

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Residencial e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADOR: MARCIO ROGERIO PEDRICO**, brasileiro, casado, arquiteto, portado do RG nº 16.379.438SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 056.439.828-46, residente e domiciliado na Avenida Caribe nº 119, Jardim América, Sorocaba/SP; de outro lado como **LOCATÁRIO: GILDO DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, auxiliar de crédito, portador do RG nº 48.285.406 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 387.074.428-66, residente e domiciliado na Rua José Vieira, nº 54 – Fornazari – Votorantim/SP; tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA: Que, por força da matrícula nº 12.712 do Oficial de Registro de Imóveis de Votorantim/SP, o **LOCADOR** é senhor e legítimo possuidor do imóvel situado **Rua Altamiro Ferreira da Silva nº 394 – kitnet 10, Vila Domingues, Votorantim/SP**. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Votorantim sob nº _____ . O locatário tem direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, identificada com o número da kitnet locada.

CLÁUSULA SEGUNDA: Que pela melhor forma de direito, dá o **LOCADOR** ao **LOCATÁRIO**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **30 (trinta) meses** a iniciar-se em **11 de janeiro de 2019** e a terminar em **10 de julho de 2021**, data esta em que o **LOCATÁRIO** se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado de bens e coisas e em perfeito estado de asseio, uso e conservação independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de assim não procedendo, incorrer na multa estabelecida neste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel mensal para os primeiros 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento é de **R\$500,00 (quinhentos reais)**, que o **LOCATÁRIO** se compromete a pagar todo dia **10 (dez)** de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido ao **LOCATÁRIO** com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade do mesmo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O **LOCATÁRIO** está plenamente ciente de que o valor do aluguel foi estimado tendo em vista o estado em que se encontra o imóvel, que é de conhecimento e aceitação dos mesmos, conforme laudo de vistoria inicial.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica expressamente convencionado entre as partes que não serão aceitos, em nenhuma hipótese, créditos, depósitos e “doc” em conta bancária para a quitação dos alugueres, sob pena de não ser reconhecido como quitado o aluguel, ou qualquer outra taxa ou imposto creditado; e fica pactuado neste ato que o não recebimento em tempo hábil pelo **LOCATÁRIO** do “boleto bancário” para pagamento dos alugueres não será motivo de escusa das obrigações aqui pactuadas, bem como isenção da multa por atraso de pagamento sob alegação de não ter recebido o documento para pagamento.

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.julioacasas.com.br
julioacasas@julioacasas.com.br



(Handwritten signatures and marks)

PARÁGRAFO TERCEIRO: O aluguel mensal inicial será reajustado a cada doze (12) meses de acordo com o "IGP-M (FGV)", e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

PARÁGRAFO QUARTO: O primeiro aluguel a ser pago pelo **LOCATÁRIO** será calculado a partir do dia **11 de janeiro de 2019** até o dia **09 de fevereiro de 2019**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de fevereiro de 2019**, o qual será proporcional a **30 (trinta) dias**, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

PARÁGRAFO QUINTO: Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de aluguel será do dia 10 ao dia 09 do mês seguinte.

PARÁGRAFO SEXTO: O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará o **LOCATÁRIO** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor integral do aluguel bem como dos encargos (energia elétrica, água, condomínio, gás, e outros que possam incidir nesta locação). Se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, além da multa de 10% (dez por cento) pagará, ainda, o **LOCATÁRIO** correção monetária calculada de acordo com a variação da TR, e no caso da extinção deste, pelo índice oficial que o substituir e juros mensal, além dos juros moratórios de 01% (um por cento) *pro.rata die*, sobre os aluguéis e encargos.

PARÁGRAFO SETIMO: A forma de reajuste acima referida será de comum acordo, alterada para **mensal ou pela menor periodicidade** possível, se por lei superveniente à legislação em vigor, puder se fazer o reajuste do valor locativo em período inferior a doze meses, observado o mesmo índice eleito no parágrafo supra.

PARÁGRAFO OITAVO: Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, o **LOCATÁRIO** pagará, ainda, taxas municipais, bem como as taxas incidentes sobre o imóvel locado, ou que venham a ser lançados sobre o mesmo. São, também, de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, todas as despesas com consumo de água e luz, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação ao **LOCADOR**, quando solicitados.

