

# CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

**MCF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ nº 26.748.762/0001-64; sediada na Rua Feres Pedro Aun - nº 79 - Centro - Sala 03 - Indaiatuba - SP., por este instrumento estabelece a **Convenção de Condomínio** do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO AERONÁUTICO SANTOS DUMONT** que reger-se-á pelos fins e efeitos previstos no Código Civil Brasileiro, Lei nº. 10.406 de 10/01/2002, Lei nº. 4.591 de 16/12/1964, com as modificações introduzidas pela Lei nº. 4.864 de 29/11/1995 e por fim a Lei 13.465/2017; na forma das cláusulas e condições seguintes:

## FINALIDADES:

- a) Regular os direitos e deveres dos Condôminos; estabelecer as regras referentes à administração do Condomínio; discriminar as partes comuns e as autônomas e tratar das demais matérias aqui constantes.
- b) Estabelecer o **Regimento Interno** do empreendimento que, somente poderá sofrer modificações por aprovação de Assembleia Geral, especialmente para este fim convocada.
- c) Regulamentar as relações entre condôminos/usuários do empreendimento, visando o convívio cordial e harmônico e o necessário bem comum, o resguardo do condomínio quanto a responsabilidades por atos de terceiros.
- d) Todas as normas enunciadas nesta **Convenção de Condomínio**, aplicar-se-ão aos usuários, comodatários, usufrutuários, possuidores ou ocupantes legítimos de qualquer uma das unidades autônomas integrantes do Condomínio, bem como seus visitantes e serviços.

## DO TERRENO E DO EMPREENDIMENTO

### DESCRIÇÃO DO TERRENO:

O terreno está localizado na **Estrada Municipal Timote Mesquiari - Cardeal - Elias Fausto - SP.** e possui a área total de **782.784,76 m<sup>2</sup>** com descrições e características constantes na matrícula nº **18.752**, do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor – SP**, devidamente registrada no **Livro 2**, da seguinte forma:

Uma Área de Terras, denominada “**Lote 2**”, com a área de 782.784,76 m<sup>2</sup> (setecentos e oitenta e dois mil e setecentos e oitenta e quatro metros quadrados e setenta e seis centímetros quadrados), assim descrita e caracterizada: Inicia-se a descrição no vértice **18A**, confrontando com o SITIO BARRO AMARELO – “REMANESCENTE” e com o Sítio Esperança, objeto da matrícula N.º 10.531 do Oficial de registro de Imóveis de Capivari; deste vértice, segue confrontando com o SITIO BARRO AMARELO – “REMANESCENTE”, com o seguinte azimute e distancia: 136°00’00” e 290,07 m (duzentos e noventa metros e sete centímetros) até o vértice **13A**; deste vértice, segue confrontando com o SITIO SÃO JOSÉ – “REMANESCENTE – A” objeto da matrícula N.º 18.747, com as seguintes medidas e ângulos: até o vértice **12**, por 26,38m (vinte



e seis metros e trinta e oito centímetros), com azimute de 241°52'33"; até o vértice **10**, por 39,25m (trinta e nove metros e vinte e cinco centímetros), com azimute de 219°52'21"; até o vértice **09**, por 8,63m (oito metros e sessenta e três centímetros), com azimute de 273°47'24"; até o vértice **06**, por 61,42m ( sessenta e um metros e quarenta e dois centímetros), com azimute de 206°05'22"; até o vértice **05**, por 22,93m (vinte e dois metros e noventa e três centímetros), com azimute de 249°18'44"; até o vértice **04A**, por 88,46m (oitenta e oito metros e quarenta e seis centímetros), com azimute de 198°16'31"; até o vértice **04**, por 15,46m (quinze metros e quarenta e seis centímetros), com azimute de 222°00'21"; até o vértice **40A**, por 98,14m (noventa e oito metros e quatorze centímetros), com azimute de 227°21'38"; com o seguintes azimute e distancias 136°00'01" e 643,94 m (seiscentos e quarenta e três metros e noventa e quatro centímetros) até o vértice **72**; por um arco com desenvolvimento de 14,14 m (quatorze metros e quatorze centímetros) e raio de 9,00 m (nove metros) até o vértice **71**; com o azimute 46°00'00" e 52,10 m (cinquenta e dois metros e dez centímetros) até o vértice **70**; por um arco com desenvolvimento de 8,31 m (oito metros e trinta e um centímetros) e raio de 21,00 m (vinte e um metros) até o vértice **69**; com o azimute de 68°40'50" e 105,19 m (cento e cinco metros e dezenove centímetros) até o vértice **69A**; deste segue confrontando com o Lote 01, com o azimute e distância: 144°24'34" e 80,69m (oitenta metros e sessenta e nove centímetros) até o vértice **21A**, deste segue confrontando com a Faixa de terras, inicialmente Transcrição 1.467 LIVRO 3-B do Oficial de Registro de Imóveis de Capivari atualmente objeto da matrícula N.º 20.885 deste oficial, trecho este ocupado pela Estrada Municipal Timote Mesquiari, com os seguintes azimutes e distancias: 180°16'26" e 76,71 m (setenta e seis metros e setenta e um centímetros) até o vértice **22**; 206°08'29" e 255,48 m (duzentos e cinquenta e cinco metros e quarenta e oito centímetros) até o vértice **23**; 232°00'32" e 278,99 m (duzentos e setenta e oito metros e noventa e nove centímetros) até o vértice **23A**; deste segue confrontando com o SITIO SÃO JOSÉ – “REMANESCENTE – B”, objeto da matrícula N.º 18.748 deste oficial, com o seguinte azimute e distancia: 298°37'11" e 232,15 m (duzentos e trinta e dois metros e quinze centímetros) até o vértice **73**; por um arco com desenvolvimento de 0,73 m ( setenta e três centímetros) e raio de 9,00 m (nove metros) até o vértice **74**; com o azimute 293°41'58" e 57,74 m (cinquenta e sete metros e setenta e quatro centímetros) até o vértice **75**; por um arco com desenvolvimento de 1,59 m (um metro e cinquenta e nove centímetros) e raio de 9,00 m (nove metros) até o vértice **76**; com o azimute de 282°46'14" e 109,66 m (cento e nove metros e sessenta e seis centímetros) até o vértice **77**; por um arco com desenvolvimento de 8,47 m (oito metros e quarenta e sete centímetros) e raio de 21,00 m (vinte e um metros) até o vértice **78**; com o azimute de 259°40'11" e 62,44 m (sessenta e dois metros e quarenta e quatro centímetros) até o vértice **79**; por um arco com desenvolvimento de 10,90 m (dez metros e noventa centímetros) e raio de 21,00 m (vinte e um metros) até o vértice **80**; com o azimute de 290°09'10" e 84,68 m (oitenta e quatro e sessenta e oito centímetros) até o vértice **81**; por um arco com desenvolvimento de 0,76 m (setenta e seis centímetros) e raio de 9,00 m (nove metros) até o vértice **82**; com os seguintes azimutes e distancias: 285°17'30" e 81,96 m (oitenta e um metros e noventa e seis centímetros) até o vértice **83**; 278°02'42" e 66,72 m (sessenta e seis metros e setenta e dois centímetros) até o vértice **35A**; deste segue confrontando com o SITIO



IPIRANGA, Objeto da matrícula N.º 10.651 do Oficial de Registro de Imóveis de Capivari, com os seguintes azimutes e distâncias 43°17'20" e 35,48 m (trinta e cinco metros e quarenta e oito centímetros) até o vértice **35**; 42°00'34" e 246,59 m (duzentos e quarenta e seis metros e cinquenta e nove centímetros) até o vértice **36**; 315°56'01" e 306,62 m (trezentos e seis metros e sessenta e dois centímetros) até o vértice **37**; deste segue confrontando com o SÍTIO SANTA MARIA DO TIJUCO PRETO, objeto da matrícula N.º 24.205 do Oficial de Registro de Imóveis de Capivari, com os seguintes azimutes e distâncias: 40°47'16" e 233,69 m (duzentos e trinta e três metros e sessenta e nove centímetros) até o vértice **01**; 315°55'20" e 335,40 m (trezentos e trinta e cinco metros e quarenta centímetros) até o vértice **22**; deste segue confrontando com Sítio, objeto da matrícula N.º 160 do Oficial de Registro de Imóveis de Capivari, com os seguintes azimutes e distâncias: 46°15'04" e 259,63 m (duzentos e cinquenta e nove metros e sessenta e três centímetros) até o vértice **21**; 341°39'49" e 97,71 m (noventa e sete metros e setenta e um centímetros) até o vértice **20**; deste segue confrontando com o SÍTIO ESPERANÇA, objeto da matrícula 10.531 do Oficial de Registro de Imóveis de Capivari, com os seguintes azimutes e distâncias: 74°02'52" e 189,77 m (cento e oitenta e nove metros e setenta e sete centímetros) até o vértice **19**; 73°11'49" e 166,25 m (cento e sessenta e seis metros e vinte e cinco centímetros) até o vértice **18A**, início da descrição, fechando assim o polígono aqui descrito com uma área superficial de 782.784,76 m<sup>2</sup> (setecentos e oitenta e dois mil e setecentos e oitenta e quatro metros quadrados e setenta e seis centímetros quadrados).

#### **DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:**

O empreendimento, é uma obra horizontal (**condomínio horizontal de lotes**) composta por áreas comuns destinadas a circulação de pedestres e veículos, pista de pouso e decolagem e taxiways auxiliares; portaria, administração e áreas de lazer.

A parte privativa possui 290 unidades autônomas numeradas e distribuídas conforme tabela apresentada no Capítulo 2 e projeto aprovado em anexo a este memorial.

O "**CONDOMÍNIO AERONÁUTICO SANTOS DUMONT**" terá 782.784,76 m<sup>2</sup> de área total de construção, sendo 289.770,21m<sup>2</sup> de área privativa das unidades autônomas (lotes) e 493.014,55m<sup>2</sup>, de área comum (Áreas comuns ao condomínio).

