de serviços.

**Parágrafo Segundo** - Os proprietários serão considerados responsáveis solidários, pelos danos que os arrendatários, locatários, ocupantes, hóspedes e/ou usuários de suas unidades provocarem no Condomínio, salvo quando o usuário, ocupante, hóspede e/ou usuário infrator estiver em unidade sob o *pool* hoteleiro.

**Artigo 3º** - Deve ser cultivado o respeito, a individualidade, a dignidade pessoal, a amizade e o espírito de cooperação, visando preservar a harmonia do Condomínio.

**Artigo 4º** - Toda e qualquer reclamação ou sugestão deve ser registrada em livro próprio (Livro de Ocorrência), disponível junto a Administradora Condominial.

**CAPÍTULO II - DOS DIREITOS COMUNS A TODOS OS CONDÔMINOS E OCUPANTES DE UNIDADES AUTÔNOMAS**

**Artigo 5º** - Além daqueles previstos na Convenção, constituem direitos de todos os condôminos e ocupantes de unidades autônomas:

- I. Usar, fruir e livremente dispor das suas unidades autônomas, com exclusividade e segundo os seus interesses e conveniências, respeitando a finalidade do imóvel e as normas internas do Condomínio;
- II. Usar das partes e das áreas comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não



- exclua a utilização dos demais Condôminos e possuidores;
- III. Votar nas deliberações da Assembleia Geral e delas participar, estando quite com suas obrigações condominiais;
  - IV. Apresentar propostas e opinar sobre matérias de interesse geral do Condomínio, novamente em relação à aquisição ou à alienação de bens e a contratação de serviços;
  - V. Ter acesso e analisar, a qualquer tempo, os livros e demais registros referentes ao gerenciamento do Condomínio, inclusive suas contas, podendo requerer da Administração quaisquer esclarecimentos necessários sobre a sua gestão;
  - VI. Fazer registrar no livro de atas da Assembleia Geral ou no livro de reclamações do Condomínio suas eventuais críticas, sugestões ou protestos em relação às decisões e aos atos da Administração, se julgá-los prejudiciais ao Condomínio.

### **CAPÍTULO III - DOS DEVERES COMUNS A TODOS OS CONDÔMINOS E OCUPANTES DE UNIDADES AUTÔNOMAS**

**Artigo 6º** - Além daqueles previstos na Convenção, constituem deveres de todos os condôminos e ocupantes de unidades autônomas, exceção às unidades comerciais LUC's, cuja atividade fica restrita às áreas por elas compostas, servindo as áreas de uso comum somente para acesso às suas unidades:

- I. Contribuir, na proporção das suas frações ideais, para as despesas do Condomínio, inclusive as extraordinárias, quando devidamente aprovadas em Assembleia Geral;
- II. Suportar, na mesma proporção, os ônus a que tiver ou ficar sujeito o Condomínio, em seu conjunto;
- III. Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- IV. Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas, salvo quando expressamente autorizado pela Assembleia Geral;
- V. Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais Condôminos ou possuidores, ou aos bons costumes;
- VI. Obedecer e prezar pelo cumprimento da Convenção, deste Regulamento de Utilização e das deliberações da Assembleia Geral, bem como da legislação brasileira e demais normas condominiais;
- VII. Facilitar à Administração do Condomínio o acesso às suas unidades autônomas, quando requisitado;
- VIII. Avisar imediatamente a Administração quando for confirmada a incidência de moléstias infectocontagiosas em pessoas de sua unidade autônoma.

