



ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DELIBERATIVO DA SOCIEDADE JARDINS ATENAS REALIZADA NO DIA 02 DE ABRIL DE 2004

Aos 02 dias do mês de abril de 2004, na cidade de Goiânia, na Av. Diógenes Dolival Sampaio, s/n, Residencial Jardins Atenas, reuniram-se os conselheiros do Conselho da **SOCIEDADE JARDINS ATENAS**. O Conselheiro Presidente o Sr. Guilherme Peixoto de Carvalho Craveiro convidou a mim Rodolfo Dafico Bernardes de Oliveira, também conselheiro, para Secretário. Assim, foi dito que a presente reunião visava deliberar sobre o Regimento Interno Da **SOCIEDADE JARDINS ATENAS**. Após analisada e debatida a proposta de Regimento apresentada resultou aprovado, pela totalidade dos Conselheiros, o seguinte Regimento Interno, que deverá ser observado por todos os sócios proprietários e demais ocupantes dos imóveis:

REGIMENTO INTERNO DA SOCIEDADE JARDINS ATENAS

I - DO OBJETO

Art. 1º - O presente Regimento tem por objetivo assegurar a tranquilidade no uso e gozo das instalações e dependências do Jardins Atenas, limitando os abusos que possam prejudicar o bom nome, asseio, higiene e conforto.

Art. 2º - As normas do presente Regimento devem ser observadas por todos os ocupantes das unidades, ainda que eventuais, e também pelos prepostos e empregados de organizações que a ele prestam serviços, bem como empregados da Sociedade e administradores.

II - DOS DIREITOS

Art. 3º - São direitos dos Sócios:

- a) Assegurar, gozar e dispor da respectiva unidade de acordo com o seu destino, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do Jardins Atenas, não causem danos ou incômodos aos demais sócios ou ocupantes e não infrinjam as normas legais, as disposições da Convenção da Sociedade e deste Regimento;
- b) Usar e gozar das partes comuns do Jardins Atenas, desde que não impeçam ou perturbem idêntico gozo pelos demais sócios com as mesmas restrições da alínea anterior;

- c) Examinar, em qualquer tempo os livros, documentos e arquivos da Administração e pedir esclarecimentos.
- d) Utilizar os serviços da portaria, desde que não perturbem a sua ordem;
- e) Comparecer às assembléias Gerais e quando quites com suas contribuições, nelas discutir, votar e ser votado;
- f) Comunicar a Administração qualquer irregularidade que observem, utilizando o livro de sugestões e reclamações.
- g) Os direitos enunciados nas letras “c” e “e” deste artigo são privativos dos proprietários de unidades, não podendo ser exercido por inquilino ou outro morador.

Art. 4º - O sócio interessado no exame da documentação da Administração da Sociedade deverá materializar sua pretensão por escrito a Administração, aduzindo as razões do pedido.

Art. 5º - A Administração terá o prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado da data do recebimento do pedido, dia e hora para o exame.

III - DOS DEVERES

Art. 6º - São deveres dos sócios, além de suas obrigações previstas em lei, no estatuto e neste Regimento Interno:

- a) Guardar decoro e respeito no uso das coisas e de propriedade exclusiva, não as usando nem permitindo que sejam usadas para fins diversos daqueles que se destinam;
- b) Zelar pela ordem e boa reputação da “SOCIEDADE JARDINS ATENAS”, não permitindo atos, nem o exercício de atividades que possam produzir danos ao bom conceito;
- c) Pagar pontualmente as contribuições destinadas ao custeio das despesas ordinárias e extraordinárias;
- d) Mandar reparar, por sua conta e risco, qualquer dano que locatários ou visitantes causarem a Sociedade ou a terceiros;
- e) Aplicam-se as disposições do item anterior, no que couber aos locatários e demais ocupante.

IV - PORTARIA

Art. 7º - A portaria terá funcionamento 24 (vinte e quatro) horas por dia, sendo responsável pela identificação e registro de todas as pessoas que adentrarem no Jardins Atenas.

Art. 8º - Toda e qualquer pessoa deverá ser identificada e a sua presença registrada.

Art. 9º - Somente será permitida a entrada de moradores, proprietários de lotes, trabalhadores das obras em andamento e empregados domésticos, no interior do Jardins Atenas, se os mesmos estiverem devidamente cadastrados junto à Administração e portando sua senha eletrônica (esta senha será adquirida junto ao administrador do condomínio e seu uso será de responsabilidade única e exclusiva do proprietário, que deverá arcar com toda e qualquer responsabilidade pelo uso indevido), demais pessoas somente poderão adentrar ao Jardins Atenas em companhia de morador ou proprietário de lote, ou quando previamente autorizada pela Administração, porém deverá ser identificada e registrada a sua presença.