As áreas comuns construídas no empreendimento são compostas por:

- **Sistema viário interno**: composto pelas vias de circulação internas, vielas e jardins, totalizando 85.426,57 m<sup>2</sup>
- **Sistema de lazer (01 a 04)**: composto por área ajardinada, com 114.448,61 m<sup>2</sup>
- **Áreas verdes (01 a 03)**: composto por áreas de preservação permanente, com 111.167,73 m<sup>2</sup>



- **Equipamentos Condominiais (01 a 09)** com área total de 181.971,64 m<sup>2</sup>, conforme abaixo:
  - **Portaria (equipamento condominial 1)**, com 33,35 m<sup>2</sup>
  - **Prédio para administração (equipamento condominial 2)**, contendo salas para reunião, administração, copa e banheiros, totalizando 94,50 m<sup>2</sup>,
  - **Estacionamento (equipamento condominial 3)**, com 1.264,01 m<sup>2</sup>
  - **Taxiways (equipamento condominial 4 e 6)**, formadas pelas taxiways auxiliares, totalizando 107.124,47 m<sup>2</sup>,
  - **Pista de pouso e decolagem (equipamento condominial 5)**, com 71.914,80 m<sup>2</sup>
  - **Reservatório de água (equipamento condominial 8)**, com 203,95 m<sup>2</sup>
  - **Dois estações elevatórias de esgoto (E.E.E, equipamentos condominiais 7 e 9)**, com área de 1.336,56 m<sup>2</sup>

## **CAPÍTULO I**

### **DAS PARTES DE USO E PROPRIEDADES COMUNS**

**Cláusula 1** - As partes e coisas de propriedade de uso comum dos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, com acessórios indissolúvelmente ligados as unidades autônomas e ao conjunto do empreendimento são as referidas no artigo 3º da Lei Federal nº 4.591 e Lei nº. 10.406 de 10/01/2002; ou seja, todas as dependências, equipamentos e instalações destinadas ao bom funcionamento do empreendimento (condomínio) como um todo, e não definidas como unidade autônomas ou a elas vinculadas.

Como área comum de divisão proporcional a todo o empreendimento foram consideradas: circulação de pedestres, veículos e aeronaves; portaria, administração e áreas de lazer, especificadas no memorial descritivo em anexo, **totalizando 493.014,55m<sup>2</sup>** já calculadas e demonstradas no **Quadro I\* – na Coluna 15** e distribuída proporcionalmente conforme **Quadro II\* – na Coluna 35**.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO**

**Cláusula 2** - As Partes de Uso Exclusivo terão uma **Área Total de 289.770,21m<sup>2</sup>** de área privativa das unidades autônomas (lotes).

**Cláusula 3** - As partes de propriedade exclusiva de cada condômino, também denominadas **unidades autônomas**, pertencentes individualmente e de pleno direito a cada um deles, às quais caberão, como partes inseparáveis, uma fração de terreno e das coisas de uso comuns, são as relacionadas no **Quadro Resumo de Áreas em anexo** e descritas conforme abaixo:

**Parágrafo Único** - As partes de propriedade e uso exclusivo são de **290 unidades autônomas (lotes)** distribuídas e formadas conforme abaixo:



## EXPLICAÇÃO DA NUMERAÇÃO E DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

QUADRA A	NUMERAÇÃO:	LOTES 01 a 28
QUADRA B	NUMERAÇÃO:	LOTES 01 a 14
QUADRA C	NUMERAÇÃO:	LOTES 01 a 10
QUADRA D	NUMERAÇÃO:	LOTES 01 a 10
QUADRA E	NUMERAÇÃO:	LOTES 01 a 10
QUADRA F	NUMERAÇÃO:	LOTES 01 a 09
QUADRA G	NUMERAÇÃO:	LOTES 01 a 07
QUADRA H	NUMERAÇÃO:	LOTES 01 a 05
QUADRA I	NUMERAÇÃO:	LOTE 01
QUADRA J	NUMERAÇÃO:	LOTES 01 a 06
QUADRA K	NUMERAÇÃO:	LOTES 01 a 16
QUADRA L	NUMERAÇÃO:	LOTES 01 a 21
QUADRA M	NUMERAÇÃO:	LOTES 01 a 20
QUADRA N	NUMERAÇÃO:	LOTES 01 a 27
QUADRA O	NUMERAÇÃO:	LOTES 01 a 34
QUADRA P	NUMERAÇÃO:	LOTES 01 a 29
QUADRA Q	NUMERAÇÃO:	LOTES 01 a 20
QUADRA R	NUMERAÇÃO:	LOTES 01 a 17
QUADRA S	NUMERAÇÃO:	LOTES 01 a 06

### ✓ UNIDADES AUTÔNOMAS:

\***Lotes:** Formados, cada um, por: espaço para Lote propriamente dito.

\*Os lotes serão entregues demarcados. O tamanho dos lotes, coeficientes da NBR 12721 e confrontações, podem variar dependendo da quadra em que está inserido ou de sua posição, vide QUADRO II (páginas 3 a 15) - Cálculo das Áreas das Unidades Autônomas - Colunas 19 a 38.

### ✓ CONFRONTAÇÕES:

\* Vide QUADRO V - INFORMAÇÕES GERAIS (páginas 45 a 57).

\* Quadros da NBR 12.721-06 contemplados neste processo.

## CAPÍTULO III

### DO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

**Cláusula 4** - O empreendimento tem destinação **MISTA (COMERCIAL E RESIDENCIAL)**, sendo vedado o uso, a conversão ou a adaptação para quaisquer outros fins, salvo se expressamente previsto na presente **Convenção de Condomínio**.



**Cláusula 5** - As coisas de uso exclusivo de cada proprietário são alienáveis independentemente dos demais condôminos, são as unidades autônomas, podendo cada proprietário usar e fruir de suas unidades com exclusividade, segundo suas conveniências e interesses, respeitados os termos da presente, o sossego, a moral e a estética do empreendimento.

**Cláusula 6** - Constituem direitos dos condôminos:

- I. Alienar, prometer, vender, gravar, ceder ou transferir direitos aquisitivos ou de simples posse sobre a unidade autônoma, podendo, nas mesmas condições, reivindicá-los das mãos de quem indevidamente a detenha;
- II. Usar, gozar, fruir e dispor da propriedade do modo que lhes aprouver, desde que observadas as disposições da **Convenção de Condomínio**, do **Regimento Interno** e demais regulamentos do empreendimento com destinação **MISTA (COMERCIAL E RESIDENCIAL)**, bem como da Lei nº 4.591/64, com as modificações introduzidas pela Lei nº 4.864 de 29/11/1965;
- III. Dar em locação, observadas as condições da legislação específica e desta **Convenção de Condomínio**;
- IV. Usar da coisa comum conforme sua destinação específica, sobre ela exercendo todos os direitos que lhe confere a lei, a presente **Convenção de Condomínio**, bem como o **Regimento Interno**;
- V. Comparecer às Assembleias ou nelas se fazer representar por bastante procurador, podendo discutir, propor, aprovar, impugnar, rejeitar, votar e ser votado, desde que quite com suas contribuições condominiais e demais valores eventualmente devidos ao condomínio;
- VI. Examinar livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e documentos outros, podendo ainda, a qualquer tempo solicitar informações ao Síndico acerca de questões atinentes à administração do empreendimento;
- VII. Fazer consignar no livro de atas da Assembleia ou no livro de reclamações/e-mail do condomínio eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra decisões e atos que repute prejudiciais à boa administração do empreendimento, solicitando ao Síndico, se for o caso, a adoção das medidas corretivas adequadas;

**Cláusula 7** - Constituem seus deveres e, portanto **não poderão** os condôminos ou ocupantes do empreendimento a qualquer título, seus empregados, ou quaisquer pessoas que entrem em suas dependências:

- I. Destinar a unidade a uso diverso do determinado nesta **Convenção de Condomínio** e no **Regimento Interno**;
- II. Usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, e a segurança dos demais condôminos;



- III. Construir os hangares com estilo/padrão diferente do especificado no memorial descritivo (Anexo 1), bem como utilizar a unidade em instalações não permitidas pelo condomínio (**Regimento Interno, Habite-se e Convenção de Condomínio**);
- IV. Usar ou manter em depósito materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos, deteriorantes, que transmitam odor, nocivos a saúde ou ainda que possam afetar a segurança do empreendimento, dos condôminos e funcionários;
- V. Utilizar empregados do condomínio em serviços de natureza meramente particular;
- VI. Utilizar alto-falantes ou quaisquer outros aparelhos ou objetos sonoros que pelo ruído perturbem o sossego dos demais condôminos;
- VII. Usar as respectivas unidades autônomas, ou alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas.
- VIII. Colocar, nem deixar que coloquem nas partes comuns do empreendimento quaisquer objetos ou instalações, sejam de que natureza for.
- IX. Manter nas respectivas unidades autônomas instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e a solidez do empreendimento ou que causem incômodo aos demais condôminos;
- X. Deixar de contribuir para as despesas comuns do empreendimento, de acordo com o estabelecido no Capítulo VI - DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS;”
- XI. Deixar de contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembleia Geral, na forma e na proporção estabelecida no Capítulo VI - DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS;
- XII. Deixar de comunicar imediatamente ao Síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade;
- XIII. Executar serviços de mecânica ou funilaria e qualquer conserto de carros nos locais destinados à guarda dos mesmos, salvo pequenos reparos necessários a desenguiçar veículos;
- XIV. Instalar estações de radioamadores ou quaisquer outras que possam causar interferência nas operações aéreas das aeronaves, ou danos aos aparelhos e instalações elétricas dos demais condôminos e do condomínio;
- XV. Omitir nos contratos de locação das unidades, a obrigatoriedade dos inquilinos de respeitar a presente **Convenção de Condomínio**, o **Regimento Interno** e os regulamentos do empreendimento;

**Cláusula 8** - Todas e quaisquer ocorrências referentes ao empreendimento deverão ser registradas por e-mail ou em livro de ocorrências, aberto exclusivamente para este fim.

**Cláusula 9** - É expressamente proibido o ingresso em qualquer dependência do empreendimento de vendedores ambulantes, agentes de propaganda, corretores de planos de capitalização, bem como de pessoas que se dediquem a angariar donativos, exceto quando para atendimento único e



exclusivo do próprio condômino que os houver chamado, desde que devidamente comprovada esta circunstância.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO**

**Cláusula 10** - O condomínio será administrado por um Síndico, pessoa física ou jurídica, condômino ou não, eleito em Assembleia geral ordinária com mandato de dois anos, podendo ser reeleito, por igual período.