### **CAPÍTULO IV - DAS PROIBIÇÕES COMUNS A TODOS OS CONDÔMINOS**

**Artigo 7º** - É expressamente vedado a qualquer Condômino ou possuidor:

- I. Prejudicar os interesses dos demais Condôminos e possuidores;
- II. Dar à unidade autônoma qualquer outra finalidade que não aquela prevista na Convenção;
- III. Guardar ou depositar quaisquer artigos explosivos, corrosivos, radioativos ou inflamáveis, salvo quanto aos últimos, em pequenas quantidades, destinado ao consumo doméstico e conservado em recipientes próprios, nas respectivas unidades autônomas;



- IV. Depositar objetos nas áreas comuns ou, de qualquer outra forma, obstruir a livre circulação nestas áreas;
- V. Atirar água, papéis, pontas de cigarros e quaisquer objetos ou detritos pelas janelas, portas, jardins ou em qualquer parte de uso comum;
- VI. Depositar o lixo em local diferente daquele a ele destinado ou sem acomodá-lo adequadamente em saco plástico ou outro recipiente próprio;
- VII. Em caso de coleta seletiva de lixo, deixar de fazer a correta separação, conforme instruções passadas pelo Síndico;
- VIII. Bater tapeçarias, lençóis, almofadas, toalhas ou semelhantes na parte externa das janelas de suas unidades;
- IX. Colocar na área externa ou nas janelas bandeiras, cartazes, placas, roupas ou quaisquer outros objetos que descaracterizem a fachada do edifício;
- X. Perturbar o sossego e o descanso dos demais moradores com ruídos, instrumentos musicais ou outros equipamentos de elevado volume sonoro, principalmente no período compreendido entre 22:00 horas e 08:00 horas;
- XI. Executar aos domingos, em tempo integral, e nos demais dias, antes das 08:00 horas e depois das 19:00 horas, serviços de limpeza, reformas e reparações nas unidades que venham a produzir ruídos perturbadores ao sossego dos demais Condôminos;
- XII. Transportar seus pertences pelas áreas comuns do Condomínio, sem o prévio aviso e consentimento do Síndico ou Administradora;
- XIII. Apresentar comportamentos desrespeitosos, discriminatórios ou vexatórios em relação aos demais Condôminos e aos empregados do Condomínio;
- XIV. Utilizar-se dos serviços dos empregados do Condomínio para fins meramente particulares;
- XV. Sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com peso superior àquele por elas suportado ou, ainda, usar indevidamente as instalações elétricas, hidráulicas, telefônicas e de telecomunicações, de maneira que possa comprometer a segurança ou o perfeito funcionamento das coisas, utilidades ou serviços comuns;
- XVI. Lavar ou consertar veículos em quaisquer das áreas do Condomínio, salvo reparos de caráter emergencial;
- XVII. Agir contrariamente às disposições deste Regulamento de Utilização e Convenção de Condomínio, a deliberação da Assembleia Geral e a outras normas internas do Condomínio.

#### **CAPÍTULO V - DAS REGRAS APLICÁVEIS AOS MULTIPROPRIETÁRIOS E OCUPANTES DE UNIDADES SUJEITAS AO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE OU USO COMPARTILHADO**

**Artigo 8º** - Constituem regras de uso aplicáveis exclusivamente aos multiproprietários:

- I. Cada fração/cota, integrante do sistema de multipropriedade, dá direito ao seu proprietário à utilização do imóvel nos períodos determinados para sua respectiva fração/cota de acordo com o sistema de reserva definido como **Cronograma De Uso CDU**, entregue ao multiproprietário no momento da aquisição de cada cota/fração, iniciando-se referidos períodos a partir da entrega do Condomínio, ou seja, o empreendimento devidamente instituído sob o regime de condomínio;
- II. A utilização das frações/cotas das unidades sob regime de multipropriedade dar-se-á na forma de hotel resort lazer, sob o regime de multipropriedade, independentemente de prévia confirmação, considerando as reservas já estabelecidas para os primeiros 49



(quarenta e nove) anos de operação do empreendimento, o qual será renovado ao final do referido período pela Administradora nos termos da Convenção de Condomínio, **não sendo permitida, de forma alguma, a sua utilização para outros fins ou para a prática de qualquer atividade ilegal nas suas dependências;**