§ 1º - Serão efetuadas revistas na entrada e saída de terceiros (prestadores de serviços e funcionários) do Jardins Atenas, (Obs.: A revista será pessoal e no veículo).

§ 2º - Todo proprietário que ainda não estiver residindo no Jardins Atenas só terá acesso a suas dependências das 07:00 às 22:00Hs.

§ 3º - Funcionários de obra, fornecedores e prestadores de serviço só terão acesso nas obras de segunda à sexta-feira das 07:00 às 17:00Hs. Sábado/Domingo e feriados não será permitida a sua entrada.

§ 4º - A entrada de caminhões de carga, tais como: areia, brita, pedras, terra, etc..., somente será permitida de acordo com os seguintes parâmetros:

- Após as 08:00 hs;
- Caminhão toco com 1 eixo, poderá utilizar adicional de carga de até 30 cm;
- Caminhão truco com 2 eixos, não é permitido adicional de carga;
- Carretas não poderão adentrar;
- As cargas deverão estar cobertas com lona;
- Caminhões Betoneira, somente com carga máxima de 5 m3.

Art. 10º - Qualquer visitante/prestador de serviços terá o seu acesso ao interior do Jardins Atenas somente após a autorização do morador (por telefone, pessoalmente ou através do documento de liberação de entrada).

Art. 11º - Não será permitido a permanência de funcionários de outros setores, prestadores de serviços, funcionários de proprietários na portaria.

V - ÁREA DE LAZER

Art.12º - A área de lazer do Jardins Atenas é constituída de: pista de Cooper, 05 Playgrounds, 03 quadras de Tênis, 02 quadras de Peteca, 01 quadra Poliesportiva, 03 campos de futebol Society e sala para fitness.

§ único – Os critérios para utilização das áreas de lazer serão regulamentadas pela administração. As regras deverão ser colocadas afixadas em placas nas respectivas áreas esportivas, para que sejam do conhecimento de todos. Cabendo penalidades a serem aplicadas àqueles que as descumprir, ficando a

cargo da administração notificar o infrator por escrito. Caso persista a infração o mesmo deverá ser multado (em um valor a ser definido por este Conselho). O infrator poderá recorrer da multa, por escrito e justificando seu pedido ao Conselho Deliberativo, que apreciará a necessidade ou não da multa na reunião subsequente à data do pedido de reconsideração.

Art.13º - A área de lazer é de uso exclusivo dos moradores e proprietários de lotes no Jardins Atenas.

Art. 14º - Os hóspedes dos moradores, poderão ter acesso à área de lazer e seus equipamentos, sujeitando-se às normas de sua utilização. **(B)**

Art. 15º - Normas especiais poderão regulamentar a utilização da área e seus equipamentos, onde, desde já ficam proibidas disputas de jogos com equipes de fora. **(B)**

Art. 16º - O horário de uso das áreas de lazer é das 08:00 às 22:00 horas nos finais de semana e feriados e 07:00 às 22:00 horas nos dias de semana. Exceto para os campos de Futebol Society que será definido pela administração. A iluminação deverá ser ligada e desligada obrigatoriamente por funcionário da Administração. **(B)**

Art. 17º - Qualquer exceção deverá ser comunicada e aprovada previamente pela Administração, podendo estar sujeita a aplicação de taxas de uso.

Art. 18º - O usuário da área de lazer deverá obrigatoriamente mantê-la sempre limpa, da mesma forma que a encontrar. **(A)**

Art. 19º - É terminantemente proibido a utilização dos lagos para pratica de natação e pesca. **(F)**

Art. 20º - As quadras de esportes e campos de futebol serão utilizadas exclusivamente para pratica de esportes, sendo proibido andar de bicicleta, patinete, patins, etc. **(B)**

Art. 21º - O numero de convidados será definido pela administração de acordo com a demanda de uso pelos proprietários e moradores.

Art. 22 º - O proprietário se responsabiliza por danos causados a estrutura física do condomínio, ações de negligencia, desrespeito, uso de palavras de baixo calão e gestos obscenos, praticados por seus convidados, sob pena de multa, solicitação de retirada do condomínio e registro do impedimento de entrada. **(F)**

VI - OBRAS

Art. 23º - Assunto tratado em ata de reunião do dia 15/06/02, que aprovou o regulamento das restrições quanto ao uso e gozo dos imóveis que compõem o Jardins Atenas. Esta ata encontra-se em anexo a ata de constituição da "SOCIEDADE JARDINS ATENAS" e a partir da aprovação desta ata passa a

constituir parte integrante do presente Regimento Interno, como se aqui estivesse transcrito. **(F)**