**Parágrafo Único** - *Na mesma Assembleia será eleito ainda, um Subsíndico e Conselho Consultivo/fiscal composto de 03 membros para idêntico período de gestão.*

**Cláusula 11** - Compete ao Síndico:

- a) Representar, ativa e passivamente o condomínio, em Juízo e fora dele, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, para o que lhe são outorgados os mais amplos e gerais poderes em direito admitidos, inclusive os "ad judícia", os de transigir, desistir, confessar, receber citação inicial, receber, dar quitação e firmar compromisso;
- b) Admitir e dispensar empregados, inclusive contratar prestadores de serviços, baixar instruções detalhando seus serviços e funções, fixando-lhes salários dentro da verba para tanto estabelecida no orçamento do ano;
- c) Exercer a administração interna do empreendimento, diligenciando no que respeita à sua conservação, vigilância, moralidade e segurança e guarda das partes comuns e zelando pela prestação dos serviços que interessam a todos os condôminos;
- d) Arrecadar as quotas dos condôminos e impor e cobrar as multas estabelecidas em Lei, nesta **Convenção de Condomínio** e no **Regimento Interno**, inclusive judicialmente, sempre que for o caso, sujeitando-se o infrator ao pagamento das custas judiciais e honorários de advogado, bem como dos demais consectários legais e/ou previstos neste instrumento;
- e) Cumprir e fazer cumprir a lei, a **Convenção de Condomínio**, o **Regimento Interno** e as deliberações das Assembleias gerais.
- f) Executar o orçamento aprovado em Assembleia, prestando-lhe contas ao final de cada exercício financeiro ou quando for por ela exigido, com exibição dos documentos comprobatórios, e apresentando o orçamento da receita e da despesa por ele elaborado para cada ano;
- g) Fazer sempre concorrência para os serviços do condomínio, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário ao empreendimento, dentro da verba orçamentária, as despesas extraordinárias se a urgência das medidas não aconselharem que se aguarde decisão em Assembleia;



- h) Convocar Assembleia dos condôminos, bem como lhe dar imediato conhecimento da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do condomínio;
- i) Entregar ao seu sucessor todos os documentos, livros e pertences do condomínio que estiver em seu poder;
- j) Receber e dar quitação em nome do condomínio, movimentar as contas bancárias do mesmo, assinando, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento e praticando os demais atos correlatos e acessórios necessários;
- k) Entender-se com repartições públicas e empresas concessionárias de serviços públicos sobre assuntos que disserem respeito ao empreendimento em suas partes comuns;
- l) Manter assentamentos contábeis sob técnica adequada;
- m) Elaborar e executar o PMP (Plano de Manutenção Preventiva do Condomínio), de acordo com a NBR 5674, Manutenção da Edificação e Manual das Áreas Comuns da Edificação;
- n) Contratar o seguro;
- o) Advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção ou do Regimento Interno inclusive as relacionadas ao voo, a segurança e movimentação de aeronaves, conforme regime da ANAC e RBAC 161.
- p) Resolver os casos omissos.

**Cláusula 12** - As funções administrativas ou parte delas poderão ser delegadas pelo Síndico a pessoas físicas ou jurídicas de sua confiança, e sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembleia Geral.

**Cláusula 13** - Das decisões do Síndico caberá recurso à Assembleia Geral, convocada a pedido do interessado. Ratificada a decisão do Síndico, pagará o recorrente às despesas acarretadas com a convocação e realização da Assembleia. Rejeitada tal decisão, as despesas correrão por conta do condomínio.

**Cláusula 14** - O Síndico poderá ser destituído por maioria absoluta de seus membros, em Assembleia Geral Extraordinária, para este fim especialmente convocada.

**Cláusula 15** - O Síndico receberá a remuneração mensal que for fixada anualmente em Assembleia Geral Ordinária, da mesma forma será fixado o valor da remuneração da Administradora.

**Cláusula 16** - Em caso de morte, renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá o cargo o membro mais velho do Conselho Consultivo/Fiscal, que o exercerá até a eleição do novo Síndico, pela Assembleia Geral Ordinária, recebendo a remuneração do Síndico neste período.

**Cláusula 17** - São atribuições do Conselho Consultivo/Fiscal:



- a) Assessorar o Síndico na solução dos problemas que dizem respeito ao Condomínio, inclusive comunicando aos condôminos as irregularidades que eventualmente constatar;
- b) Aprovar ou rejeitar solicitação do Síndico para a realização de despesas extraordinárias, não previstas no orçamento e sem tempo hábil para convocação de Assembleia Geral, que, no entanto, posteriormente, deverá ratificar ou não a decisão;
- c) Por solicitação do Síndico, Administradora ou condômino interessado, intervir em impasse entre eles criado, visando solucioná-los;
- d) Emitir parecer sobre as contas do Síndico ou da Administradora, no tocante ao condomínio e colaborar na elaboração do orçamento a ser apresentados pelo Síndico em Assembleia Geral;
- e) Fiscalizar as atividades da administração e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes;
- f) Comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;
- g) Autorizar a utilização financeira do Fundo de Reserva
- h) Dar parecer sobre as contas do Síndico e da administração, bem como sobre a proposta de orçamento para o subseqüente exercício, informando à Assembleia Geral; e
- i) Abrir, encerrar e rubricar o Livro-Caixa.

**Parágrafo Primeiro** - O Conselho Consultivo/Fiscal terá um Presidente, eleito entre seus membros, em reunião específica para este fim, pela maioria simples de seus votos.

**Parágrafo Segundo** - O Conselho Consultivo/Fiscal reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente ou pelo Síndico e adotará suas deliberações pelo voto que represente à maioria simples dos seus respectivos integrantes.

**Clausula 18** - Ao Subsíndico caberá colaborar nas funções do Síndico, quando houver solicitação do Síndico, bem como substituí-lo nos seus eventuais impedimentos.

**Clausula 19** - É vedada a escolha, para qualquer das funções acima, o condômino multado nos dois últimos exercícios ou que, nesse mesmo período, tenha sido executado para pagamento de suas obrigações.

## **CAPÍTULO V** **DAS ASSEMBLEIAS GERAIS**

**Cláusula 20** - Além das Assembleias Gerais Extraordinárias, que poderão ser convocadas sempre que houver necessidade, será realizada anualmente uma Assembleia Geral Ordinária, na **SEGUNDA QUINZENA DE MARÇO**, salvo motivo de força maior, tais como epidemias ou pandemias, convocada pelo Síndico, sendo ela o órgão máximo de deliberação soberana sobre



qualquer assunto de interesse do Condomínio, incluídos seu terreno, suas dependências e instalações.

**Parágrafo Primeiro** - *As Assembleias Gerais têm poderes para resolver quaisquer dúvidas, casos não previstos em leis, nesta **Convenção de Condomínio** e no **Regimento Interno**.*

**Parágrafo Segundo** - *Logo na sua chegada ao recinto onde se realizará a reunião, os condôminos assinarão livro de presença, indicando suas unidades autônomas.*

**Cláusula 21** - A Assembleia Geral Ordinária será dirigida por um presidente eleito no início dos trabalhos, que escolherá um secretário, os quais não poderão ser o Síndico ou membro do Conselho Consultivo/Fiscal, cabendo-lhe principalmente:

- a) Fixar o orçamento do ano em início;
- b) Eleger o Síndico;
- c) Aprovar as resoluções do Síndico;
- d) Deliberar sobre a previsão orçamentária apresentada pelo Síndico, inclusive sobre a realização de despesas extraordinárias, não previstas em orçamento;
- e) Deliberar sobre as contas referentes ao exercício anterior apresentadas pelo Síndico, ficando o condômino que eventualmente estiver exercendo tal cargo, impedido de tomar parte na votação, muito embora possa participar da discussão;
- f) Decidir sobre assuntos de interesse geral, além das matérias inscritas na ordem do dia; e
- g) Aprovar as contribuições dos condôminos e a prestação de contas do Síndico.

**Cláusula 22** - As Assembleias Gerais Extraordinárias realizar-se-ão sempre que forem convocadas pelo Síndico ou proprietários estes que representem 1/4 dos condôminos. Serão realizadas mediante convocação por circular assinada pelo Síndico ou proprietários interessados, enviados aos demais proprietários, por carta ou sob protocolo, entregue pessoalmente aos condôminos, ou ainda por e-mail ou aplicativo, com antecedência mínima de oito dias da data fixada para a sua realização, que indicará, também, o dia, a hora e o local das reuniões.

**Cláusula 23** - As deliberações da Assembleia serão tomadas, em primeira convocação por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais e, em segunda convocação, 30 (trinta) minutos após a hora determinada para a realização da primeira, poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial, conforme disposto nos artigos 1.352 e 1.353 do Código Civil Brasileiro.

**Cláusula 24** - As decisões referentes às modificações da presente **Convenção de Condomínio** só poderão ser tomadas pelo "quorum" que represente pelo menos 2/3 dos votos dos condôminos das frações ideais no solo e nas outras partes comuns; já as modificações no **Regimento Interno** ocorrerá pela aprovação da maioria simples dos condôminos presentes na Assembleia Geral. Modificações de partes comuns só poderão ser feitas com a concordância de 2/3 dos votos dos condôminos das frações ideais no solo e nas outras partes comuns, com perda de direito de voto com aqueles que estejam em débito com o condomínio. Mudança de destinação do



empreendimento, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação da unanimidade dos condôminos. Artigos 1342 e 1351.

**Cláusula 25** - Se uma unidade vier a pertencer a diversas pessoas, por sucessão ou qualquer outra forma, estas deverão eleger uma dentre elas, para representá-las diante dos demais condôminos.

**Cláusula 26** - Os condôminos em atraso no pagamento das cotas que lhes couberem nas despesas do condomínio e das multas que lhes tenham sido impostas não poderão tomar parte nas deliberações, exceto no caso expressamente previstos nesta **Convenção de Condomínio** e estipulados em Lei. Se, não obstante esta proibição votarem em Assembleias, os seus votos serão nulos.

**Cláusula 27** - As decisões das Assembleias serão registradas em ata, lavrada em livro próprio, pelo secretário da mesa que dirigir a reunião respectiva, cujas folhas serão todas rubricadas pelo Síndico, que fará os termos de abertura e encerramento, devendo a ata ser assinada pelo secretário, presidente, membros do Conselho Consultivo/Fiscal presente, e pelo Síndico, delas remetendo o Síndico, no prazo de 30 (trinta) dias subseqüentes, cópias a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolo, embora fiquem obrigados a respeitar as decisões independentemente de seu recebimento. Será assinado o livro de presença por todos os que comparecerem, indicando sua unidade autônoma e respectiva fração ideal no solo e nas outras partes comuns.

**Cláusula 28** – A ata deverá ser registrada em cartório até 60 (sessenta) dias após a realização da Assembleia, salvo por motivo de força maior, tais como greves gerais, epidemias ou pandemias.

**Cláusula 29** - Os condôminos poderão se fazer representar nas Assembleias por procuradores com poderes especiais para legalmente praticarem os atos necessários e contrair obrigações segundo o que dispuser a ordem do dia, devendo o instrumento público ou particular de mandato, neste último caso com firma reconhecida, ser apresentada ao Síndico 24 (vinte e quatro) horas antes do dia da reunião.

**Cláusula 30** – Se a Assembleia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe compete, quinze dias após o pedido de convocação, o juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

**Cláusula 31** – Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes correspondentes à cada condômino.



## CAPÍTULO VI

### **DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS**

**Cláusula 32** - Cada condômino contribuirá para o pagamento das despesas do condomínio, de acordo com o orçamento fixado em cada exercício, **até o dia 15 de cada mês**, assim como das despesas extraordinárias, na forma prevista nesta **Convenção de Condomínio**.

