

REGIMENTO INTERNO

Índice

- DO OBJETO
- DOS DIREITOS
- DOS DEVERES
- DAS PENALIDADES E DOS RECURSOS
- DA PUBLICIDADE NO GINCO EMPRESARIAL TORONTO I
- DOS PROCEDIMENTOS DE SEGURANÇA E IDENTIFICAÇÃO
- DOS PROCEDIMENTIS DE ROTINA DIÁRIOS
- DOS VEÍCULOS, VELOCIDADE, ESTACIONAMENTO E ACESSO
- DOS HORÁRIOS DE FUNCIONAMENTO
- DA UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS E PRIVATIVAS
- DOS ANEXOS
 - Anexo I – Sistema de Segurança e Vigilância;
 - Anexo II – Das Calçadas
- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

TORRES INCORPORAÇÕES LTDA. inscrita no CNPJ, sob o número 35.857.609/0001-66, com sede à Av. Florais, número 87, Sala 207, Edifício Arya Florais Mall, Bairro Ribeirão do Lipa, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na qualidade de Proprietária, Construtora e Incorporadora, estabelece o presente REGIMENTO INTERNO, a que se sujeitam e submetem todos os condôminos proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas no CONDOMÍNIO GINCO EMPRESARIAL TORONTO I.

Capítulo I - DO OBJETO

Artigo 1º - O presente Regimento Interno, doravante denominado simplesmente de Regimento, dispõe sobre as regras gerais que disciplinam o uso pelos condôminos das áreas comuns, áreas de preservação permanente, sistema viário interno, e tudo que sirva a qualquer dependência de uso comum aos condôminos. Cuidará ainda da proteção ambiental, além das normas de segurança, normas de convivência e demais regras.

PARÁGRAFO ÚNICO – O Regimento definirá as penalidades aplicáveis em caso de infração, coibindo os comportamento e abusos que possam prejudicar além do patrimônio comum, o bom nome, asseio, conforto e tranquilidade dos condôminos.

Artigo 2º - Este Regimento tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos que desenvolverem atividades no CONDOMÍNIO GINCO EMPRESARIAL TORONTO I, doravante denominado simplesmente Condomínio, complementando e na conformidade com o que determina a Lei Nº. 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e outras posteriores, como também as determinações da Convenção Condominial.

PARÁGRAFO ÚNICO – As disposições aqui elencadas e aprovadas obedecem, supletivamente, à legislação federal, estadual e municipal vigentes.

Artigo 3º - As normas do presente Regimento devem ser observadas por todos aqueles que a qualquer título ocupem as unidades autônomas ou partes comuns do Condomínio, ainda que

eventuais, e também pelos prepostos, empregados das unidades autônomas, bem como das empresas que prestam serviços para o condomínio e seus empregados.

Artigo 4º - Serão considerados condôminos para todos os efeitos deste Regimento: proprietários, coproprietários, possuidores em geral, promitentes compradores e cessionários dos direitos sobre unidades autônomas, podendo ser pessoas físicas e jurídicas.

PARAGRAFO ÚNICO: As transferências de titularidade no cadastro do condomínio serão realizadas mediante apresentação de cópia de proposta de Compra e Venda ou Cópia do Contrato de Compra e Venda.

Artigo 5º - Herdeiros e/ou sucessores sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações estabelecidas neste Regimento.

Capítulo II - Dos Direitos

Artigo 6º - Aos condôminos serão assegurados os direitos de:

I - Usar, gozar, fruir e dispor da respectiva unidade autônoma de modo que lhe convier, desde que não prejudique a segurança, os bons costumes, a boa-ordem, a saúde, a tranquilidade, não cause danos a demais condôminos e não infrinja as normas legais ou as disposições da Convenção e do presente Regimento, respeitando a destinação do imóvel, com a diligência de que as leis em vigor exigem.

II - Usar das coisas, das partes comuns conforme a sua destinação específica, contanto que não exclua a utilização dos demais condôminos, respeitando as regras, restrições e exceções estabelecidas no presente Regimento e na CONVENÇÃO e, com civilidade, observar as normas de convivência social e o princípio da coexistência de direitos e deveres.