PARÁGRAFO NONO: Fica expressamente convencionado entre as partes que a quitação outorgada em cada mês não elide débitos anteriores porventura existentes, não se aplicando, portanto, o disposto no artigo 322 do Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO DECIMO: Decorrido o prazo de 30 (trinta) meses deste contrato e havendo interesse das partes em renovar a locação por mais um período, será feita nova avaliação referente ao valor locativo a ser dado ao imóvel objeto deste instrumento, mesmo que o contrato seja prorrogado por prazo indeterminado.

CLÁUSULA QUARTA: Por todas as benfeitorias e obras que o **LOCATÁRIO** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresso consentimento do **LOCADOR**, ficará o **LOCATÁRIO** sem direito a retenção, indenização ou mesmo compensação, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos artigos 35 e 36 da Lei n.º 8.245/91, ficando todas as benfeitorias

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano /
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

incorporadas desde logo ao imóvel em seu todo, o que expressa sob o regime de irrevocabilidade e irrevogabilidade.

CLÁUSULA QUINTA:

O **LOCATÁRIO** declara ter recebido o imóvel no estado em que se encontra, em condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, papéis, pintura, telhado, vidraças, mármore, fechos, torneiras, pias, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

O **LOCATÁRIO** obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, e a realizar imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares e/ou visitantes. (Artigo 23, inciso IV e V da Lei 8.245/91).

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Quaisquer obras ou modificações, ou mesmo perfurações a serem feitas nas paredes, bem como nas azulejadas, desejadas pelo **LOCATÁRIO**, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização do **LOCADOR**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

É de responsabilidade do **LOCATÁRIO** a manutenção do imóvel, revisando as calhas e telhado, ralos de esgoto, feche, fechaduras, torneiras, trincos, registros, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação.

PARÁGRAFO QUARTO:

Obriga-se o **LOCATÁRIO** a fazer a manutenção periódica, no mínimo, a cada seis meses, das calhas e telhados, de ralos e esgoto do imóvel ora locado, para reparar quaisquer entupimentos gerados pelo uso do imóvel, depósito de folhas nas calhas e ou telhas que tenham deslizado.

PARÁGRAFO QUINTO:

Incluem-se também na presente locação, os seguintes acessórios, todos em perfeito estado de conservação e uso, devendo, portanto, serem na mesma forma restituídos, ao final da locação: **todos os acessórios descritos no laudo de vistoria, que se torna parte integrante deste contrato.**

CLÁUSULA SEXTA:

O **LOCATÁRIO** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins residenciais, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO:

O **LOCATÁRIO** não poderá transferir este contrato; não poderá sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito do **LOCADOR**, devendo, no caso de ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento.

CLÁUSULA SETIMA:

O **LOCATÁRIO** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$50.000,00 (cinquenta mil)**

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.julioacasas.com.br
julioacasas@julioacasas.com.br



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

reais) tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01 (um) ano, através da Porto Seguros, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação "ex-locato", sempre constando o nome do **LOCADOR** como o único beneficiário na apólice.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O seguro de que trata esta cláusula, deverá ser renovado anualmente, até 30 (trinta) dias antes do vencimento de cada período, incumbindo ao **LOCATÁRIO**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar ao **LOCADOR** a apólice respectiva.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se o **LOCATÁRIO**, no tempo devido, não cumprir a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, o **LOCADOR** poderá efetivar o seguro por conta do **LOCATÁRIO**, hipótese em que se acrescentará ao custo do prêmio à quantia equivalente a 01 (um) aluguel vigente à época, a título de multa, que será cobrada juntamente com o primeiro aluguel que se vencer.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Se o **LOCATÁRIO** vier a contratar outra companhia seguradora, obrigará-se a apresentar ao **LOCADOR**, no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

PARÁGRAFO QUARTO: Se o **LOCATÁRIO** vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigará-se a apresentar ao **LOCADOR**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

CLÁUSULA OITAVA: Obriga-se mais o **LOCATÁRIO** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que o **LOCADOR** ou terceiros por ele indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

CLÁUSULA NONA: No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao **LOCATÁRIO**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

CLÁUSULA DECIMA: O **LOCATÁRIO** autoriza a inclusão de seu nome em bancos de dados de proteção ao crédito (S.C.P.C., SERASA, etc.) enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação, não pagos pelos locatários após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pelo locador quer pela administradora. O **LOCATÁRIO** fica ainda ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultado ao **LOCADOR** promover o protesto dos aluguéis e encargos no cartório competente, sendo que as partes convencionam que a **praça de pagamento será a situação do imóvel locado, independente do domicílio das partes.**

CLÁUSULA ONZE: Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para o **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel e pedir a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando ruína.