**Parágrafo Primeiro** - *A Assembleia Geral poderá definir outros prazos ou datas para o recolhimento das quotas destinadas ao pagamento das despesas comuns.*

**Parágrafo Segundo** - *Os condôminos contribuirão para o pagamento das despesas do condomínio conforme fração ideal de cada unidade.*

**Parágrafo Terceiro** - *As despesas relativas às partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.*

**Parágrafo Quarto** - *O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.*

**Parágrafo Quinto** - *Todas as contribuições, juros, multas e outras receitas serão depositadas em estabelecimento bancário oficial, em conta própria em nome do Condomínio e movimentada pelo Síndico ou, quando for o caso, por representante legal/Administradora.*

**Parágrafo Sexto** - *Em Assembleia, especialmente convocada, ou entre os condôminos proprietários das unidades, serão acordados, sempre que necessário, quais serão os itens que deverão seguir o parágrafo acima, bem como a definição dos valores a serem cobrados.*

**Cláusula 33** - Constituem encargos, suportados por cada um dos condôminos, a cota parte do rateio das despesas condominiais correspondente à fração ideal no solo e nas outras partes comuns, de cada unidade autônoma:

- a) O prêmio do seguro;
- b) Impostos e taxas lançados sobre as partes comuns do imóvel;
- c) Honorários do Síndico e salários dos demais empregados;
- d) As despesas de administração, manutenção e conservação do empreendimento, e asseio de tudo que for comum;
- e) As despesas de água, força elétrica e iluminação correspondente às partes de uso comum e áreas gerais do empreendimento; e
- f) As obras de caráter coletivo que interessem à estrutura do empreendimento e às partes de propriedade comum.
- g) O custeio da manutenção e do consumo de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do Condomínio, ainda que temporário ou permanente, será levado a débito das despesas normais do Condomínio.
- h) Taxas específicas de manutenção e uso extraordinário por aeronaves de não proprietários do Condomínio.



**Cláusula 34** - Cabe ao Síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe a cobrança judicial das cotas atrasadas, sujeitando-se o condômino, ao pagamento das custas judiciais e honorários de advogado.

**Cláusula 35** - O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado fica sujeito aos juros moratórios de 1% ao mês e multa de 2% sobre o débito que será atualizado mediante a aplicação de índice oficial regularmente estabelecido, bem como custas e honorários de advogado, caso se faça necessária a intervenção do referido profissional.

**Parágrafo Único** - *Sob nenhuma hipótese poderá o Síndico dispensar o pagamento de multa, juros de mora ou da atualização monetária devidos, segundo o disposto nesta **Convenção de Condomínio**, sob pena de ser pessoalmente responsabilizado pelos recursos que eventualmente deixar de arrecadar.*

**Cláusula 36** - As obras que interessarem a todos, à estrutura do empreendimento ou ao serviço comum de todos os condôminos, serão feitas com o recurso pecuniário de todos os proprietários, mediante orçamento prévio, aprovado em Assembleia Geral, podendo o Síndico ou outra pessoa indicada pela Assembleia ficar encarregada de mandar executá-la.

**Cláusula 37** - A renúncia de qualquer dos condôminos aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

**Cláusula 38** - As despesas com a remoção de coisas e objetos jogados ou depositados em partes comuns, serão cobrados do proprietário da unidade autônoma que tiver dado causa, podendo ainda o Síndico cobrar o armazenamento e devendo impor multa de acordo com que dispõe a **Convenção de Condomínio**.

## **CAPÍTULO VII** **DO FUNDO DE RESERVA**

**Cláusula 39** - Fica criado pela presente **Convenção de Condomínio** o **FUNDO DE RESERVA** do condomínio, que será constituído das seguintes contribuições:

- a) Das multas e penalidades previstas nesta **Convenção de Condomínio** e que venham ser recebidos dos condôminos; e
- b) 5% (cinco por cento) das contribuições mensais ordinárias, percentual este que a elas será acrescido destacadamente já quando da aprovação da previsão orçamentária.

**Parágrafo Único** - *O saldo do fundo de reservas não excederá a 20% do montante da receita anual. Atingido esse limite, os 5% (cinco por cento) sobre o valor das contribuições deixarão de ser cobrados, até quando novamente for necessário para compor os 20% (vinte por cento) mencionados.*



**Cláusula 40-** A contabilização do fundo de reserva obedecerá ao mesmo critério das despesas do condomínio.

**Cláusula 41** - Os saldos do fundo de reserva, sempre que possível, destinar-se-ão à cobertura dos gastos extraordinários não previstos no orçamento ou não autorizados por Assembleia por verba própria a ser arrecadada.

**Parágrafo Único** - *As parcelas referentes ao fundo de reserva serão mantidas em custódia no mesmo estabelecimento bancário oficial em que forem depositadas as contribuições condominiais, em contas separadas e, aplicadas mensalmente em instituições financeiras idôneas que ofereçam as melhores e mais seguras condições do mercado, conforme as disposições legais.*

## **CAPÍTULO VIII** **DA MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO CONDOMÍNIO**

**Cláusula 42** - A manutenção consiste no conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou reparar a capacidade funcional do condomínio e de suas partes constituintes, para atender às necessidades e segurança de seus usuários de acordo com os padrões aceitáveis de uso, de modo a preservar a utilidade e sua funcionalidade. A manutenção deve ser feita tanto nas unidades autônomas quanto nas áreas comuns, incluindo pista de pouso e decolagem.

**Cláusula 43** - A Manutenção Preventiva, nos termos da NBR 5674, compreende a manutenção rotineira, que é caracterizada pela realização de serviços constantes e simples que possam ser executados pela equipe de manutenção local, e a Manutenção Planejada, cuja realização é organizada antecipadamente, tendo por referência solicitações dos usuários, estimativa de durabilidade esperada dos componentes das edificações em uso ou relatórios de vistorias técnicas (inspeções) periódicas sobre o estado das edificações.

**Cláusula 44** - O Síndico é responsável pela elaboração e execução do **Programa de Manutenção Preventiva**, de acordo com a NBR 5674-Manutenção de Edificação - e o proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade, e co-responsável pela manutenção preventiva do conjunto das edificações, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns.

**Cláusula 45** - No caso de mudança do Síndico ou do responsável pelo gerenciamento do condomínio, este se obriga a transmitir, ao seu substituto, as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns, entregando os documentos e manuais correspondentes. No caso de mudança de propriedade, o antigo proprietário se obriga a transmitir ao novo, as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do imóvel, entregando os documentos e manuais correspondentes.



**CAPÍTULO IX**  
**DO REGIMENTO INTERNO**

**Cláusula 46** - Além do disposto nesta **Convenção de Condomínio**, as normas que disciplinam o **Uso e Fruição das Unidades Autônomas** e das partes comuns do empreendimento constarão do **Regimento Interno** das edificações. O presente Regimento interno estabelece regras de conduta com o fim específico de normalizar a vida funcional no **Condomínio Aeronáutico Santos Dumont**.

**Parágrafo Primeiro** - O **Regimento Interno** do condomínio é devidamente aceito por todos os condôminos e fica fazendo parte integrante da **Convenção de Condomínio**, dos Contratos de locação de qualquer de suas unidades autônomas, devendo ser rigorosamente observado e cumprido por todos os condôminos e locatários, seus prepostos, dependentes, empregados ou pessoas que como os mesmos residam e tenham relação dentro do condomínio.

**Parágrafo Segundo** - O funcionamento do condomínio fica sujeito ao presente **Regimento Interno** que faz parte integrante complementar de toda locação escrita ou verbal relativa ao condomínio ficando sujeito a suas disposições não só os proprietários, locatários, como também, seus prepostos, empregados, visitantes ou parentes, o público em geral e os empregados do condomínio, qualquer que seja a categoria destes.

**Parágrafo Terceiro** - O **Regimento Interno** só poderá ser modificado em Assembleia geral extraordinária convocada para este fim, pela aprovação da maioria simples dos condôminos presentes na Assembleia Geral.

**Parágrafo Quarto** - A administração do condomínio não se responsabiliza por desaparecimento de qualquer objeto ou valores dos condôminos, locatários ou clientes, em qualquer das dependências do condomínio, no entanto, uma vez que tais fatos cheguem ao conhecimento da administração mediante queixa ou reclamação por escrito, procederá com a apuração do alegado e demais providências que o caso exigir.

**Parágrafo Quinto** - Todas as áreas e/ou coisas comuns, que por ventura a Administração do Condomínio achar que deve ter critérios ou normas específicas de funcionamento, deverá ser decidido em Assembleia especificamente convocada.

**Parágrafo Sexto** - Toda e qualquer reclamação de proprietários ou locatários deverá ser transmitida por escrito ao Síndico.

**Parágrafo Sétimo** - As normas deste Regulamento Interno, cuja observância é obrigatória são as seguintes:

1. **MUDANÇAS** - As mudanças deverão ser comunicadas a Administração do Condomínio, sendo de segunda à sexta feira das 08:00 às 17:30; exceto feriados;
2. **CIRCULAÇÃO** - Todas as áreas de uso comum do condomínio, tais como circulações, devem estar sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositadas ou conservado, ainda que a título provisório. Quaisquer objetos aí encontrados serão



retirados e colocados em lugar próprio, às expensas e por conta e risco de seus proprietários;

3. DESTINAÇÃO - O proprietário ou locatário poderá usar, gozar e dispor da unidade de sua propriedade ou alugá-la, desde que respeite as normas da **Convenção de Condomínio** e deste **Regulamento Interno**;
4. APLICAÇÃO E PUBLICIDADE - Nas residências é absolutamente vedado afixar ou colocar cartazes, letreiros de qualquer tipo ou natureza, placas, tabuletas, anúncios, avisos, aparelhos iluminados, toldos, sinais, fios condutores, etc., bem como quaisquer gravações ou pinturas nos mesmos;

As portas dos hangares, podem ser pintadas ou adesivadas com nome e/ou logomarca personalizada.

5. CONSERVAÇÃO, LIMPEZA E FAXINA - A parte interna de cada unidade será conservada e limpa pelo proprietário ou ocupante legal.
  - 5.1. - O Serviço de manutenção dos jardins e pequenos reparos nas unidades poderá ser realizado aos sábados, das 09 horas às 13 horas.
  - 5.2. - O material resultante da limpeza dos jardins não poderá ser depositado nos lotes ou áreas de uso comum.
  - 5.3. - Qualquer reparo ou conserto será cobrado do proprietário quando for ele ou seu preposto, empregado, parente, ou locatário o causador do dano em área comum.
6. REPARO NAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS - Todos os defeitos nas instalações de eletricidade e água, de cada dependência privada serão reparados pelo proprietário ou ocupante legal. Tudo o que constitui propriedade exclusiva de cada um será consertado e reparado por seu respectivo proprietário e à sua custa.
  - 6.1. - Quando o estrago se verificar nas linhas troncos, ou nas instalações de uso comum e não for causada por qualquer proprietário ou seu ocupante legal ou não sendo possível determinar o causador, os reparos serão mandados executar pelo Síndico e correrão por conta do condomínio.
  - 6.2. - Se ficar provado que o estrago nas linhas tronco foi causado por qualquer proprietário ou locatário ou prepostos, ou ainda, por seus empregados, os reparos serão mandados executar pelo Síndico, mas correrão por conta do condômino, que estará obrigado ao pagamento de multa de 2% sobre o valor total da despesa, limitada ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, independentemente das perdas e danos que se apurem.



