



MANUAL

Conhecendo nossa Condomínio



PREZADO CONDÔMINO E VIZINHO

O objetivo deste material é contar um pouco da história de como nosso Condomínio foi formado como é administrado. Desta forma, você terá uma visão geral das questões do nosso dia a dia, podendo assim, usufruir de forma integral deste lugar agradável que escolhemos para morar.

A vida em comunidade exige que leis e normas sejam respeitadas, e para que a nossa convivência seja saudável e agradável. Disponibilizamos neste documento várias informações sobre as principais normas de convivência e procedimentos operacionais que nos regem e tornam nossa convivência harmoniosa. Traz também todos os canais de comunicação com a Administração, para que você e sua família possam estar sempre atualizados e possam manifestar sua opinião com sugestões, elogios ou críticas, participando assim ativamente do dia a dia do nosso Condomínio.

Atenciosamente,

**Anderson Silvestre de Aguiar
Síndico - Amobb Condomínio.**

COMO SURGIU O NOSSO CONDOMÍNIO?

O nosso Condomínio surgiu com a fundação da Associação Pró-Moradia dos Funcionários do Banco do Brasil, que passou a se chamar Amobb Associação.

Fundada em 31/01/1996, foi constituída por funcionários do Banco do Brasil S/A, que adquiriram a área que hoje está implantado nosso Condomínio, que faz parte de um grande loteamento que é o Morada de Deus onde fazem parte também o Máxximo Garden, Quatro Estações, Vila Garden e o Mansões Quatro Estações.

Em 10/01/04, foi criado pelos associados da Amobb o Amobb Condomínio – Condomínio Residencial dos Associados da Amobb, em Assembleia Geral Extraordinária, onde se estabeleceu que o Condomínio iria ter personalidade jurídica própria e que o objetivo de sua criação foi:

- 1** Gerenciar e realizar serviços de conservação, limpeza e manutenção, portaria e segurança patrimonial e física;
- 2** Garantir o perfeito funcionamento de serviços de iluminação, distribuição de água potável, jardinagem e tráfego de pessoas e veículos em áreas comuns;
- 3** Mediar, orientar e regular as relações sociais estabelecidas entre os condôminos e fazer com que todos cumpram a Convenção e o Código de Edificações.



PORQUE TEMOS QUE MANTER A DUAS ENTIDADES ASSOCIAÇÃO E CONDOMÍNIO?

Começa pelo fato de que o nosso Condomínio não é um Condomínio legal juridicamente e sim, um Condomínio de fato. Isso implica em não se poder registrar a nossa Convenção Condominial no Cartório de Registro de Imóveis, e sim apenas no Cartório de Notas.

ENTÃO COMO NOSSOS LOTES SÃO ESCRITURADOS?

São escriturados, pois o nosso Condomínio faz parte do grande loteamento chamado Morada de Deus, ou seja, um grande bairro onde as ruas e praças são públicas, e que tem seu projeto aprovado e licenciado nos órgãos públicos, o que nos dá a condição de escriturar nossos lotes.

○ QUE IMPLICA NÃO TERMOS NOSSA CONVENÇÃO REGISTRADA NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS?

Bem, aqui começa toda a razão de termos que manter as duas entidades, pois tudo o que é comum no nosso Condomínio, os lotes CAMOR 26 e 28, CESPE 07 e DANIEL 17, onde temos o Espaço Zen, o Campinho de Futebol e a Sede do Condomínio são de propriedade da Associação, ou seja, de todos que são associados.

ENTÃO PORQUE NÃO TRANSFERIMOS ESSES LOTES PARA O CONDOMÍNIO E ENCERRAMOS A ASSOCIAÇÃO?

Isso não pode ocorrer pois o Condomínio não pode ter propriedade, só quem pode ser proprietário das áreas comuns são os condôminos, através da fração ideal e para isso, o nosso Condomínio deveria ter sido aprovado como tal e ser registrado no Cartório de Imóveis para que em nossas escrituras pudessem constar a fração ideal de 1/276 avos das áreas comuns.

ENTÃO, O QUE ESTÁ SENDO FEITO PARA OTIMIZAR AS ADMINISTRAÇÕES E CONSEQUENTEMENTE, REDUZIR AS DESPESAS ORDINÁRIAS?

O primeiro passo foi a troca da empresa de contabilidade ocorrida a alguns anos atrás, por outra empresa que além dos serviços contábeis, passou a fazer todo o processo de cobrança e nos atende com suporte jurídico e administrativo, o que a médio prazo permitiu que o nosso corpo administrativo (Associação e Condomínio) fosse reduzido.