VII MANUTENÇÃO

Art. 24º - O sócio, por si e sucessores, obriga-se a concorrer com todas as despesas relativas à limpeza dos lotes e serviços de vigilância da área, portaria e conservação do muro ou cerca de segurança, bem como a manutenção dos jardins, quadras, praças e tudo o mais de uso comum. Despesas estas, apuradas pela Sociedade e rateadas entre os proprietários de lotes, variando a taxa proporcionalmente ao tamanho dos mesmos. **(B)**

Art. 25º - Os serviços de limpeza dos lotes a que se refere o Art. 22º excluem a remoção de entulhos provenientes de obras. Ficando sua retirada sob responsabilidade do proprietário da obra, os quais deverão ser retirados freqüentemente, nunca ocasionando acúmulo. **(B)**

Art. 26º - A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implicam a assunção de qualquer responsabilidade por parte da “**SOCIEDADE JARDINS ATENAS**” quer sejam eles decorrentes de atos delituosos ou não, caso fortuito, acidentes, etc.

Art. 27º - O sócio se obriga a sub-rogar a terceiros a quem venha a ceder, ou prometer ceder, seus direitos sobre o imóvel adquirido, as obrigações assumidas regulamento sob pena de, não o fazendo, continuar a responder pelo pagamento das despesas previstas no Art. 22º. Da mesma forma terceiros adquirentes deverão sub-rogar estas obrigações àqueles a quem alienarem o imóvel.

§ 1º - Herdeiros ou sucessores do COMPRADOR por outros títulos que não os mencionados no item 10.4, da (Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda), sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações ora assumidas.

§ 2º - Se o sócio não comunicar e comprovar à “**SOCIEDADE JARDINS ATENAS**”, a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará respondendo por elas.

§ 3º - As responsabilidades ora assumidas pelo sócio somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver, concomitantemente, a alienação do imóvel ou dos direitos sobre ele.

§ 4º - Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre o sócio e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), o então Vendedor reassumirá tacitamente sua condição de locatário dos serviços.

Art. 28º - Para o exercício do seu direito de credora, a “**SOCIEDADE JARDINS ATENAS**”, poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando Letras de Câmbio ou Duplicadas de Serviços, contra o COMPRADOR, ou seus sucessores, levando-as mesmo a protesto e executando-as.

Art. 29º - As taxas mencionadas no Art. 22º são em caráter irrevogável e irretratável, não podendo qualquer adquirente pretender o seu não pagamento.

Art. 30º - São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações. Somente será permitido o anúncio de revenda de terrenos ou venda de casa em quadro colocado na portaria respectiva, ficando desde já autorizada a “**SOCIEDADE JARDINS ATENAS**” a retirada de qualquer placa de anúncio ou de venda nos respectivos terrenos e casas. **(B)**

Art. 31º - A coleta de lixo será feita em horários preestabelecidos pela Administração, ficando, portanto proibido a exposição do mesmo fora das residências em horários não estabelecidos. **(B)**

§ Único - O acondicionamento do lixo deverá ser feito em embalagens próprias e resistentes. **(B)**

VIII - PENALIDADES

Art. 32º - Todo e qualquer descumprimento das normas deste regulamento estarão sujeitos entre outras às penalidades seguintes:

- a) Advertência na primeira infração, e multa conforme indicado na tabela abaixo para cada caso, tendo por base o valor vigente da taxa de contribuição de um lote padrão (434,00 m²), na data da infração não podendo ultrapassar duas vezes o valor da taxa de contribuição do mês da infração.
- b) Na primeira reincidência pela mesma falta, sem prejuízo da indenização aos reparos e eventuais danos causados, ainda não serão de valor dobrado.
- c) A partir da segunda reincidência, a multa será de valor dobrado.
- d) Toda e qualquer edificação divergente do projeto ou em desacordo com as normas da “**SOCIEDADE JARDINS ATENAS**” estarão sujeitas à multa e demolição da edificação em desconformidade com o projeto aprovado.

Art. 33º - Os valores correspondentes às multas serão fixados de acordo com a seguinte tabela:

A) Para infrações de “A”	20% (Vinte por cento) da Taxa de Condomínio
B) Para infrações de “B”	30% (Trinta por cento) da Taxa de Condomínio
C) Para infrações de “C”	40% (Quarenta por cento) da Taxa de Condomínio
D) Para infrações de “D”	50% (Cinqüenta por cento) da Taxa de Condomínio
E) Para infrações de “E”	70% (Setenta por cento) da Taxa de Condomínio
F) Para infrações de “F”	100% (Cem por cento) da Taxa de Condomínio

Art. 34º - Nos casos de infrações comprovadas das normas deste Regimento Interno e de outras normas a serem baixadas pela administração, ouvido o Conselho Deliberativo, aplicar-se-á multa prevista ou, quando não, a arbitrada pelo Presidente do Conselho, as quais não poderão ultrapassar em duas vezes o valor da taxa de contribuição do lote padrão, levando-se em conta para o

arbitramento a gravidade da infração e/ou a reincidência, sem prejuízo das demais sanções assentadas nos estatutos regulamentadores da “SOCIEDADE JARDINS ATENAS” ou naqueles de ordem legal.