7. PROIBIÇÕES DIVERSAS - É vedado:

- 7.1. - Fixar quaisquer objetos das áreas comuns do condomínio, bem como fazer extensões de canalização de fios condutores de eletricidade ou telefone, através dessas áreas;
- 7.2. - Impedir ou perturbar por qualquer forma, inclusive por aglomeração de pessoas, o trânsito nas circulações do condomínio, inclusive em todas as taxiways perpendiculares à pista, que tem uso exclusivo para as operações aéreas;
- 7.3. - Produzir ruído ou sonoridade excessiva, de natureza verbal, mecânica ou por qualquer outra forma, perturbar o sossego e o trabalho dos ocupantes do condomínio; exceto aqueles produzidos por ruídos de acionamento de motores aeronáuticos;
- 7.4. - Violar de qualquer forma a lei do silêncio, no período das 22:00h as 8:00h, com exceção de pouso, decolagem e taxiamento de aeronave.
- 7.5. - Promover sem o conhecimento e anuência previa do Síndico, festas, reuniões nas áreas comuns do condomínio.
- 7.6. - Guardar explosivos e inflamáveis nas suas unidades autônomas, queimar fogos de artifícios de qualquer natureza.
- 7.7. - Lançar ou acumular lixo em qualquer parte do condomínio que não sejam aquelas especialmente destinada para esse fim;
- 7.8. - A lavagem ou limpeza de veículos (carros, motos ou aeronaves) ou quaisquer objetos nas áreas de uso comum ou usando a água do condomínio, mesmo que fora das áreas comuns.
- 7.9. - Usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos, com exceção de motores aeronáuticos, devendo ser respeitadas as curvas de ruídos aprovadas pela CETESB na Licença Prévia (L.P.)
- 7.10. - Patrocinar, realizar ou consentir que realizem no condomínio, reuniões ilegais, ilícitas, ou contrárias aos bons costumes e à moral;
- 7.11. – Usar, ceder ou locar as dependências para instalação de enfermarias, ambulatórios médicos, clubes de jogos, clubes de dança, clubes carnavalescos ou políticos, escolas de dança ou de música ou para qualquer outro fim contrário as normas deste **Regimento Interno**;
- 7.12. - Entrar ou permanecer no condomínio, pessoas estranhas ao condomínio que não tenha por norma a observação dos bons costumes morais e cívicos ou atacada por doença infecto-contagiosa;
- 7.13. – Prejudicar ou atingir as áreas de uso comum em qualquer circunstância, mesmo com o serviço de limpeza e conservação da dependência de sua propriedade;
- 7.14. - Utilizar-se sob qualquer pretexto, de empregados ou prepostos do condomínio para qualquer fim particular;
- 7.15. – Desacatar, ou deixar de atender, reclamações, avisos, determinações ou advertências do Síndico do Condomínio, ou do Condomínio que se fundem nesse **Regimento Interno**.



## 8. DO TRÂNSITO

8.1. - É dever de todos, na utilização das vias públicas do Residencial, observar as normas contidas no Código Nacional de Trânsito e a sinalização de Trânsito instalada nas vias.

8.2. - É proibido a condução de veículos motorizados, de qualquer espécie, aos menores de 18 anos.

8.3. - É proibida a utilização das vias públicas ou a sua obstrução para atividades particulares, bem como o estacionamento em desconformidade com a sinalização.

8.4. - É proibido estacionar nas vias públicas do Residencial: barcos, trailer, reboques, carroças e veículos de carga (exceto para carga e descarga).

8.5. - As caçambas para recolhimento de entulhos deverão ser colocadas, preferencialmente, nos lotes de apoio, quando não for possível, elas deverão ser estacionadas nas vias públicas de forma segura e sinalizadas de acordo com a legislação vigente.

## 9. DA OPERAÇÃO DE AERONAVES

9.1. - É proibido a armazenagem de combustível que não esteja no tanque das aeronaves;

9.2. - É proibido a armazenagem de lubrificantes que não esteja proporcional ao consumo de sua aeronave;

9.2. - Cada lote deverá ter sua apólice específica de seguro, incluindo danos ao seu patrimônio e de terceiros;

9.3. - A movimentação das aeronaves é de plena responsabilidade do proprietário e ou comandante da aeronave. Optar por empresa terceirizada para movimentar a aeronave exclui toda e qualquer responsabilidade do Condomínio.

9.4. - Nenhum funcionário do condomínio poderá prestar qualquer serviço de movimentação de aeronaves.

9.5. - O proprietário poderá abastecer sua aeronave com qualquer empresa cadastrada na ANP e com o transporte terrestre regulamentado, caso opte em não abastecer com a AEROPREST, parceira exclusiva do Condomínio Aeronáutico Santos Dumont;

9.6. - Os proprietários só poderão guardar em seus hangares aeronaves de sua propriedade;

9.7. - Apesar de ser um aeródromo privado, tanto as autoridades aeronáuticas, como Polícia Federal, Estadual e Ambiental poderão fiscalizar a qualquer tempo todas as áreas comuns e unidades autônomas.

## 10. DOS ANIMAIS

10.1. - É proibido manter a posse ou a guarda de animais cujo temperamento seja agressivo, ruidoso, ou antissocial, de maneira a expor a riscos à saúde, a segurança ou a tranquilidade do demais moradores.

10.2. - Os moradores deverão manter os animais domésticos de sua propriedade dentro de suas residências e sob sua guarda.



10.3. - O condômino possuidor de animais será responsabilizado pelos prejuízos provocados por estes animais, podendo ainda, responder por perdas e danos.

10.4. - Os dejetos dos animais deverão ser recolhidos pelo condutor do mesmo.

10.5. - A condução dos animais em vias públicas (áreas comuns) exige a utilização de coleira e de guia curta de condução; para os cães das raças "mastim napolitano", "pit bull", "rottweiler", "american staffordshire terrier ou raças derivadas, além de coleira e de guia curta de condução, exige-se enforcador.

## 11. DO CONTROLE DE ACESSO

11.1. - O acesso ao **Condomínio Aeronáutico Santos Dumont** será feito pelas portarias, social e de serviços, sendo que os porteiros, vigilantes, bem como o líder da equipe serão os responsáveis pela aplicação das rotinas operacionais para o efetivo controle de acesso.

11.2. - Aos moradores serão fornecidos cartões eletrônicos que darão autorização automática para abertura das cancelas, embora estejam sujeitos a parar o seu veículo na portaria, a pedido verbal do funcionário, para verificação de acompanhantes não identificados. Aos proprietários de lote será facultado o uso do cartão.

11.3. - É proibido ceder o cartão eletrônico para qualquer pessoa que não esteja cadastrada em sua unidade.

11.4. - Visitantes e prestadores de serviços somente terão acesso ao **Condomínio Aeronáutico Santos Dumont** após autorização prévia do morador ou do proprietário de lote, exceto quando autorizados por lei.

11.5. - No caso de prestador de serviço permanente, o morador deverá preencher cadastro junto à Secretaria do CONDOMÍNIO autorizando sua entrada.

11.6. - Todo e qualquer prestador de serviço deverá permanecer somente na obra para a qual foi cadastrado, sendo proibido o seu trânsito interno, exceto no itinerário de entrada e saída do período de trabalho.

11.7. - A finalização da prestação de serviço de qualquer profissional, deverá ser comunicada pelo morador a secretaria do Condomínio, sendo o morador o responsável por todo ato realizado pelo prestador, enquanto não realizada a comunicação.

11.8. - Os prestadores de serviços e funcionários das residências/escritórios deverão utilizar a portaria de serviços para entrar e sair do Condomínio.

11.9. - É facultado o uso da portaria social para acesso e saída do Residencial, aos profissionais liberais que prestam assessoria permanente em obras (engenheiros, arquitetos, etc.); aos corretores de imóveis do plantão de vendas, enquanto perdurar a prestação de seus serviços, e, aos veículos de transporte de escolares.

11.10. - Não será permitida a entrada de prestadores de serviços portando bebida alcoólica ou materiais proibidos por lei.

11.11. - Os fornecedores e entregadores de mercadorias só podem permanecer no Condomínio pelo tempo necessário ao desempenho de sua função, sendo proibida a



entrada de ambulantes, mão-de-obra a procura de emprego e qualquer outra pessoa cujo acesso não atenda aos interesses da segurança.

11.12. - Os proprietários de lotes (não moradores) terão acesso ao Condomínio pela cancela de visitantes, salvo quando optarem pelo uso do cartão. É proibido a entrada dos proprietários das 22:00 às 6:00 horas no Condomínio.

11.13. - O proprietário de residência no Condomínio que locar ou ceder a qualquer título seu imóvel deixando de residir no local, passará à condição de visitante.

11.14. - É proibida a entrega de chaves de residências ou escritórios ou de qualquer tipo de material para guarda dos porteiros ou vigilantes.

11.15. - As cancelas utilizadas para a entrada de moradores e visitantes são destinadas a veículos de passeio, sendo necessário o uso da cancela da entrada de serviços quando estiverem com veículos de carga.

## 12 DO LIXO:

12.1. - A coleta do lixo doméstico será feita conforme disponibilidade de dias e horários da Companhia responsável pela coleta de lixo na cidade de Elias Fausto, sendo proibido colocar o lixo no dia anterior ao da coleta.

12.2. - O lixo a ser coletado deverá estar acondicionado em saco plástico resistente e depositado em recipientes fechados (balde padronizado com tampa).

12.3. - Os descartes especiais, tais como restos de combustíveis, embalagens de lubrificantes, deverão ser levados até o ponto de coleta e serão retirados do Condomínio por empresa especializada.

## 13 - DAS CONSTRUÇÕES E REFORMAS

### **13.1. Início da obra**

**13.1.1.** A sondagem e o levantamento planialtimétrico do terreno serão permitidos independentemente da aprovação de projetos para o local pelo CONDOMÍNIO, bastando à apresentação de autorização, por escrito, assinada pelo PROPRIETÁRIO interessado, na qual deve ser previsto o período para os serviços, além do necessário cadastramento do pessoal junto ao Departamento Técnico e Segurança do CONDOMÍNIO.

**13.1.2.** Qualquer outro tipo de atividade no terreno só poderá ser executado após a aprovação do projeto pelo CONDOMÍNIO e apresentação do alvará de construção junto à Prefeitura de Elias Fausto.

### **13.2. Ligações de água e energia**

**13.2.1.** Todas as ligações de água e energia elétrica, telefonia, etc., devem ser efetuadas de acordo com as normas das respectivas concessionárias e serão de responsabilidade do proprietário.



*Parágrafo único: É expressamente proibido utilizar energia e água de outros lotes e ou residências que necessitem cruzar lotes e ou ruas para tal fim.*

**13.2.2.** As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, câmeras internet, ou similares, entre o quadro geral de entrada e a edificação, serão, obrigatoriamente, subterrâneas, assim como a ligação da rede ao quadro geral.