- III. Qualquer tipo de ocupação serão confirmadas pela Administração do Condomínio, através de documento hábil (Confirmação de Reserva), que permitirá e garantirá o uso da unidade, devendo, obrigatoriamente, ser apresentado na Recepção do Condomínio, na hora de entrada (“check-in”);
- IV. Em relação ao seu período de uso, poderá o condômino multiproprietário locar, ceder, dar por empréstimo ou comodato, ou doar os direitos de que é titular, comunicando, por escrito, à Administradora, obedecidas às limitações previstas na **Convenção de Condomínio** e neste **Regulamento de Utilização**;
- V. A locação ou cessão ajustada diretamente pelo condômino será de sua exclusiva responsabilidade, cabendo à administração apenas assegurar os direitos cedidos ou locados, sem prejuízo dos pagamentos de taxas e encargos devidos ao Condomínio;
- VI. Para o exercício do direito de ocupação e de uso das unidades autônomas durante o período de reserva definido no Cronograma de Uso CDU, por si ou por terceiros autorizados, bem como para cessão ou locação de seus direitos, deverão os multiproprietários estar em dia com o pagamento de todos os encargos condominiais;
- VII. As unidades autônomas e as áreas comuns do Condomínio poderão ser utilizadas pelos multiproprietários respeitando-se o número de pessoas nas unidades em multipropriedade, limitadas a 02 (dois) adultos e 02 (duas) crianças, entendendo-se como tal o limite de 10 anos;
- VIII. O horário estabelecido para início do período de uso de cada fração/cota é às 8:00 (oito) horas para ingresso/início no período fração/cota e de 19:00 (dezenove) horas para o encerramento/saída do período compartilhado;
- IX. O multiproprietário que exceder, ilegitimamente, o seu período de ocupação estará sujeito às medidas cabíveis contra posse injusta, ensejando a retomada da unidade sem notificação prévia, independentemente da aplicação de uma multa diária equivalente ao valor da Taxa Ordinária de Condomínio da unidade, cobrada no mês em curso e efetivação do penhor legal previsto no art. 1.467, inciso I, do Código Civil;
- X. Não é permitida, em hipótese alguma, a utilização da unidade por um número de pessoas superior à sua capacidade, como descrita no inciso III acima. Caso isto ocorra o multiproprietário estará sujeito à multa diária, no valor correspondente a uma diária de hotelaria vigente na ocasião, para estabelecimentos de nível similar, a qual será paga no ato da ocupação;
- XI. O multiproprietário, seus familiares e visitantes, deverão utilizar o Condomínio zelando pela sua conservação, integridade, e com respeito às normas estabelecidas neste **Regulamento de Utilização** e **Convenção de Condomínio**;
- XII. Ao multiproprietário é **vedada qualquer alteração no Condomínio, seja na sua estrutura, apresentação, composição de móveis, utilidades e o que mais nele constar**;
- XIII. Ao final do Período de Utilização será realizada vistoria da unidade autônoma, pela Administradora ou pessoa por ela indicada, a fim de identificar possíveis danos causados pelo multiproprietário ou seus convidados, os quais serão ressarcidos após sua identificação;
- XIV. Sendo identificada qualquer prática comercial ilegal, ou em desacordo com esse Regulamento, nas dependências do Condomínio, o multiproprietário responsável estará sujeito às penalidades previstas neste **Regulamento de Utilização** e na **Convenção de**



## **Condomínio.**

**Artigo 9º** - Se algum dos multiproprietários desejar alienar sua fração/cota este poderá notificar a Administradora, que informará aos demais multiproprietários, não constituindo esta comunicação, em hipótese alguma, aquisição de direito de preferência em relação à fração/cota a ser alienada.

**Artigo 10** - Caso algum dos demais multiproprietários deseje adquirir a fração/cota a ser alienada a Administradora poderá, a seu único e exclusivo critério, comunicar ao multiproprietário alienante de que um, ou alguns dos demais multiproprietários, possui interesse no negócio.