CLÁUSULA DOZE: Fica estabelecida a multa correspondente a **03 (três) meses de aluguéis**, vigentes na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.julioacasas.com.br
julioacasas@julioacasas.com.br



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

qualquer cláusula, condição ou disposição deste contrato, com a faculdade para a parte inocente, de poder considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica acordado e estabelecido entre as partes que decorrido o período inicial de 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento, o **LOCADOR** isentará o **LOCATÁRIO** da multa citada no "caput" desta cláusula, desde que o **LOCATÁRIO** notifique o **LOCADOR** com antecedência de 30 (trinta) dias da sua intenção de desocupação e ou rescisão deste instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que os proprietários forem obrigados por eventuais modificações introduzidas no imóvel, sem o seu consentimento, pelo **LOCATÁRIO**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte.

CLÁUSULA TREZE: Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo de execução será cobrado em ação competente, correndo por conta do devedor, além do principal e da multa, todas as despesas judiciais, extrajudiciais e administrativas e 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios. Esta percentagem será reduzida para 10% (dez por cento) se a responsabilidade for liquidada amigavelmente pelas partes contratantes, nos escritórios de seus procuradores, independente de procedimento judicial.

CLÁUSULA QUATORZE: Para garantir as obrigações assumidas neste contrato, o **LOCATÁRIO**, por ser de seu interesse, dá neste ano, em Caução ao **LOCADOR** o Título de Capitalização no valor nominal de **R\$1.800,00 (um mil e oitocentos reais)**, subscrito pela **Mapfre Capitalização S.A.**, representado pelo formulário n.º 52727.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Ao término do prazo de vigência do Título, autorizamos a Porto Seguro Capitalização S.A., a **REAPLICAR** o valor de resgate, sempre em nosso nome, dando origem a um novo Título com as mesmas Condições Gerais do Título inicialmente adquirido, sendo que este permanecerá como caução a locação supra referida até a efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O **LOCATÁRIO** se responsabilizará em comunicar qualquer alteração cadastral ou então se manifestar contrariamente à reaplicação do título, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência da data do vencimento do título.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Ao término do prazo de locação, desde que cumpridas pelo **LOCATÁRIO** todas as obrigações decorrentes deste contrato, inclusive, a desocupação do imóvel e entrega das chaves sem a existência de qualquer débito, será liberado junto à Porto seguro capitalização S.A. a caução do Título, apresentado. Para tanto, deverá ser apresentado documento rescisório da locação firmado pelo **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**, com o reconhecimento de firma das assinaturas, bem como outros documentos requeridos pela Sociedade de Capitalização.

PARÁGRAFO QUARTO: Se o **LOCATÁRIO** não observar quaisquer das cláusulas do presente contrato, fica, desde já, o **LOCADOR** autorizado a resgatar o Título caucionado, a qualquer momento, mesmo antes do prazo final de capitalização, inclusive com a correção devida, independente de interpelação judicial ou extrajudicial, a fim de que o valor do

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

resgate quite eventual importância que lhe seja devida em razão de débitos oriundos deste contrato, respeitando os termos descritos nas condições gerais do título de capitalização.

PARÁGRAFO QUINTO: Se por acaso o **LOCATÁRIO** contestar o valor apresentado e ajuizar a competente ação cautelar de prestação de contas, correrão por conta da mesma todas as despesas consequentes, inclusive custas e honorários advocatícios.

CLÁUSULA QUINZE: Fica, desde já, o **LOCADOR** autorizado pelo **LOCATÁRIO**, independente da ação de despejo, imissão de posse ou qualquer outra formalidade legal e sem prejuízo das demais cláusulas e condições legais, a tomar posse do imóvel locado, caso o mesmo venha a ser abandonado pelo **LOCATÁRIO**, estando este em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

CLÁUSULA DEZESSEIS: O **LOCATÁRIO** declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo de vistoria Inicial do imóvel o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em Lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

CLÁUSULA DEZESSETE: Quando do término ou da rescisão deste contrato, o **LOCATÁRIO**, obriga-se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar do **LOCADOR** ou de seus representantes, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula sexta e seus parágrafos.