III - Participar das atividades sociais e culturais a serem desenvolvidas pela administração do Condomínio.

Capítulo III - Dos Deveres

Artigo 7º - Além de se obrigarem a cumprir os deveres estipulados na CONVENÇÃO, são deveres dos condôminos e ocupantes das unidades autônomas, seus empregados, clientes, fornecedores, transportadores ou simples visitantes que adentrarem no Condomínio, frequentando unidade autônoma ou qualquer das dependências e áreas comuns:

I - Cumprir e fazer cumprir rigorosamente as normas internas do condomínio.

II. Tratar com civilidade e respeito os empregados do Condomínio e evitar dar ordem de serviço diretamente aos mesmos, falando sempre com o Síndico ou gerente, quando for o caso. (Multa “A” – Com advertência prévia).

III - Não estender ou pendurar coisas, tecidos e/ou faixas comemorativas, faixas de venda ou aluguel sobre muretas, balcões, janelas, sacadas ou em qualquer outro local da unidade autônoma que sejam visíveis do exterior. (Multa “A” – Com advertência prévia).

IV - Não depositar nem obstruir com objetos de qualquer natureza, as áreas comuns do Condomínio ou a unidade autônoma de outrem. (Multa “A” – Com advertência prévia).

V - Trafegar nas vias internas do Condomínio com velocidade moderada observando as placas de sinalização e as normas do CÓDIGO DE TRÂNSITO BRASILEIRO. (Multa “A” – Sem advertência prévia).

VI - Não estacionar veículos de qualquer porte e para qualquer finalidade, bem como bicicletas, motocicletas, fora das áreas apropriadas, sobre as calçadas, áreas verdes e, tampouco, permitir que sejam manobrados por menores, em qualquer circunstância. (Multa “A” – Sem advertência prévia).

VII -. Não lançar papéis, objetos, lixo ou líquidos de qualquer natureza sobre a via interna, nas áreas comuns ou nos lotes não edificados, devendo mantê-los sempre acondicionados em recipientes apropriados para a coleta, colocando-os em locais e horários preestabelecidos pela administração. (Multa “A” – Com advertência prévia).

VIII - Não depositar móveis usados, entulhos, restos de materiais de construção e quaisquer outros objetos sobre a via interna, nas áreas comuns ou nos lotes não edificados, tais itens deverão ser descartados utilizando-se contêineres apropriados para tal. (Multa “A” – Com advertência prévia)

IX - Não pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nele intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhe o arranjo. (Multa “A” – Com advertência prévia)

X - Não afixar cartazes, panfletos ou qualquer material de propaganda nas áreas comuns, postes e equipamentos, exceto se houver prévia autorização da administração. (Multa “A” – Com advertência prévia).

XI - Fazer constar a obrigação de obediência a este Regimento nos contratos de alienação, locação, comodato, empréstimo e documentos similares das suas unidades autônomas, sob pena de anulabilidade da transação.

Capítulo IV – DAS PENALIDADES E DOS RECURSOS

Artigo 8º - O condômino que violar as disposições contidas neste Regimento sujeitar-se-á às multas indicadas ao final de cada artigo ou inciso, conforme critério de valores estabelecidos no ARTIGO 11º, em situações que poderão ou não depender de advertência prévia para serem impostas.

Artigo 9º - O descumprimento ao disposto neste Regimento sujeitará o condômino às seguintes sanções e penalidades:

I - Nos casos cabíveis de advertência prévia:

a) Na primeira ocorrência, a advertência será realizada por escrito e em caráter reservado.

b) A partir da 2ª (segunda) ocorrência, referente ao mesmo procedimento anteriormente advertido, será imposta ao condômino a multa fixada, e, em caso de reincidência o valor será em dobro.

II - Nos casos não sujeitos à advertência prévia:

a) A multa será imposta na primeira vez em que a infração for cometida, por escrito e em caráter reservado, sem prejuízo da indenização e reparos aos eventuais danos causados.

b) A partir da 2ª (segunda) ocorrência, referente ao mesmo procedimento anteriormente advertido, será imposta ao condômino multa com valor em dobro.