**Artigo 11** - A Administradora realizará, tão somente, a comunicação entre estes multiproprietários, não participando do negócio como corretora, avaliadora, ou qualquer outra forma de intermediação.

**Artigo 12** - Na ocorrência de o multiproprietário alienante possuir débitos junto ao Condomínio, em relação à Taxa de Manutenção ou quaisquer outros débitos devidos, de qualquer natureza, a venda somente poderá ser realizada após a quitação total dos débitos, seja a quitação realizada pelo multiproprietário alienante, seja pelo novo adquirente da fração/cota alienada.

**Artigo 13** - A alienação da fração/cota fica, desde já, condicionada à anuência do novo multiproprietário a esse Regulamento de Utilização, à Convenção do Condomínio e aos respectivos termos do título de aquisição originário, nos termos e condições em que esse se encontre no momento da aquisição da mesma.

## **CAPÍTULO VI - DAS REGRAS APLICÁVEIS A TODOS OS CONDÔMINOS**

### **Seção I - Das Dependências Autônomas**

**Artigo 14** - Os condôminos deverão manter fechadas as portas de suas unidades autônomas.

**Artigo 15** - As unidades autônomas do Condomínio destinam-se a exploração residencial e/ou hoteleira, ficando proibida a instalação em qualquer dependência dos mesmos de quaisquer tipos de atividades comerciais e qualquer atividade que produza incômodo ou importe em majoração das despesas do Condomínio.

**Artigo 16** - Toda e qualquer manifestação de doença contagiosa de caráter epidêmico nas pessoas que frequentem o Condomínio deve ser comunicada à Administradora Condominial, ou de acordo com a gravidade, às autoridades sanitárias responsáveis para as devidas providências.

**Artigo 17** - Não será permitido: usar, guardar ou depositar em nenhuma parte da unidade autônoma, objetos, aparelhos, instalações, material ou substância tóxica, explosiva, inflamável, odorífera, etc. que possam afetar a segurança, saúde e tranquilidade dos condôminos e ocupantes, ou que possam redundar em aumento do prêmio do seguro.

**Artigo 18** - É proibida a utilização de qualquer espécie de churrasqueira ou semelhantes, nas varandas das unidades autônomas, assim como nas áreas comuns do Condomínio.

**Artigo 19** - Qualquer modificação na distribuição interna do espaço da unidade autônoma somente poderá ser realizada desde que não comprometa a estrutura do prédio e mediante prévia e expressa aprovação pela Administradora Condominial.



**Artigo 20** - Quaisquer consertos ou obras ruidosas só deverão ser realizados nos dias úteis, no horário de 08:00 às 12:00h e das 14:00 às 18:00h (respeitando horário de almoço), sendo, entretanto, vedada a realização de tais serviços aos sábados, domingos e feriados.

**Artigo 21** - É proibido afixar cartazes, panfletos, anúncios, placas e outros, em qualquer parte externa das unidades autônomas e áreas comuns dos Blocos pelos condôminos.

**Artigo 22** - É proibido mudar a forma externa de cada unidade autônoma e aos Blocos como um todo, decorar paredes externas ou pintá-las em cores ou tonalidades diferentes das usadas no conjunto do Condomínio.

**Parágrafo Único** - O descumprimento deste artigo implicará na aplicação de multa conforme art. 76 da Convenção de Condomínio, além do ressarcimento dos gastos em concertos e reparos dos danos causados ao edifício, quando da retirada dos itens supra referidos.

**Artigo 23** - Proibido colocar toldos nas caixilharia externa.

**Artigo 24** - Fica vedado o uso de fiação externa pela fachada ou laterais dos Blocos, ligando uma dependência a outra da unidade autônoma e/ou do telhado da unidade autônoma.

**Artigo 25** - É vedado estender roupas, tapetes, cortinas ou outras peças nas janelas, varandas ou em qualquer outro lugar, visível do exterior dos Blocos; tudo aqui citado em caráter meramente exemplificativo.