### **13.3. Fechamento do Lote**

**13.3.1.** Antes de qualquer atividade no terreno, o canteiro de obras deverá ser cercado com tela de proteção e segurança, padronizada e isolante de obra, exceto para sondagem, levantamento planialtimétrico, terraplenagem e instalação do container de apoio à obra.

**13.3.2.** As telas de proteção acima referida, deverão seguir o padrão, sendo que o fechamento deverá ser feito com tela de nylon presa em quadro feito de sarrafo de madeira, apropriado para segurança, e deverá demarcar a área da obra sem fechar a visão de seu interior, com altura de 1,80 m em toda à frente do terreno até as divisas com lotes lindeiros, observando o recuo de 3,00 m da guia fronteira. As laterais e divisas abertas do lote deverão obedecer o mesmo padrão.

**13.3.3.** O lote de apoio do canteiro de obras, se e quando houver, deverá obedecer às mesmas condições de fechamento do lote da obra.

**13.3.4.** Não será permitida, de forma alguma, a expansão do canteiro de obras para espaços externos à área cercada.

**13.3.5.** Todo o fechamento deverá ser mantido em bom estado de conservação durante todo o andamento da obra. Não será permitida a personalização da cerca através de pintura como forma de propaganda.

**13.3.6.** As Áreas de Proteção Permanente não poderão ser utilizadas como áreas de apoio.

### **13.4. Pessoal de obra**

**13.4.1.** Deverá ser cadastrado todo o pessoal com acesso à obra (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros), junto ao Departamento de Segurança, com a apresentação de RG ou Carteira de Trabalho de cada indivíduo contratado.

**13.4.2.** O cadastramento possibilitará a emissão de documento de identificação, que deverá ser apresentado quando da entrada e saída do CONDOMÍNIO, ou quando solicitado.

**13.4.3.** *Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela obra deverá informar ao Departamento de Segurança para cancelamento da liberação de acesso ao empreendimento e devolução do documento de identificação. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra.*



### **13.5. Horário de funcionamento da obra**

**13.5.1.** Somente será permitido o trabalho em obras no CONDOMÍNIO, de segunda a sexta-feira, das 7:30 às 17:30 horas, inclusive pontos facultativos, exceto nos dias considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal.

**13.5.2.** Todos os serviços que provoquem ruídos só poderão ter início após as 8:00 horas.

### **13.6. Container para guarda de material e sanitário dos funcionários**

**13.6.1.** Os containers e sanitários deverão ser instalados, obrigatoriamente, no lote onde será feita a obra, sendo vedada sua instalação no lote de apoio.

**13.6.2.** Os containers de metal e deverão ser mantidos sempre limpos e pintados.

**13.6.3.** O esgoto do sanitário provisório deverá ser captado e conduzido à rede pública de esgoto, com as devidas caixas de inspeção, sendo expressamente proibido o lançamento de efluentes de esgoto ou detritos na rede coletora de águas pluviais.

**13.6.4.** Não é permitido o alojamento de funcionários dentro do **Condomínio**, ainda que provisoriamente.

### **13.7. Lote de apoio**

**13.7.1.** Será permitida a utilização de um único lote de apoio à obra, mediante apresentação ao **Condomínio**, de autorização por escrito, assinada pelo proprietário cedente.

**13.7.2.** O lote de apoio deverá fazer divisa comum ao lote da obra em uma das laterais, não sendo permitida a utilização de lotes atravessando alamedas, nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer como lote de apoio ao canteiro.

**13.7.3.** A topografia original do lote de apoio não poderá ser alterada.

*Parágrafo único:* Após a conclusão da obra, o lote de apoio deve ser reconstituído, removidos todos os vestígios da obra, materiais e entulhos, além de ser entregue gramado, conforme os padrões determinados pelo **Condomínio**.

### **13.8. Materiais de construção para uso nas obras**

**13.8.1.** A entrada do material de construção para uso na obra só será permitida após a aprovação do projeto pelo **Condomínio**, devendo ser respeitados os horários permitidos, de segunda a sexta-feira, das 8:00 às 17:00 horas, sendo proibida a descarga aos sábados, domingos e feriados.

**13.8.2.** Os materiais e equipamentos de construção só poderão ser armazenados no lote da obra ou lote de apoio, sendo proibida sua colocação no passeio, vias públicas, jardins ou área de lazer.

**13.8.3.** É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento/revestimento no passeio, vias públicas, jardins ou área de lazer.

**13.8.4.** A obra deverá ser mantida limpa, ficando vedada, em consequência, a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões betoneira, dentro do Residencial.



**13.8.5.** Pedra, areia e terra somente poderão ser depositadas em caixotes ou cercados de tábuas, tijolos ou blocos evitando que se espalhem pelo canteiro e venham a atingir vias públicas e obstruir as redes subterrâneas de águas pluviais. O material empilhado não poderá ultrapassar a altura de 1,80 m.

### **13.9. Terraplenagens, estaqueamentos e fundações**

**13.9.1.** Devem ser respeitados os horários especiais determinados pelo **Condomínio** para a execução de serviços onde seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados.

**13.9.2.** O uso de guindastes, carretas e muncks para a montagem dos hangares deverá ter data e horário coordenado juntamente com departamento de operações, de forma que não atrapalhe ou impeça o movimento de aeronaves das taxiways.

**13.9.3.** Todas as obras de aterro, desterro, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a topografia original dos lotes vizinhos.

**13.9.4.** Caso as obras de terraplenagem e fundações venham a sujar as vias públicas, caberá ao responsável providenciar ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos locais afetados.

### **13.10. Interrupção da obra**

**13.10.1.** Caso a obra não seja iniciada dentro do prazo de 120 dias, a contar da data de expedição do alvará, ou haja a interrupção da mesma por este período, o PROPRIETÁRIO, após comunicar ao **Condomínio**, por escrito, deverá retirar todo o resto de material, detrito e lixo existente em seu lote e no lote de apoio; aterrar escavações, bem como, demolir sanitários; reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da obra.

*Parágrafo único Todas as obras paralisadas deverão manter o fechamento em todo o seu perímetro, a partir do recuo frontal, que deverá permanecer livre e regramado, sendo que eventual lote de apoio da obra deverá ser imediatamente reconstituído e liberado.*

### **13.11. Responsabilidade do proprietário**

O PROPRIETÁRIO da obra responderá civil e/ou criminalmente, perante o **Condomínio** e terceiros, por eventuais danos causados, seja por si ou por seus contratados.

### **13.12. Inspeção de obras**

**13.12.1.** É reservado o direito ao **Condomínio** de realizar inspeções em quaisquer das obras em andamento ou paradas dentro do Residencial, sempre que for necessário e sem prévio aviso, visando o cumprimento das obrigações contratuais.

**13.12.2.** Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas, no canteiro de obras, cópias integrais do projeto aprovado pelo **Condomínio** e pelos órgãos



públicos, cópia do Alvará de construção, bem como cópia de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pelo **Condomínio**, incluindo o presente regulamento.

**13.12.3.** Na frente da obra, em local visível, deverá ser fixada placa indicando o responsável técnico pela mesma, bem como o respectivo número de registro do CREA, e número de registro junto à Prefeitura, além do número do Alvará de Construção e número de identificação oficial da futura residência, com área máxima equivalente a 1,50 m<sup>2</sup>. Demais placas, se houver, tais como as indicativas de autor de projetos de Elétrica, Hidráulica, Arquitetura, Fundação, também não poderão ultrapassar, cada uma delas, a área equivalente a 1,50 m<sup>2</sup>.

**13.12.4.** Os profissionais técnicos que tenham problemas com infrações ou desobediência às normas do **Condomínio**, não serão aceitos na aprovação de novos projetos, devendo o proprietário efetuar essa checagem antes da contratação.

*Parágrafo único: É vedado a colocação de placas comerciais.*

### **13.13. Fim de obra**

Terminada a construção/reforma o proprietário da obra deverá, no prazo de quinze dias, promover a remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da obra, seja no próprio lote ou no lote de apoio, o replantio de grama e árvores do lote de apoio e calçada, caso tenham sido danificadas. Fica facultado ao CONDOMÍNIO optar em compelir o PROPRIETÁRIO a assim proceder, contratar terceiros ou ela própria tomar tais providências, sempre às expensas do PROPRIETÁRIO.

### **13.14. Retirada de vegetação**

Fica proibida a retirada de vegetação de áreas públicas, de qualquer porte, antes da apresentação ao **Condomínio** de autorização por escrito, da Prefeitura de Elias Fausto ao proprietário da obra ou residência.

## 14. DA CIRCULAÇÃO DE AERONAVES NA PISTA E TAXIWAYS

## 15. DO CONTROLE DE ACESSO DAS AERONAVES À PISTA

## **CAPÍTULO X**

### **NORMAS CONSTRUTIVAS CONDOMÍNIO SANTOS DUMONT**

#### **1. DEFINIÇÕES:**

**AFASTAMENTOS:** - Distância entre as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações e as divisas entre lotes, medidas perpendicularmente às divisas.

- Os afastamentos mínimos em relação às divisas são definidos por linhas paralelas às mesmas.



- Os afastamentos laterais são aqueles correspondentes às divisas laterais do lote.
- O afastamento de fundo é aquele correspondente à divisa de fundo do lote.
- O afastamento de fundo para os lotes de esquina será o mesmo exigido para os afastamentos laterais.

**ALINHAMENTO:** - Divisa entre o lote e o logradouro público, ou seja, qualquer espaço de uso comum do povo.

**ÁREAS DE PROTEÇÃO PERMANENTE (A.P. P).** - Faixas “non aedificandi”, isto é, que não podem ter construções e nem ser impermeabilizadas, ao longo de rios, qualquer curso d’água, nascente e matas.

**RECUOS:** - Distâncias entre as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações e os alinhamentos, medidas perpendicularmente a estes.

- Os recuos mínimos são definidos por linhas paralelas aos alinhamentos.
- O recuo de frente é aquele correspondente à frente do lote.
- O recuo de fundos é o correspondente ao alinhamento oposto à frente ou testada.
- Os recuos laterais são aqueles correspondentes aos demais alinhamentos.

## 2. APROVAÇÃO DE PROJETOS

Para o desenvolvimento dos projetos deverão ser considerados os itens abaixo relacionados:

Todos os projetos para a construção, reformas e modificações, com ou sem acréscimo de área, deverão ser previamente analisados e aprovados pelo Condomínio, que verificará a obediência ao presente Regulamento.

Após a aprovação dos projetos pelo Condomínio, o proprietário do imóvel deverá dar prosseguimento às aprovações junto à Prefeitura Municipal e demais autoridades competentes, caso haja.

O projeto de aprovação legal, conforme requisitos municipais, deverá conter aprovação prévia do “**CONDOMÍNIO AERONAUTICO SANTOS DUMONT**”, no protocolo da Prefeitura Municipal de Elias Fausto.