III - Majoração - A partir da quarta reincidência, referente ao mesmo procedimento anteriormente advertido e multado, a multa fixada, além de já ter seu valor dobrado, poderá, a critério do Conselho Administrativo, ser majorada em até 50% (cinquenta por cento) sobre o referido valor.

Artigo 10º - A multa será imposta pelo Conselho Administrativo e cobrada no mesmo boleto da cota condominial, sendo facultado ao interessado recorrer ao Conselho Consultivo.

§ 1º – A imposição da multa será comunicada por escrito ao infrator ou quem por ele for responsável, dentro do vínculo de sua relação.

§ 2º – Ocorrendo mais de uma infração, as multas poderão ser agrupadas e cobradas em um único boleto.

§ 3º – O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade pela reparação dos danos e prejuízos causados.

Artigo 11º - Os valores das multas previstas neste Regimento serão fixados de acordo com as letras catalogadas e conforme com a seguinte tabela:

| Tipo | Valor |
|------|--|
| A | 20% (vinte por cento) do valor da cota de um lote mínimo – 180,00 m ² |
| B | 30% (trinta por cento) do valor da cota de um lote mínimo – 180,00 m ² |
| C | 40% (quarenta por cento) do valor da cota de um lote mínimo – 180,00 m ² |
| D | 50% (cinquenta por cento) do valor da cota de um lote mínimo – 180,00 m ² |
| E | 70% (setenta por cento) do valor da cota de um lote mínimo – 180,00 m ² |
| F | 100% (cem por cento) do valor da cota de um lote mínimo – 180,00 m ² |

Artigo 12º - O condômino multado, se desejar, poderá interpor recurso endereçado ao Conselho Consultivo no prazo não prorrogável de 05 (cinco) dias decorridos do recebimento da imposição da multa.

§ 1º - O recurso deverá ser protocolado junto à administração e terá efeito suspensivo à multa até o parecer definitivo do Conselho Deliberativo.

§ 2º - Decorrido o prazo de 05 (cinco) dias do recebimento da imposição da penalidade:

I - A multa será considerada aceita e eficaz.

II - Os recursos serão considerados intempestivos e a matéria não poderá mais ser objeto de discussão ou discordância por parte do condômino.

Capítulo V – DA PUBLICIDADE NO GINCO EMPRESARIAL TORONTO I

Artigo 13º - É proibida a colocação de faixas de qualquer natureza, no interior do Condomínio, exceto as que atendam aos interesses coletivos, sendo veiculadas exclusivamente pela administração ou mediante sua autorização prévia.

Artigo 14º - Toda e qualquer propaganda/letreiro deverá ser devidamente licenciada pela prefeitura municipal, dentro dos padrões assim estabelecidos pela legislação municipal, sendo de responsabilidade do condômino o atendimento às normas municipais e a obtenção do respectivo licenciamento.

§ 1º – Os letreiros deverão ser instalados no interior da unidade autônoma, não avançando sobre o passeio/calçada;

§ 2º – É permitida a distribuição de material de propaganda e publicidade, bem como, panfletagem e distribuição de qualquer material promocional, desde que seja garantida o devido recolhimento de resíduos que por ventura sejam jogados nas vias internas do Condomínio.

§ 3º – Será permitida aos patrocinadores de eventos sociais do Condomínio, a fixação de cartazes, faixas, distribuição de materiais de propaganda internamente e inserções nos veículos de comunicação do Condomínio, desde que devidamente aprovado pelo Conselho Consultivo.

§ 4º - As execuções de filmagens para fins comerciais e de publicidade serão normatizadas pelo Conselho Administrativo em conjunto com o Conselho Consultivo.

Capítulo VI – DOS PROCEDIMENTOS DE SEGURANÇA E IDENTIFICAÇÃO

Artigo 15º - O Condomínio poderá adotar medida de controle de acesso, mediante a instalação de cancela com emissão de ticket de controle.

Artigo 16º - A implantação de normas ou serviços e a fiscalização do Regimento ficam a critério da Administração do Condomínio.