**Artigo 26** - É proibida a colocação, mesmo temporária, de jarros, gaiolas ou outros objetos ou enfeites sobre os peitoris das janelas, ou ainda caixas de ar-condicionado, sob pena de responsabilidade civil e penal; tudo aqui citado em caráter meramente exemplificativo.

**Artigo 27** - Os aparelhos sonoros, instalados no interior das unidades deverão ser usados com intensidade sonora fraca - de no máximo 60 decibéis, apenas nos horários das 10h às 18hs horas; vedada a utilização de aparelho sonoro que incomode a vizinhança fora do horário especificado.

**Artigo 28** - Não será permitida, em qualquer hipótese, a utilização de aparelhos sonoros instalados nos automóveis, de conformidade com os limites estabelecidos no Artigo 27 acima.

**Artigo 29** - Os moradores deverão evitar o gasto inútil e o desperdício de água, usando-a moderadamente, e providenciando consertos quando dos vazamentos de torneiras, válvulas, descargas, etc. evitando maiores despesas, ressaltando-se que tais eventuais reparos serão arcados com todos os multiproprietários das unidades com registro de avarias internas, exceção àqueles ocasionados pelo uso indevido do ocupante naquele momento, correndo aí as despesas com reparos por conta exclusiva desse.

**Parágrafo Primeiro** - Em caso de emergência e consumo anormal de água, a Administradora Condominial fará inspeções nas partes hidráulicas e sanitárias das unidades autônomas e, constatando defeitos, informará aos respectivos moradores quanto à necessidade de providenciarem-se os necessários reparos.

**Parágrafo Segundo** - Caso não seja providenciado o reparo em 15 (quinze) dias, pelo condômino da unidade autônoma em questão, no caso de responsabilidade direta, caso seja proprietário, arrendatário ou locatário da unidade, nem pelos coproprietários da referida unidade, ocorrerá a incidência de multa, conforme art. 15 da Convenção de Condomínio, e o reparo será providenciado pelo Condomínio e cobrado posteriormente do condômino da unidade autônoma em questão ou seus coproprietários.



**Artigo 30** - Fica proibido jogar água (quando da execução de limpeza de vidraças) ou quaisquer detritos ou objetos, bem como sacudir tapetes, toalhas, panos de limpeza, vassouras e outros através das janelas, escada ou portas, bem como nas áreas adjacentes à unidade em questão ou ao Bloco ao qual está inserida; tudo aqui citado em caráter meramente exemplificativo..

**Artigo 31** - Não é permitido a criação, ingresso e permanência de animais de qualquer natureza dentro dos limites do Condomínio.

**Artigo 32** - As peças de roupas que caírem das unidades autônomas nas áreas comuns/livres do condomínio, serão guardadas pela Administradora e caso não sejam reclamadas em um mês, serão consideradas insignificantes, podendo ser doadas a instituições de caridade.

**Artigo 33** - O lixo e detritos domésticos deverão ser acondicionados obrigatoriamente em sacos plásticos, devidamente fechados e colocados nos respectivos coletores.

**Artigo 34** - É vedado colocar qualquer espécie de lixo exposto no corredor. Será aplicada multa, conforme o art. 76 da Convenção de Condomínio, ao condômino que cometer tal falta.

## **Seção II - Das Dependências de Uso Comum**

**Artigo 35** - Os estragos causados às partes comuns do Condomínio, como quebra de fechaduras, ferrolhos, dobradiças, cadeados, espelhos, vidros de portas e janelas, danificações de paredes, bem como de utensílios, móveis e objetos decorativos, degraus de escadas, plantas e elevadores etc, quando identificados os responsáveis, serão reparados pelo Condomínio e cobrado depois do condômino causador do estrago, mesmo que o dano tenha sido causado por visitantes.

**Artigo 36** - Não será permitido colocar móveis, garrafas, material de construção e outros objetos do proprietário, condômino, arrendatário, locatário, ocupante, hóspede ou usuário, nas escadas, antecâmaras, cobertura/telhado, estacionamento e jardins.