Para a análise e aprovação de projetos, deverá ser fornecido ao “**CONDOMÍNIO AERONAUTICO SANTOS DUMONT**”, o projeto arquitetônico completo, acompanhados das considerações julgadas necessárias ao perfeito entendimento do projeto, e dos documentos a seguir:

1. Requerimento
2. RG – CPF e comprovante de endereço do Proprietário
3. Cópia da Matrícula ou escritura do imóvel
4. Cópia do IPTU
5. Memorial descritivo (4 vias)
6. Projeto completo (4 vias)



7. Levantamento planialtimétrico da terreno
8. Comprovante de pagamento da taxa de aprovação
9. ART ou RT do do Responsável Técnico pelo projeto/obra
10. CREA ou CAU do Responsável Técnico pelo projeto/obra

Todos os projetos e construções no Condomínio Aeronáutico Santos Dumont deverão atender as exigências do Código de Edificações do Município, as Restrições Contratuais do Loteamento, o Termo de Compromisso para Aprovação de Projeto e Execução de Obra e as Normas Técnicas vigentes e regulamentadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

O setor de aprovação dará seu parecer somente com o atendimento de todas as exigências determinadas, liberando ao PROPRIETÁRIO vias de projeto, memoriais, informativos e autorizações de lote de apoio, devidamente carimbadas e assinadas pelo proprietário, autor do projeto, responsável pela obra e representante legal do CONDOMÍNIO. Aprovado o projeto, o **“CONDOMÍNIO AERONAUTICO SANTOS DUMONT”**, reterá uma cópia para arquivo e devolverá as demais devidamente certificadas.

Qualquer pedido solicitado ao **“CONDOMÍNIO AERONAUTICO SANTOS DUMONT”**, referente à aprovação de projetos e restrições construtivas, deverão ser aprovados ou rejeitados no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, computados data do pedido devidamente protocolado, salvo por quaisquer atos ou fatos, quer sejam eles decorrentes de atos delituosos ou não, casos fortuitos, acidentes ou força maior etc.

Deverá ser quitada, junto ao CONDOMÍNIO, na data da entrada do pedido, a taxa referente à aprovação do projeto, no valor vigente, por lote da planta original do Loteamento.

Quando da alteração de projetos por modificação ou reforma, será cobrada taxa equivalente a 50 % da taxa de aprovação se esta atingir até 50% da área aprovada alterada. Se a alteração for superior a 50%, será considerada a aprovação de projeto substitutivo com taxa de aprovação integral no valor vigente.

Equipamentos como lixeira e caixa de correio não poderão ser implantadas na faixa de passeio público que deverá permanecer totalmente desobstruída, não podendo ter os perfis naturais alterados, devendo ficar livre de rampas ou degraus. Deverá ser preservada faixa de passeio público padrão gramado, salvo melhor julgamento pelo CONDOMÍNIO.

O CONDOMÍNIO é provido de redes de abastecimento de água, rede coletora de esgoto e de energia elétrica, devendo ser solicitadas às ligações às concessionárias.

As águas pluviais serão captadas em rede independente do esgoto e deverão ser lançadas na sarjeta ou em boca de lobo próximo ao lote.

O escoamento das águas pluviais e do esgoto abaixo do nível da rua é de responsabilidade do PROPRIETÁRIO e responsável técnico da obra, devendo ser observado o nível das redes existentes.

Deverá ser calculada a vazão de escoamento de águas pluviais até a rede pública prevendo o esgotamento da piscina, se houver.



Qualquer contrariedade às restrições urbanísticas que venha a ser constatada, mesmo depois de aprovação do projeto, não dará ao PROPRIETÁRIO o direito de executar as obras em desacordo com tais restrições, nem ensejará qualquer pedido e indenização ou mesmo perdas e danos frente ao CONDOMÍNIO.

### 3. RESTRIÇÕES AO USO DOS LOTES

- I. Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote;
- II. Será permitido o uso misto, podendo ser exercidas atividades comerciais e de serviços.
- III. Não será permitido a construção de edificações para os seguintes usos: hospitais, colégios, templos, cinemas, teatros, hotéis, ou atividades similares, com exceção dos lotes de uso comum do **CONDOMÍNIO** e de equipamentos públicos.

### 4. RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS

#### 4.1. AFASTAMENTOS E RECUOS MÍNIMOS (ver desenhos explicativos no caderno de projetos a ser fornecido pelo Condomínio, com a numeração e quadra do lote)

Os afastamentos e recuos mínimos dos lotes serão de acordo com a Tipologia de cada um (ver detalhes no projeto de tipologias)

##### a) Lote “Padrão 1”

Recuo de frente: 5,00 (cinco) metros a partir do alinhamento com a via de circulação

Recuo de fundos: 3,00 (três) metros a partir do alinhamento com a taxiway

Recuos laterais:

- Para a construção **da área residencial/lazer**, deverá ser obedecido o recuo de 2,00 (dois) metros em cada lateral
- Para a construção **do hangar**, deverá ser obedecido o recuo de 3,50 (três e cinquenta) metros (verificar lado do recuo nos desenhos explicativos no caderno de projetos de acordo com a numeração e quadra do lote a ser fornecido pelo Condomínio)

**Afastamento entre as construções:** não é obrigatório haver afastamento entre a construção da residência/área de lazer e a construção do hangar;

##### b) Lote “Padrão 2”

Recuo de frente: 5,00 (cinco) metros a partir do alinhamento com a via de circulação

Recuo de fundos: 3,00 (três) metros a partir do alinhamento com a taxiway

- Recuos laterais:

Para a construção **da área residencial/lazer**, deverá ser obedecido o recuo de 2,00 (dois) metros em cada lateral



- Para a construção **do hangar**, deverá ser obedecido o recuo de 2,50 (dois e cinquenta) metros (verificar lado do recuo nos desenhos explicativos no caderno de projetos de acordo com a numeração e quadra do lote a ser fornecido pelo Condomínio)

**Afastamento entre as construções:** não é obrigatório haver afastamento entre a construção da residência/área de lazer e a construção do hangar;

**c) Lote “Taxiway 1”**

Recuo via de circulação: 5,00 (cinco) metros a partir do alinhamento da via de circulação,

Recuo taxiway menor extensão: 3,00 (três) metros a partir do alinhamento com a taxiway de menor extensão,

Recuo taxiway de maior extensão: 5,00 (cinco) metros a partir da divisa com a taxiway de maior extensão,

Recuo lateral 1: 2,00 (dois) metros a partir da divisa com menor extensão com lote vizinho;

Recuo lateral 2: não obrigatório o recuo de divisa com maior extensão com lote vizinho

(Ver desenhos explicativos a ser fornecido pelo **Condomínio**).

**d) Lote “Taxiway 2”**

Recuo via de circulação: 5,00 (cinco) metros a partir do alinhamento da via de circulação,

Recuo taxiway: 3,00 (três) metros a partir do alinhamento com a taxiway,

Recuos laterais: 2,00 (dois) metros a partir da divisa com lote vizinho;

**e) Lote “Comercial”**

Recuo de frente: 10,00 (dez) metros a partir do alinhamento da via de circulação

Recuo de fundos (divisa com taxiway): não obrigatório

Recuos laterais: 3,00 (três) metros a partir da divisa com lote vizinho;

**f) Garagens:** No caso de o projeto da área residencial contemplar a construção de abrigo para auto, será permitida em sua extensão (profundidade máxima de sete metros), encostar a sua construção em uma das divisas laterais, não podendo a sua altura (pé direito do piso até o teto) ultrapassar 3,00 (três) metros. Deverá ser obedecido o recuo de frente de 5,00 (cinco) metros.

**g) Lotes de esquina,** deverão obedecer ao recuo de frente de 5,00 (cinco) metros para o alinhamento principal, assim considerado o de menor extensão, e o recuo de frente secundário de 2,00 (dois) metros para o alinhamento secundário, assim considerado o de maior extensão. Serão mantidas as exigências quanto os recuos e afastamentos laterais e de fundos já citados.

**h)** Não serão permitidas coberturas, sacadas ou construções similares invadindo os recuos;

i) Todos os recuos/afastamentos mencionados serão contados a partir da alvenaria do corpo construído até os limites do lote; as sacadas, jardineiras (acima de 0,80m) e outros



elementos arquitetônicos, que configurem área construída, não deverão avançar sobre qualquer recuo/afastamento;

## **5. RESTRIÇÕES ESPECÍFICAS ÀS EDIFICAÇÕES**

### **5.1. Taxa de Ocupação:**

A área coberta de projeção horizontal (excluídas as projeções de beirais) da construção residencial/área de lazer (com um ou dois pavimentos), somada à área de projeção horizontal da construção do hangar, não poderá ultrapassar 70 % (setenta por cento) da área do lote.

### **5.2. Coeficiente de aproveitamento:**

A área da construção máxima permitida para o lote é igual à área do lote, ou o Coeficiente de Aproveitamento Máximo é igual a 1 (um).

### **5.3. Área mínima das edificações:**

A área da construção do hangar nos lotes tipo Padrão 1 e 2, não poderá ser inferior a 195,00m<sup>2</sup>, de 500,00m<sup>2</sup> para lotes do tipo “Taxiway 1 e 2” e de 1.600,00m<sup>2</sup> para lotes tipo “Comerciais”.

Não há obrigatoriedade de área mínima para as construções residenciais ou de lazer

### **5.4. Número de pavimentos e altura das edificações:**

**5.4.1. Hangar:** deverá ter apenas o pavimento térreo, respeitando as seguintes alturas máximas (incluindo o telhado ou cobertura):

**Lotes do tipo Padrão 1 e 2:** altura máxima de 10,00 (dez) metros

**Lotes do tipo Taxiway 1:** altura máxima de 7,50 (sete e cinquenta) metros

**Lotes do tipo Taxiway 2:** altura máxima de 10,00 (dez) metros

**Lotes do tipo Comercial:** altura máxima de 11,00 (onze) metros

**5.4.2. Residência/Área de Lazer:** poderá ter até 2 (dois) pavimentos (térreo e mais um), respeitando a altura máxima de 9,00 m, incluindo o telhado ou cobertura, caixa d'água, chaminés ou dutos de exaustão.

### **5.4.3. Área mínima permeável**

Todos os lotes deverão manter uma área mínima permeável correspondente a 15% (vinte por cento), podendo ser utilizado piso intertravado ou drenante.

### **5.5. Piscina:**

Deverá ser edificada respeitando os afastamentos (das divisas laterais e entre construções) mínimos de 1,00 (um) metro. Não sendo permitida sua execução na faixa de recuo frontal do lote, e estar isenta da taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.



#### **5.6. Faixa de recuo de frente (via de circulação):**

Destina-se a implantação de jardins que deverão ser identificados no projeto arquitetônico (delimitando área e indicação de passagens e faixas de passeio de pisos impermeáveis), podendo ainda ser utilizada para instalações de entrada e respectivos medidores de água e energia elétrica, na divisa do lote com a faixa de passeio público, e para guarda/ parada de veículos sendo expressamente proibida a cobertura desta área.