§ 1º - Não será permitida a entrada no Condomínio de pedintes, propagandistas, vendedores ambulantes, salvo se vierem a chamado de algum condômino, sendo que, neste caso, a permanência dessas pessoas ficará restrita exclusivamente à unidade autônoma do condômino interessado.

Artigo 17º - Proprietários ou Locatários são solidariamente responsáveis pelas consequências, ainda que fortuitas, dos prejuízos causados pelos seus dirigentes e empregados.

Artigo 18º - O Condomínio manterá um serviço especial de segurança e fiscalização. É atribuição precípua desse serviço uma vigilância permanente nas vias internas, e, eventualmente, sobre áreas limítrofes ou próximas que, por sua posição geográfica, possam oferecer perigo para o perfeito funcionamento do Condomínio.

Artigo 19º - A fiscalização das normas editadas pelo presente Regimento Interno, bem como pelas disposições contratuais, legais e de autoridades competentes, será exercida pela Administração e através de funcionários credenciados para esse fim.

Capítulo VII – DOS PROCEDIMENTOS DE ROTINA E DIÁRIOS

Coleta de lixo – Descarte de entulhos e sobras

Artigo 20º - A coleta de lixo será feita em datas e horários pré-estabelecidos pela Administração, sendo proibida a exposição do mesmo fora das unidades em horários não estabelecidos. (Multa “A” – Com advertência prévia).

§ 1º - É obrigatória a utilização de coletores de padrão indicado pela administração do Condomínio para o descarte do lixo. (Multa “B” – Com advertência prévia).

§ 2º - O lixo deverá ser acondicionado em embalagem própria e resistente, e depositado nos coletores apropriados e padronizados pelo Condomínio. (Multa “A” – Com advertência prévia).

§ 3º - O Condomínio não recolherá como lixo: móveis usados, entulhos, sobras de reformas (madeira, concreto, tijolos, carpetes, etc.), restos de materiais de construção e objetos similares, devendo tais itens serem descartados utilizando-se contêineres apropriados.

§ 4º - Fica obrigado o condômino a retirar o entulho e sobras de obras e reformas (madeira, concreto, tijolos, carpetes, etc.) de sua unidade para fora das dependências do Condomínio.

§ 5º - Caso o condômino não obedeça ao disposto nos § 3º e 4º anteriores, vindo a depositar os materiais e entulhos na via interna do Condomínio, nas áreas comuns ou nos lotes não edificadas, deverá ser advertido para promover a retirada em 1 (um) dia útil, decorrido o prazo e não sendo acatada a advertência, a retirada será efetuada pela Administração e cobrada na cota condominial da unidade acrescida de multa. (Multa “E” – Se a advertência prévia não for cumprida).

Artigo 21º – Atentando para proteção e o cuidado com o meio ambiente, o Conselho Administrativo, implantará, assim que possível, a coleta seletiva do Condomínio, normatizada em anexo próprio que deverá ser incorporado ao presente Regimento.

Mudanças

Artigo 22º - O condômino deverá comunicar, por escrito, à administração do Condomínio, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, a entrada e saída de mudança, cumprindo e observando o que segue:

I - As mudanças poderão ser efetuadas de segunda a sábado, das 07:00 às 18:00 horas, ficando proibida a realização de mudança aos domingos e feriados.

II - Antes da mudança, o condômino deverá atualizar os dados cadastrais junto à administração do Condomínio.

a) O condômino, novo proprietário ou possuidor, deverá apresentar documentação comprobatória da locação, alienação ou transmissão de posse da unidade autônoma, no ato da solicitação de autorização da mudança.

b) A mudança a ser efetuada após o término de obra e dependerá de prévio termo de liberação do Departamento de Engenharia e Fiscalização do Condomínio, obedecendo ao disposto no Regulamento de Normas Construtivas e Urbanísticas e ao cumprimento das normas implantadas pela Diretoria Executiva.

Reformas e trabalho de jardinagem

Artigo 23º - A reforma na unidade autônoma já edificada deverá obedecer ao que estabelece o REGULAMENTO DE NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS para as obras em edificação no que se refere aos dias e horários permitidos.