PARÁGRAFO ÚNICO: Salvo acordo escrito, o simples recebimento das chaves do imóvel não implicará em quitação das obrigações assumidas, tanto no que diga respeito a aluguéis, despesas e encargos, quanto em relação a ressarcimento por eventuais danos no imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pelo **LOCATÁRIO**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

CLÁUSULA DEZOITO: Autoriza o **LOCATÁRIO**, quando se fizer necessário pelo **LOCADOR**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O **LOCATÁRIO** autoriza a Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas LTDA., a fazer a mudança de titularidade da conta de energia elétrica (CPFL) e água (SAAE) para nome do mesmo (locatário) a partir desta data.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Declara o **LOCATÁRIO** ter total conhecimento do Regimento Interno, bem como da Convenção do Condomínio, no qual localiza-se o imóvel, objeto deste contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Obriga-se o **LOCATÁRIO** a seguir e respeitar o Regimento Interno de Condomínio e a Convenção em todos os seus termos sob pena de incorrer nas multas exaradas neste Instrumento.

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Júlio Casas Imóveis

CRECIJ-14717-3

Cuidando bem do seu bem

CLÁUSULA DEZENOVE: Fica expressamente eleito o foro da comarca de Sorocaba, que é o da situação do imóvel, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, Para dirimir qualquer dúvida ou litígio decorrentes deste contrato, ao qual se obrigam às partes contratantes, assim como eventuais herdeiros e ou sucessores.

E por estarem justos e avençados, firmam o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação Residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 11 de janeiro de 2019.

LOCADOR: MARCIO ROGERIO PEDRICO

LOCATÁRIO: GILDO DE SOUZA

TESTEMUNHAS:

1.- Wanderley Martins Maciel da Silva
RG.: 38860700-9
End.: R. José Vieira nº54 - Jomazini

2.- Priscila de Miranda Nascimento
RG.: 47.414.503-7
End.: Rua Orlando Bonetti, 179, Vila Amatto.

3º Tabelião de Notas de Sorocaba - Tabelião: Sofia Nóbrega Reato
Av. Barão de Tatuí, nº 975 - CEP: 18030-000 - Jd. Vergueiro - Sorocaba/SP - Tel: (15) 3331-2100
Reconheço, em documento com valor econômico, por semelhante ao: GILDO DE SOUZA, RG: 38860700-9, por ele R\$ 9,43, em Teor: da verdade.
JUSSARA DOMINGUES INACIO RIBEIRO
Cod. Seg.: 11/01/2019 - 11:06:42 - Total R\$ 9,43
Solicit.: 18028880.



TABELIAO DE NOTAS
SOROCABA-SP
Jussara Domingues Inacio Ribeiro
ESCREVENTE

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br





REGIMENTO INTERNO

1. DAS NORMAS REGULAMENTARES

1.1-Todos os moradores, e respectivos familiares e seus prepostos são obrigados a cumprir, respeitar e, dentro de sua competência, a fazer cumprir e respeitar as disposições deste regulamento.

1.2- Fica estabelecido que, no período de 22:00h às 06:00h cabe aos moradores guardarem silêncio, evitando-se ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos demais moradores.

1.3- Durante as 24:00hs, o uso de aparelhos que produzem som ou instrumentos musicais deve ser feito de modo a não perturbar qualquer morador, observadas as disposições legais vigentes, salvo em ocasiões especiais, mas respeitado o horário estabelecido no item 1.2.

1.4 -Constituí direito dos condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares (entendidos como tais os que com eles habitarem) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma e das partes comuns do Residencial como melhor lhes aprouver, desde que respeitadas as determinações legais que abrangem as relações residenciais - particularmente o Código Civil vigente, as normas ainda em vigor da Lei na 4,591/64 de 16/12/64 e o DL na 112, de 12/03/69 - Lei do Silêncio, assim como quaisquer dispositivos legais, federais, estaduais ou municipais, que protegem o direito de vizinhança, quanto ao barulho, e a toda e qualquer perturbação ao sossego ou à saúde dos moradores, de modo a não prejudicar igual direito dos outros moradores, e respectivos familiares, nem comprometer as condições residenciais especialmente a boa ordem, a moral, a segurança, a higiene, a tranquilidade.