Assim como deve ser mantido o perfil natural nas divisas laterais, com o objetivo de preservar a integração visual entre os lotes.

**5.7. As ligações elétricas** externas de iluminação, instalações elétricas, telefonia, campainha ou similares serão, obrigatoriamente, subterrâneas, no trecho compreendido entre a via pública e as edificações.

#### **5.8. Padrão construtivo dos Hangares**

Todos os hangares deverão manter o padrão de construção conforme especificações dos projetos e memoriais fornecidos pelo condomínio. Não sendo permitida nenhuma modificação em seus compartimentos, aberturas e fachadas, tendo ainda que respeitar as normas urbanísticas descritas neste regulamento.

#### **5.9. Das “Taxiways” de acesso**

Não será permitido nenhum tipo de interferência nas “taxiways” de ligação com o lote.

Para acesso às “taxiways”, com exceção dos lote tipo “Taxiway 1”, deverá ser utilizado o recuo de fundo do lote, o qual deverá receber piso em concreto em sua faixa de 3,00 (três) metros, acompanhando toda a largura da construção do hangar.

#### **5.10. Fechamento dos lotes por muros, gradis e cercas vivas**

**5.10.1.** Será permitida a construção de muros de divisas laterais, com altura máxima será de 2,00 (dois) metros, excetuando-se o trecho compreendido pelo recuo de frente, onde será permitida a construção de uma mureta com no máximo 0,50 metros de altura ou ainda o uso de cerca viva, preservando uma altura máxima de 1,20 (um e vinte) metros.

Não é permitido nenhum tipo de fechamento no alinhamento frontal e dos fundos

**5.10.2.** No caso de fechamento frontal do lote, a altura máxima de tal fechamento será de 2,00 (dois) metros, devendo obedecer ao recuo de frente de 5,00 (cinco) metros e ao de fundos de 3,00 (três) metros.

Se houver muros de arrimo, os mesmos deverão ser devidamente calculados independentes de muros existentes e de acordo com as normas do Regulamento do CONDOMÍNIO.

Todos os muros de fechamento e fundos deverão ser revestidos e pintados externamente.



**5.11.** Todo e qualquer adquirente de lote será obrigado a dar servidão gratuita para passagem de água pluviais e esgotos, na faixa de recuo e/ou afastamento lateral, desde que devidamente canalizados. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção.

#### **5.12. Passeio Público**

A faixa de passeio público deverá ser construída com faixa impermeável de concreto, com 1,20 m de largura, e faixa permeável em grama. Não é permitido plantar espécies vegetais na faixa permeável do passeio público.

A topografia da faixa de passeio público não poderá ser alterada, não sendo permitidas rampas, desníveis ou degraus na faixa de calçada.

#### **5.13. Abrigo para gás**

O abrigo destinado a guarda do gás engarrafado poderá ser instalado no recuo lateral, desde que respeitadas as dimensões e proporções adequadas, pois não são considerados como área construída, mas devem ser orientados pelo profissional responsável pela obra e obedecer às normas pertinentes.

#### **5.14. Casa de máquinas**

A NBR 10819 de 11/1989, que trata de projeto e execução de piscina fixa as condições exigíveis para projeto e construção de casas de máquinas, vestiários e banheiros de piscinas. Segundo a norma, a casa de máquinas deve ter fácil acesso, para possibilitar livre entrada e retirada de equipamentos; ser iluminada e ventilada; dispor de espaço suficiente para todos os equipamentos; e permitir a circulação para manutenção e operação. Como, normalmente é uma estrutura que se localiza abaixo do nível de água da piscina (são enterradas), não são consideradas áreas construídas. Se construídas acima desse nível, serão consideradas áreas construídas e deverão obedecer às normas estabelecidas nesse regulamento.

#### **5.15. Containers para guarda de materiais e sanitário**

Será permitida o uso de container para guarda de materiais de construção; esse container deverá ser retirado se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data da expedição do citado Alvará. É obrigatória a implantação de sanitário junto ao container e sua ligação à rede de coleta de esgoto.

#### **5.16. OUTRAS RESTRIÇÕES E OBRIGAÇÕES**

**5.16.1.** No período em que não houver construção nos lotes, os adquirentes devem, obrigatoriamente, mantê-los limpos e bem cuidados, tendo em vista o alto nível do condomínio, a valorização dos lotes e a manutenção de um agradável aspecto paisagístico. O cumprimento desta obrigação deverá ser exigido pelo **“CONDOMÍNIO AREONÁUTICO SANTOS DUMONT”**,



sendo que no prazo máximo de 30 dias, após notificação extrajudicial e ficando o condômino inerte; a execução será efetuada pela “**CONDOMÍNIO AREONÁUTICO SANTOS DUMONT**”, que cobrará as despesas do respectivo condômino.

## **CAPÍTULO XI** **RELAÇÃO DE VIZINHANÇA/OCORRÊNCIAS**

**Cláusula 47.** - Em casos de desentendimentos entre vizinhos e de outras ocorrências, o Encarregado da segurança, sempre que for necessário, deverá agir com imparcialidade e, se for o caso, encaminhar a autoridade competente.

*Parágrafo único: nestes casos, sempre que for solicitado pelas partes envolvidas, o SÍNDICO poderá intermediar acordo, para resolver a questão.*

Qualquer ocorrência ou anormalidade verificada tanto no lado interno quanto nas imediações do **Condomínio** deverá ser registrada no livro de Ocorrências. As ocorrências registradas deverão ser comunicadas, imediatamente, ao Síndico do Condomínio, para as providências que se julgarem cabíveis, entre elas acionar as autoridades policiais e/ou agentes públicos.

## **CAPÍTULO XII** **DAS PENALIDADES**

**Cláusula 48.** - As sanções aplicáveis aos condôminos pelo descumprimento das normas regimentais são:

**I** – Multa mínima de 20% (vinte por cento) e máxima de 10 (dez) vezes o valor da taxa de manutenção vigente.

**II** – Suspensão temporária, mínimo de 1(um) mês e máxima de 6 (seis) meses, do direito de uso e gozo de determinados bens ou serviços do **Condomínio**;

**III** – Advertência escrita ao condômino, para que ele, seus empregados, seus visitantes ou membros de sua família, se abstenham da prática de determinado ato, lesivo aos interesses do **Condomínio**;

**IV**- Exclusão, no caso de falta grave devidamente reconhecida, em deliberação fundamentada, pela maioria absoluta dos presentes à Assembléia Geral convocada para este fim.

***Parágrafo Segundo** - O condômino que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação conjunta do Síndico e do conselho, ser constrangido ao pagamento de multa de até o quántuplo do valor atribuído às suas contribuições ordinárias para as despesas condominiais mensais, tendo como base o valor do mês imediatamente anterior ao da aplicação da sanção, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.*

***Parágrafo Terceiro** - O condômino que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido ao pagamento de multa de até o décuplo do valor atribuído às suas contribuições*



*ordinárias para as despesas condominiais mensais, tendo como base o valor do mês imediatamente anterior ao da aplicação da sanção, até posterior deliberação da Assembleia sobre outras penalidades e medidas cabíveis a serem adotadas.*

**Parágrafo Quarto** - *Independentemente da aplicação de sanção, o transgressor também poderá ser compelido a abster-se da prática de ato que configure violação de dever ou quando for o caso, a desfazer obra, cabendo ao Síndico, mediante autorização judicial, mandar desmanchá-la ou adotar qualquer outra providência que se fizer necessária, inclusive à custa do ofensor, se este não regularizar a situação no prazo que lhe for concedido.*

**§ 1º** As multas poderão ser aplicadas por dia de atraso, nos casos de obrigação de fazer ou não fazer, até que a obrigação seja satisfeita.

### **CAPÍTULO XIII** **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Cláusula 49** - Os condôminos obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores, pelo fiel cumprimento desta **Convenção de Condomínio**, em todos os termos.

I. A eventual tolerância quanto à demora, atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas neste instrumento ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das sanções nele previstas, não importarão em novação, modificação de quaisquer das condições ou cláusulas desta **Convenção de Condomínio**, nem tampouco perdão tácito.

II. A eventual concessão de alguma vantagem ou privilégio especial a determinado condômino, em detrimento dos demais, será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.

III. Os condôminos locadores ou cedentes da ocupação perante o Condomínio serão solidários com os locatários, prepostos, ocupantes e visitantes, quanto à responsabilidade pelos atos praticados pelos últimos que resultarem em transgressão a condições ou cláusulas desta **Convenção de Condomínio**.

IV. O Condomínio por si ou seus prepostos não assume responsabilidade:

- por acidentes ou danos de ordem pessoal, material ou moral, bem como extravios, sinistros, quebra da instalação ou objetos que, em quaisquer condições e ocasiões, sofram os condôminos e demais possuidores, dentro do condomínio ou em áreas comuns, nem por objetos ou coisas confiadas a empregados;
- por furtos ou roubos de que sejam vítimas, dentro do Condomínio, os condôminos e demais usuários e estranhos, em quaisquer circunstâncias e ocasiões;
- pela interrupção eventual que se verificar, em qualquer ocasião, de serviço de eletricidade e água e outros, seja qual for a causa;

V. Incumbe aos empregados contratados pelo Condomínio ou empresas prestadoras de serviços fiscalizar o fiel cumprimento desta **Convenção de Condomínio** e do **Regimento Interno**,



considerando ser motivo de justa causa à dispensa a desídia no desempenho das respectivas funções, omissão ou desconhecimento de suas devidas estipulações.

**VI.** É obrigação do condômino manter atualizados seus dados cadastrais junto à Administração do Condomínio, comunicando imediatamente eventual mudança de endereço de domicílio, assim como informar sobre locação do imóvel e dados do inquilino.

**VII.** Os condôminos se obrigam a fazer constar dos contratos de locação ou qualquer outro instrumento que importe na cessão a terceiros, da posse, direito ou uso das unidades autônomas, a obrigação do fiel cumprimento desta **Convenção de Condomínio** e do **Regimento Interno**.

**VIII.** Poderão os Instituidores, em nome e por conta do condomínio, a partir do mês do habite-se, contratar pelo prazo de 06 (seis) meses a 01 (um) ano, empresa administradora de condomínio e empresa de vigilância, a manutenção e conservação do condomínio, outros serviços indispensáveis, pagar as contas de água e luz do condomínio. Os custos serão prontamente rateados e ressarcidos pelo condomínio, atualizados.

**IX.** Todas as unidades que permanecerem em nome da Incorporadora, com a finalidade de serem vendidas, pagarão 50 % da taxa de condomínio correspondentes a elas.

Fica eleito o foro de **Elias Fausto - SP.**, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas da presente **Convenção de Condomínio**.

**Elias Fausto - SP., 09 de junho de 2021.**

**MCF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