Artigo 24º – Os trabalhos de reformas e jardinagem, por terceiros especializados, especialmente aqueles que causem barulho, só serão permitidos nos seguintes dias e horários:

| Dia da semana | Horário |
|-----------------------|--------------------------------|
| Segunda a sexta-feira | 7h00 às 11h00 e 14h00 as 18h00 |
| Sábado | 7h00 às 11h00 |

PARÁGRAFO ÚNICO: Aos domingos e feriados são proibidos os trabalhos de reformas e jardinagem, por terceiros especializados, sob pena de multa. (Multa “A” – Sem advertência prévia).

Manutenção

Artigo 25º - Os serviços de limpeza e roçagem dos lotes serão executados pela administração do Condomínio regularmente, excluindo a remoção de entulhos provenientes de obras.

Artigo 26º - Caberá à administração do Condomínio providenciar conserto, reparo ou a substituição de qualquer peça, aparelho ou objeto de uso comum, que tenha sido danificado pelo morador, cliente e/ou visitante, que não tenha sido reparado pelo mesmo.

Capítulo VIII – DOS VEÍCULOS, VELOCIDADE, ESTACIONAMENTO E ACESSO

Artigo 27º - Todas as normas do CÓDIGO DE TRÂNSITO BRASILEIRO se aplicam e serão exigidas dentro do Condomínio.

Artigo 28º - É expressamente proibida a condução de quaisquer tipos de veículos automotores por pessoas inabilitadas e menores de idade dentro das vias internas do Condomínio, bem como, a utilização destas vias para aulas de condução e trânsito, independente se o menor estiver assistido por responsável. (Multa “F” – Sem advertência prévia)

Artigo 29º - A velocidade máxima permitida nas vias internas do Condomínio é de 40 (quarenta) quilômetros horários. (Multa “E” – Com advertência prévia).

Artigo 30º - Nas áreas comuns, todos os veículos automotores deverão ser estacionados exclusivamente nos locais apropriados. (Multa “A” – Sem advertência prévia)

Artigo 31º - Os veículos de carga destinados a entrega de mercadorias de qualquer natureza, remoção de entulhos, máquinas e quaisquer outros que transitem nas vias internas do

Condomínio, terão acesso garantido à unidade autônoma, nos horários determinados, desde que observadas as seguintes normas e restrições:

- É proibida a entrada de caminhões que possuam mais de 03 (três) eixos;
- Os referidos veículos não poderão ficar estacionados, nas ruas ou vias internas do Condomínio por tempo superior ao estritamente suficiente para carga e descarga;

Artigo 32º - Os danos pessoais ou materiais causados a terceiros ou ao Condomínio pelos veículos, em razão de manobras ou da circulação dos mesmos são de exclusiva responsabilidade cível e penal dos seus condutores.

Capítulo IX – DOS HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

Artigo 33º - As atividades no interior do Condomínio serão desenvolvidas consoante a sua natureza, em horários distintos, rigorosamente observados, conforme vier a estipular a Administração.

Artigo 34º - Os horários de ingresso e circulação do público bem como os de funcionários dos serviços de carga e descarga serão estabelecidos pela Administração e comunicados aos Lojistas mediante memorandos específicos.

Capítulo X – DA UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS E PRIVATIVAS

Artigo 35º - Todas as áreas de uso comum estarão permanentemente sob controle e fiscalização da Administração do Condomínio.

Artigo 36º - Os Proprietários e ou Locatários deverão manter, ininterruptamente, as suas lojas em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio, inclusive no tocante às entradas, vidros, esquadrias, vitrines, divisões, portas e quaisquer acessórios ou aparelhos.

I - Havendo vitrines nas lojas, os Locatários deverão nelas expor suas mercadorias dentro da melhor técnica, variando a forma de exposição, segundo a natureza da atividade;

II - As lojas, vitrines e letreiros existentes nas lojas deverão ficar iluminados, no mínimo, durante os períodos de funcionamento do Condomínio, para o público.

Artigo 37º - Os Lojistas só poderão fazer uso de alto-falantes, receptores de televisão ou rádio, fonógrafos ou aparelhos de som dentro de suas respectivas lojas e, ainda assim, desde que não venham a molestar seus vizinhos.