1.5 - Os moradores serão responsáveis pelos danos e prejuízos que pessoalmente, seus dependentes, visitantes e prepostos venham a causar em qualquer área comum do Residencial, ficando obrigados a indenizar pelo valor do dano causado a ser apurado pela Administração e exigido do morador responsável, cujo pagamento deverá ser efetuado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da apuração do seu valor, sob pena de cobrança judicial, tudo acrescido dos ônus legais em decorrência de sua inadimplência.

1.6 - O descumprimento reiterado (a partir de duas vezes) das normas deste Regimento poderá gerar, contra o faltoso, a imposição de multa de até 2 aluguéis, a critério do administrador.



1.7 - A reiterada prática de atos que caracterizem o comportamento anti-social (duas vezes ou mais) poderá gerar, contra o faltoso, a imposição de multa de até dois aluguéis.

2. DO USO DAS ÁREAS COMUNS

2.1 - É permitido aos moradores usar e usufruir das partes comuns do Residencial, desde que não impeçam idêntico uso e fruição por parte dos demais moradores.

2.2 - Não é permitida a entrada de pessoas estranhas, exceto quando autorizadas por algum morador que as acompanhe. Neste caso, o ingresso e a permanência dessas pessoas ficarão sob total responsabilidade do respectivo morador que os autorizou.

2.3 - É proibido o uso de bicicletas, skates, patins e similares nas áreas comuns, salvo se existir local apropriado.

2.4 - É proibido parar ou estacionar veículos automotores em frente às áreas de acesso ao Residencial, assim como sobre as calçadas, rampas e demais áreas de circulação.

2.5 - É proibido atirar fósforos, pontas de cigarro, detritos ou quaisquer objetos pelas portas e janelas bem como nas áreas comuns.

2.6 - Cabe à Administração ou ao funcionário designado por esta entender-se, quando necessário, com os moradores a fim de que sejam dirimidas dúvidas, bem como no sentido de que sejam tomadas providências visando à segurança do residencial e seus moradores.

3. DAS VAGAS DE GARAGEM E SUA UTILIZAÇÃO

3.1- As garagens do Residencial destinam-se exclusivamente a guarda de automóveis e motos pertencentes aos moradores, cada **LOCATÁRIO** terá direito ao abrigo interno de veículo, de uma unidade de veículo por residência.

3.2- Poderão também ser guardadas na garagem do Residencial bicicletas de propriedade dos moradores, ficando expressamente entendido que o Residencial não será de forma alguma responsável pelas referidas bicicletas, em razão de eventual furto ou da ocorrência de danos às mesmas.



3.3- As motocicletas ocuparão o mesmo espaço físico da(s) vaga(s) de garagem de cada CASA, estacionando por inteiro dentro dos limites da vaga respectiva, de modo que não prejudiquem as condições do estacionamento, circulação e manobra de garagem. Seu funcionamento não deverá pôr em risco outros veículos e/ou pessoas no interior da garagem, nem causar ruído prejudicial à tranqüilidade dos moradores.

3.4- Qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira e exclusiva responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo o mesmo ressarcir o prejuízo causado em entendimento direto com o prejudicado.

3.5- É proibido o uso das garagens para a execução de qualquer serviço (montagem de móveis, pintura, troca de peças em automóveis, lanternagem e teste de motores e de buzinas), executando-se troca de pneus quando absolutamente necessários, e socorro mecânico visando à retirada do veículo do interior das garagens.

3.6- Os Moradores e usuários dos locais de estacionamento do Residencial ficam inteiramente cientes de que nenhuma responsabilidade poderá ser imputada ao Residencial ou a qualquer pessoa a ele vinculado em decorrência de prejuízos de qualquer natureza provenientes de furto, roubo, e incêndio de veículos, ou outras avarias que porventura venham a sofrer no interior do Residencial, objetos eventualmente deixados no interior dos mesmos pertencentes ao Residencial ou usuário, que assumirá inteira responsabilidade por tais eventos, provocados pela má utilização da garagem.

3.7- Não se admitirá o ingresso no interior da(s) garagem(s) de veículos que apresentem anormalidades tais como motor produzindo ruídos e/ou vazamentos de combustível e/ou óleo, freios em mau estado, silenciosos, defeituosos ou fora das especificações originais do veículo e quaisquer outras anormalidades que possam afetar as condições de segurança, tranqüilidade e limpeza do Residencial.