§ Único - As multas expressamente previstas poderão ser abrandadas ou ampliadas em até 50% (Cinquenta por cento) do seu valor, sendo sua cobrança garantida de acordo com seu direito de credora conforme estabelecido no artigo 26º.

IX - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 35º - É expressamente proibido o uso de qualquer veículo motorizado por pessoas menores de idade. **(F)**

Art. 36º - A velocidade máxima permitida nas vias internas do Jardins Atenas é de 30 (trinta) quilômetros horários. **(F)**

Art. 37º - É expressamente proibido utilizar os empregados da Sociedade Jardins Atenas, durante o expediente normal de trabalho. **(B)**

Art. 38º - É expressamente proibido ter ou usar nas respectivas residências, materiais, objetos, aparelhos e instalações susceptíveis de afetar, por qualquer forma, saúde, segurança e a tranqüilidade dos moradores.

Ex: explosivos, inflamáveis, produtos tóxicos e químicos, etc. **(F)**

Art. 39º - É expressamente proibido remover ou adicionar plantas nas partes comuns, calçadas e passeios da Sociedade Jardins Atenas. **(C)**

Art. 40º - Além de cumprir e fazer cumprir as normas regulamentares da Sociedade Jardins Atenas, tomar todas as providências para que seus convidados não perturbem o sossego dos demais moradores, durante o desenrolar da reunião festiva o morador se obriga a não exceder os limites da legislação em vigor, com relação ao som dos aparelhos ou de conjuntos musicais, especialmente a partir das 23:00hs. Devendo ainda ser observado as normas de segurança definidas pela administração em caso de realização de festas. **(D)**

Art. 41º - Só será permitido a criação de animais domésticos {cães até 5Kg (ex: Pincher, Basset, Podle, Cockér e etc.)}, gatos e pássaros, desde que restritos aos limites da unidade residencial de cada associado, respeitando as condições de higiene, segurança e poluição sonora. Passeios somente com guias e nas vias públicas, sendo proibido o trânsito dos animais nas áreas de lazer (parquinhos, pista de cooper, quadras de esporte) e o proprietário deverá fazer a higienização (recolher as fezes). Caso o animal seja encontrado solto pelo condomínio, será apreendido, recolhido à administração e entregue ao proprietário com notificação por escrito na primeira ocorrência e multa em caso de reincidência. Ficando proibida a criação de todos os demais animais. **(D)**

§ Único - O proprietário deverá fornecer à administração 2 (duas) vezes por ano, atestado de vacinação, firmado por médico veterinário ou expedido por órgãos governamentais, dos animais existentes em sua residência. **(C)**

Art. 42º - Providenciar conserto, reparo ou a substituição de qualquer peça, aparelho ou objeto de uso comum, que tenha sido danificado pelo morador, parente, visitante, empregados ou prepostos.

Art. 43º - Qualquer reclamação ou sugestão deverá ser dirigida à administração por escrito.

Art. 44º - Os danos pessoais ou materiais causados a terceiros ou nos bens da Sociedade pelos veículos, em razão de manobras ou da circulação dos mesmos, são de exclusiva responsabilidade cível e penal dos seus condutores e dos proprietários.

Art. 45º - Os critérios para mudanças serão regulamentados pela administração do condomínio, através de normas de procedimentos, sendo que a intenção de mudança deveser comunicada com antecedência mínima de 15 (quinze) dias por escrito, em formulário próprio a ser retirado na administração.

Art. 46º - CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA – “TODAS AS QUESTÕES EVENTUALMENTE ORIUNDAS DO PRESENTE ESTATUTO, SERÃO RESOLVIDAS DE FORMA DEFINITIVA, VIA CONCILIATÓRIA OU ARBITRAL NA 2ª CORTE DE CONCILIAÇÃO E ARBITRAGEM DE GOIÂNIA, COM SEDE NESTA CAPITAL Á AV. ANHANGUERA, NR. 5672, SLA 103, 1º ANDAR – CENTRO, CONSOANTES OS PRECEITOS DITADOS PELA LEI Nº 9.307 DE 23 DE SETEMBRO DE 1.996”.

Art. 46º - Este Regimento Interno entrou em vigor na data de sua aprovação pela ata de reunião, realizada em 02 de Abril de 2004.

Maximiliano Ferreira de Aguiar
Diretor Presidente

Theo Maia Nunes
Diretor Tesoureiro

Eduardo Carvalho Craveiro Resende
Diretor Secretário