**Artigo 37** - A Administradora Condominial poderá realizar obras de reparo nas áreas comuns, entretanto, obras de maior porte como construir, demolir ou mesmo proceder a alterações de caráter permanente nas áreas existentes, por razões arquitetônicas ou outras, devem antes ser aprovadas em Assembleia Geral.

**Artigo 38** - É vedada a instalação de equipamentos particulares como interfone, campainhas, e outros, em qualquer área comum do Condomínio, podendo este ser retirado, sem o prévio aviso ao condômino.

**Artigo 39** - As escadas devem estar com seus espaços livres, conforme determinação da legislação contra incêndios.

**Artigo 40** - As antecâmaras devem servir exclusivamente para passagem.

**Artigo 41** - É vedada a entrada de pessoas não credenciadas do Condomínio, casa de bombas, casa de máquinas dos elevadores, gerador, central de gás, telhado, os quais terão acesso apenas funcionários e profissionais a trabalho e devidamente autorizados pelo síndico ou administradora condominial, por ocasião de manutenção.

**Artigo 42** - Os depósitos bem como demais áreas de serviço do Condomínio são de acesso exclusivo da administração bem como funcionários deste.

**Artigo 43** - É vedado o acesso ao Condomínio de propagandistas e vendedores, para fazer marketing de produtos ou serviços; bem como – igualmente vedado o acesso de pessoas estranhas ao





Empreendimento para entrega de produtos/mercadorias que tenham sido adquiridos(as) pelos condôminos (delivery).

**Parágrafo Único** - No caso de *delivery*, objeto do *caput* deste Art. 43, os(as) produtos/mercadorias serão entregues na portaria do empreendimento, onde os condôminos/proprietários os(as) apanharão.

**Artigo 44** - O Condomínio não se responsabilizará por chaves de unidades e veículos deixados por seus usuários na recepção.

**Artigo 45** - Não será permitida a colocação de jarros de plantas, capachos, ou de objetos decorativos de qualquer natureza no hall ou circulação de cada pavimento.

I - Entende-se por objetos decorativos: quadros, consoles, cadeiras etc.

II - O descumprimento deste artigo ocorrerá em multa conforme art. 15 da Convenção de Condomínio, além de ressarcimento dos gastos com concertos e reparos dos danos causados ao prédio.

**Artigo 46** - É proibido executar serviços de mecânica (salvo os necessários à remoção de veículo com defeito), marcenaria, pintura de móveis, lavagem de carro com mangueira no estacionamento ou em outra área dentro do Condomínio. Não será permitida a lavagem de motos, bicicletas e demais utensílios domésticos na área comum do Condomínio, bem como nos estacionamentos e telhado/cobertura.

**Artigo 47** - É proibida a realização festas, reuniões, ou qualquer espécie de eventos nas áreas comuns do Condomínio.

**Artigo 48** - É proibido qualquer ato atentatório aos bons costumes nas dependências do condomínio.

**Artigo 49** - Não será permitido o uso de patins, skates, bicicletas e afins nas dependências do condomínio.

**Artigo 50** - É proibido a qualquer condômino arrancar, plantar, danificar ou colher plantas ou flores dos jardins, bem como modificar ou acrescentar qualquer peça de decoração pertencente ao condomínio.

**Artigo 51** - Para preservar o direito à privacidade dos condôminos, familiares e seus convidados, os motoristas (vinculados aos condôminos) ou prestadores de serviços (terceiros), não poderão utilizar as instalações destinadas aos condôminos, ou seja, áreas sociais.

**Artigo 52** - O Condomínio não se responsabilizará por menores desacompanhados nas áreas sociais.

### **Seção III - Do Estacionamento de Veículos**

**Artigo 53** - O uso das vagas no estacionamento deve restringir-se à área determinada, obedecendo às marcações existentes no local, não sendo permitido estacionamento fora dos respectivos locais.