3.8 - A vaga-garagem vinculada poderá ser alienada ou alugada de uma unidade autônoma para outra unidade autônoma, vedada expressamente a alienação ou locação a quem não for morador do Residencial. A alienação deverá ser comunicada a Administração, com indicação do nome do condômino locatário.

RUA CEL JOÃO CARLOS DE CAMPOS, 293
CEP: 18.116.090

VOSSOROCA

VOTORANTIM

SÃO PAULO

BRASIL

TEL.: 15 - 3222-5728



3.9- Ao morador/condômino que possuir veículos estacionados nas garagens, sem direito à vaga, será imputada multa pecuniária conforme estatuído no Capítulo "Das penalidades".

4-DOS COLETORES DE LIXO

4.1- O Residencial não possui coletores de lixo interno. Cabe aos moradores acondicionarem os detritos em sacos plásticos fechados e leva-los para parte externa ao residencial.

4.2- É proibido lançar quaisquer materiais, objetos, resíduos, restos ou detritos nas partes comuns do Residencial, ficando responsáveis pelas conseqüências dessa infração os que assim procederem.

5 - DA ÁREA EXTERNA - JARDINS

5.1 É responsabilidade de todos os moradores a manutenção e a conservação, respondendo perante o Residencial pelos danos que vierem a causar à referida área externa/jardins.

6 - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

6.1 -DOS DIREITOS

Constituem direitos dos moradores, e respectivos familiares :

6.1.1- Usar e gozar das partes comuns do Residencial, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais moradores com as mesmas restrições da alínea anterior.

6.1.2- Denunciar à Administração qualquer irregularidade observada, bem como sugerir alguma medida administrativa.

6.2 - DOS DEVERES

Constituem deveres dos moradores, e respectivos familiares (entendidos como tais que com eles coabitarem);

6.2.1- Cumprir e fazer cumprir o presente Regulamento e as normas de procedimento editadas



pela administração.

6.2.2 - Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinem.

6.2.3- Zelar pela moral e bons costumes.

6.2.4- Evitar todo e qualquer ato ou fato que possa prejudicar o bom nome do Residencial e o bem-estar de seus ocupantes, tomando, se necessário for, sob sua exclusiva responsabilidade, inclusive financeira, as providências para desalojar o locatário que se tornar inconveniente.

6.2.5- Não autorizar a pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, nestes compreendidos a embriaguez e a toxicomania, em qualquer de suas formas.

6.2.6- É proibido colocar nas áreas comuns vasos, tapetes, cordas de roupas ou quaisquer outros objetos que prejudiquem a estética do Residencial ou que possam representar risco à segurança de pessoas e bens.

6.2.7- Estender ou secar roupas, tapetes, lençóis nas janelas ou em quaisquer outros lugares, visíveis ao exterior.

6.2.8- Evitar a instalação de aparelhos de ar-condicionado em locais diversos dos previstos na construção, bem como fios e condutores de qualquer espécie nas paredes comuns.

6.2.9- Utilizar-se de alto-falantes ou de instrumentos de música em som alto, perturbador, que exceda a medida normal de tolerância, acima do número de decibéis indicado por especialistas ou pelas normas legais, sobretudo nas horas destinadas ao descanso (das 22:00h às 07:00h), ou perturbar o sossego de seus moradores por qualquer outro modo dentro de tais horas.

6.2.10- É obrigatório o reparo em 48:00h de vazamentos ocorridos na canalização que sirva a cada unidade, assim como de infiltrações em paredes e pisos, sendo de responsabilidade do condômino os danos que venham a ocorrer em partes comuns ou em outras casas.

Os moradores que se ausentarem devem indicar o endereço onde a Administração poderá dispor de chaves para ter acesso à respectiva unidade em caso de urgência comprovada. Se isto não ocorrer, poderá a Administração tomar as providências necessárias para o ingresso na casa, com a contratação de chaveiro para abertura das portas, cujas despesas serão suportadas pelo condômino que não comunicar o local onde possa ser localizado com facilidade.