Artigo 38º Os objetos encontrados nas partes comuns serão levados ao local estabelecido pela Administração e só serão devolvidos se comprovada a propriedade.

Capítulo XI – DOS ANEXOS

Artigo 39º - Em face das suas particularidades, complexidades e necessidades de atualização e adequações, as normas do sistema de segurança e vigilância, normas de utilização de todos os espaços, constarão em anexos.

Artigo 40º - Os seguintes anexos em todos seus efeitos e para todas as finalidades são partes integrantes deste Regimento:

Anexo I – Sistema de Segurança e Vigilância;

Anexo II – Das Calçadas;

Capítulo XI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 41º - As normas e procedimentos, contidas neste Regimento e em todos os seus anexos, retratam as necessidades de regulamentação existentes por ocasião de sua elaboração, podendo, no entanto, serem modificadas ou acrescidas a qualquer momento pelo Conselho Administrativo em conjunto com o Conselho Consultivo, desde que novos fatos ou necessidades as prejudiquem.

Artigo 42º - As propostas para alteração deste Regimento serão consideradas pela Administração sempre que julgadas de interesse geral.

Artigo 43º - Qualquer reclamação ou sugestão deverá ser dirigida à administração do Condomínio por escrito ou lançadas no livro de ocorrência.

Artigo 44º - Os casos omissos serão avaliados e deliberados pelo Conselho Administrativo em conjunto com o Conselho Consultivo, ou, Assembleia específica para tal fim.

Artigo 45º – Em nenhuma hipótese será aceita a alegação de desconhecimento das normas estabelecidas neste Regimento e anexos, pelo condômino.

Artigo 46º - Todas as questões oriundas do presente Regimento poderão, a critério do Conselho Administrativo, ser resolvidas de forma definitiva, via juízo arbitral, conforme os preceitos ditados pela Lei 9.307 de 23 de setembro de 1996.

Cuiabá, 20 de março de 2020.

TORRES INCORPORAÇÕES LTDA
CNPJ 35.857.609/0001-66

ANEXO I - SISTEMA DE SEGURANÇA E VIGILÂNCIA

Artigo 1º - Caberá ao Conselho Administrativo do Condomínio definir e implantar o sistema de segurança apropriado para o Condomínio, bem como a rotina de segurança e sua regulamentação, a qual deverá integrar:

§ 1º – A segurança interna e externa do Condomínio;

§ 2º – Controle de acesso dos visitantes, prestadores de serviços, fornecedores e funcionários.

Artigo 2º - A contratação dos serviços de segurança e vigilância não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte do Condomínio, quer sejam eles decorrentes de atos delituosos, caso fortuito, acidentes e outros.

Artigo 3º - O Condomínio, por motivo justificado, poderá vetar a entrada ou permanência de qualquer prestador de serviços ou visitantes que não se adapte às suas normas.

Artigo 4º - Do Sistema de Segurança Interna.

§ 1º – O Sistema de Segurança visa à proteção dos condôminos, clientes, funcionários e ao patrimônio comum do Condomínio.

§ 2º – Cumpre a todos os condôminos, e todos os que adentrarem ao Condomínio em qualquer condição, obedecer às regras do Sistema de Segurança, constantes neste Regimento e implantadas pelo Conselho Administrativo.

Artigo 5º - Da atuação da equipe de segurança.

§ 1º – A equipe de segurança poderá ser composta por empresa terceirizada ou empregados próprios do Condomínio, conforme critério definido em conjunto pelo Conselho Administrativo e Consultivo.

§ 2º – Toda a equipe de segurança estará à disposição dos condôminos para zelar de toda a área comum, área de lazer e também das unidades autônomas exclusivamente em seu aspecto externo.

ANEXO II – DAS CALÇADAS

Artigo 1º - A calçadas destina-se exclusivamente ao trânsito de pedestres.

Artigo 2º - É proibido:

- i. Riscar, pintar ou grafitar o piso da calçada. (Multa “C” – Sem advertência prévia);
- ii. Modificar o seu acabamento sem a prévia autorização do condomínio. (Multa “A” - Sem advertência prévia);