**Parágrafo Único** - As vagas são de uso rotativo, ou seja, a precedência respeitará sempre a ordem de chegada ao estacionamento.

**Artigo 54** - Não será permitido o uso de pneus à guisa de proteção no estacionamento, pois são considerados proliferadores do mosquito da dengue.



**Artigo 55** - O estacionamento só poderá servir ao que realmente se destina, na forma do art. Art. 29 da Convenção Condominial, diante do que, quaisquer outros objetos que venham a ser depositados nas vagas do estacionamento serão retirados.

**Artigo 56** - Os danos causados aos veículos estacionados no Condomínio, são de responsabilidade de quem os praticou, cabendo aos encarregados de vigilância e funcionários, manterem-se atentos visando identificar os causadores das ocorrências, isentando-se, todavia o Condomínio de qualquer responsabilidade de danos ocasionados por terceiros aos veículos dos condôminos.

**Artigo 57** - Os veículos que forem encontrados estacionados irregularmente deverão ser removidos por seus responsáveis para que possam permanecer nas áreas comuns do condomínio, destinadas para este fim.

**Artigo 58** - Os veículos que estiverem com vazamentos de óleo, combustível e outros, deverão ser reparados por seus responsáveis para que possam permanecer nas áreas comuns do condomínio, destinadas para este fim.

**Artigo 59** - A velocidade dos veículos na área interna do Condomínio não poderá ultrapassar 20 (vinte) quilômetros horários, a fim de proporcionar segurança adequada às pessoas, notadamente às crianças e idosos.

#### **Seção IV - Da Administração dos Funcionários**

**Artigo 60** - Os funcionários do Condomínio não poderão ser utilizados para serviços particulares, no horário de expediente, exceto em situações de emergência, tais como chamadas de médicos para socorros urgentes, chamar a polícia, ambulância, bombeiros e outros.

**Artigo 61** - Compete à Administradora Condominial selecionar, admitir, chefiar, fiscalizar, punir, premiar e demitir os funcionários do Condomínio, fazendo com que os serviços a eles confiados sejam executados de maneira produtiva.

#### **CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 62** - Sucessores: Este Regulamento de Utilização vincula as partes e seus sucessores a qualquer título.

**Artigo 63** - Novação: O não exercício imediato, por qualquer das partes, de direitos ou faculdades previstas neste Regulamento de Uso, ou a tolerância com atraso no cumprimento de obrigações, não importa novação do respectivo direito ou faculdade ou renúncia à aplicação dele, podendo ser exercido a qualquer tempo por seu titular.

**Artigo 64** - Nulidade: O reconhecimento judicial da nulidade de qualquer cláusula ou parte deste Regulamento de Utilização não invalida o restante das suas disposições.

**Artigo 65** - Manutenção: A Incorporadora declara e garante que, a partir do funcionamento do Condomínio e, enquanto esta possuir frações/cotas à venda será responsável pela manutenção das mesmas, junto ao Condomínio, nos termos deste Regulamento de Utilização e da Convenção de Condomínio.



**Artigo 66** - Comunicações entre as Partes: Todas as comunicações e notificações relativas a este Regulamento de Utilização serão efetuadas na forma prevista na Convenção de Condomínio ou por outro meio autorizado pelo multiproprietário.

**Artigo 67** - Alterações de endereços: A alteração dos endereços constantes dos documentos de compra e venda, inclusive endereço eletrônico, informados pelo multiproprietário adquirente, deverá ser comunicada à outra parte, por escrito, sob pena de, na ausência desta comunicação, ser considerada validamente entregue qualquer comunicação aos endereços mencionados.

**Artigo 68** - A não observância dos termos do Regulamento de Utilização Interno deste Condomínio sujeita o condômino infrator às penalidades previstas no Título próprio da Convenção de Condomínio.

Campos do Jordão, 14 de setembro de 2020

**SPE VALE VERDE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

*Frederico Rezende Palmerston Xavier*

*Fernando Fonseca de Oliveira Filho*