RUA CEL. JOÃO CARLOS DE CAMPOS, 293
CEP: 18.116.090

VOSSOROCA

VOTORANTIM

SÃO PAULO

BRASIL

TEL.: 15 - 3222-5728



6.2.11- É proibido atirar restos de comidas, matérias gordurosas, objetos e produtos não solúveis nos aparelhos sanitários ou ralos dos apartamentos, respondendo o condômino pelo entupimento de tubulações e demais danos causados.

6.2.12- As portas de cada casa deverão ser mantidas fechadas, não sendo responsável o Residencial por furtos que venham a ocorrer, tanto nas unidades autônomas quanto nas partes comuns, por inobservância desta determinação.

6.2.13- Não é permitido utilizar os jardins e canteiros do Residencial de qualquer modo, bem como retirar plantas ou mudas dos mesmos ou atingi-los com atos predatórios.

7 - DAS PENALIDADES

7.1 - Os moradores são responsáveis pelos danos e prejuízos que, pessoalmente, seus dependentes, visitantes e prepostos venham a causar em qualquer área comum do prédio, ficando obrigado a indenizar o Condomínio, pelo valor do dano causado a ser apurado pela Administração e exigido do condômino responsável, cujo pagamento deverá ser efetuado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da apuração do seu valo, sob pena de cobrança judicial acrescida dos ônus legais em decorrência de sua inadimplência.

7.2 - O Condomínio punirá os infratores, condôminos, familiares, visitantes ou prepostos, com as sanções previstas neste Regulamento Interno.

7.3 - Caberá à Administração do Condomínio aplicar as sanções previstas no Contrato, em caso de transgressão das normas do presente, as quais serão graduadas de conformidade com sua importância, sendo no mínimo de 10% (dez por cento) do valor do aluguel, para cada infração praticada, podendo chegar ao valor equivalente a cinco ou dez alugueis, pela reiteração dos atos ou pelo comportamento anti-social, por deliberação do síndico.

7.4 - As multas poderão ser aplicadas diariamente, em caso de infração continuada, ficando o condômino proibido de dar continuidade em caso de obras ou instalações.

7.5 - Além das penas cominadas em Lei, fica ainda o morador, que transitória ou eventualmente perturbar a vida residencial ou o uso das coisas comuns ou de cada condômino ou der causa a despesas, sujeito ao pagamento de multa equivalente ao valor do aluguel incidente à época da infração, e ficará obrigado ao ressarcimento de despesas ocasionadas, sem prejuízo das demais consequências cíveis ou criminais.

7.6 - Se o infrator depois de aplicada a penalidade, não cessar a infração, ficará passível de novas penalidades e assim sucessivamente, sempre em valor crescente como vier a ser disciplinado pelo



Regimento Interno, até decisão judicial.

7.7 - As multas serão impostas e cobradas pela administração, que deverá comunicá-las aos respectivos moradores por carta registrada com AR ou por carta protocolada.

7.8 - As custas e despesas em processos judiciais, assim como honorários de advogados, serão sempre pagos por quem for condenado no processo.

7.9- As penalidades poderão ser aplicadas a qualquer tempo e, quando não forem na ocasião oportuna, não serão canceladas.

7.10- As importâncias devidas a título de multas que não forem pagas até 30 dias após a data em que vier a ser fixada ficarão sujeitas, desde a ocorrência e até o efetivo pagamento, à incidência de juros que se fixam em 1% (um por cento) ao mês, à atualização monetária de acordo com o IGP-DI coluna 2, da Fundação Getúlio Vargas (ou na falta deste, pelo IPC ou outro índice que vier a substituir).

8 - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

8.1 - DOS CONVIDADOS

8.1.1- Cada morador tem direito a receber tantos convidados quanto deseje em sua unidade, respeitados a segurança, bem-estar e tranquilidade dos demais condôminos.

8.2 - DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS

8.2.1- Não é permitida a permanência de animais domésticos.

8.3- DO USO DE SUBSTÂNCIAS ILÍCITAS

8.3.1 – É proibido o uso de substâncias entorpecentes de qualquer natureza na área comum ou dentro da unidade autônoma.

9 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1- Constitui dever dos moradores e usuários do Residencial cumprir o presente Regulamento Interno, levando ao conhecimento da Administração qualquer transgressão de que tenha conhecimento.

RUA CEL. JOÃO CARLOS DE CAMPOS, 293
CEP: 18.116.090

VOSSOROCA

VOTORANTIM

SÃO PAULO

BRASIL

TEL.: 15 - 3222-5728