O segundo passo foi, por não ser possível a extinção de uma das entidades devido aos motivos já expostos anteriormente, a aprovação na assembleia de 10/12/2016, de um contrato de locação entre Associação e Condomínio, onde o Condomínio passou a pagar um valor de aluguel de R\$ 9.000,00/mês no ano de 2017, de R\$ 5.000,00 a partir de 2018 e de R\$4.500,00 à partir de 2021, corrigido pelo INPC, pelo uso das áreas pertencentes a Associação, à fim de custear a Associação.

As despesas ordinárias da Associação são relativamente baixas pois incluem basicamente os custos relativos ao processo de aprovação do nosso empreendimento, que ainda está em curso no âmbito ambiental. Hoje o nosso empreendimento possui apenas a Licença de Instalação (LI). É necessário ainda obter a Licença de Operação (LO) e provavelmente serão necessárias compensações ambientais e florestais, que terão que ser custeadas por todos.

◎ QUE A ASSOCIAÇÃO IRÁ REALIZAR APÓS TODAS ESSAS MUDANÇAS?

A Diretoria da Associação vem trabalhando para apresentar um novo Estatuto Social, visando retratar essa nova realidade e ajustar a sua finalidade, que passará a ser uma Associação de moradores. Ficou a cargo da Associação administrar o patrimônio dos associados, acompanhar todo o processo de aprovação ambiental que ainda tramita no âmbito da regularização do empreendimento Morada de Deus, liderar ações sociais, ambientais e esportivas no Condomínio, como a Festa Junina, Dia das Crianças, entre outros.



1

EQUIPE DE GESTÃO DO CONDOMÍNIO

ADMINISTRAÇÃO:



Síndico: Anderson Silvestre de Aguiar
Rua da Praça, 14
(61) 9 9232-5523
sindico@condominioamobb.com.br



Subsíndico: Bruno Vieira Zanani
Rua Céu Azul, 03
(61) 9 9136-1680



Tesoureiro: José Luís Balalaica dos Santos
Rua Caminho do Amor, 20
(61) 9 99933-6376

CONSELHO CONSULTIVO:

MEMBROS EFETIVOS:

-  **Sanderson Dias dos Santos**
Rua Caminho da Esperança, 49
-  **Gibson Batista Silva M. de Souza**
Rua Caminho do Amor, 22
-  **Alcimar Batista Filho**
Rua Caminho do Amor, 18

MEMBROS SUPLENTES:

-  **Martinho Lutero Moreira Godinho**
Cespe, 44
-  **Antonio Carlos Moreno de Souza**
Rua Caminho da Esperança, 47
-  **Marcos Alberto Berton**
Av. Morada de Deus, 05

2

EQUIPE ADMINISTRATIVA DO CONDOMÍNIO



Gerente: Flabyn Vieira Alves Ferreira
(61) 9 9370-2354
administrativo@condominioamobb.com.br



Supervisor: Osman Vaz de Sousa
(61) 9 9305-1066
supervisor@condominioamobb.com.br



Assistente Administrativo: Dayane da Costa
(61) 9 9305-1888 - cadastre esse numero em seu celular
para receber nossos comunicados
secretaria@condominioamobb.com.br



Jovem Aprendiz: Kamylle Solto Macedo

3

DIRETORIA DA ASSOCIAÇÃO

- Presidente - Bruno Fernandes Zenóbio de Lima (CESPE/45)
- Vice-Presidente - Sanderson Dias dos Santos (CESPE/49)
- Diretor de Finanças e Contabilidade - Lícia Maria Miguel Moura (CAMOR/20)
- Adjunto do Diretor de Finanças e Contabilidade - Silvana Gomes Temoteo (CESPE/49)
- Secretário-Geral - Wanderleia Evangelista de Macedo (TJUDA/05)
- Diretor Administrativo e Controle Interno - Roberto Holanda Craveiro (PELOI/49)
- Diretor Patrimônio Imobiliário - Bruno Vieira Zanani (CAZUL/03)
- Diretor Patrimônio Mobiliário - Gibson Batista Silva Martins de Souza (CAMOR/22)
- Diretor de Esportes e Relações Públicas - José Luís Balalaica dos Santos (CAMOR/20)
- Diretor de Tecnologia - Bruno Mariani de Melo (CESPE/24)





CONSELHO FISCAL:

TITULARES

- Alcimar Baptista Filho (CAMOR/18)
- José Gonçalves de Brito (CESPE/15)
- Martinho Lutero Moreira Godinho (CESPE/44)

SUPLENTES

- José Antônio Nunes Vasconcelos (CAMOR/09)
- Adriana de Araújo Gluber Pinto (PELOI/47)
- Janice Oliveira Godinho (CESPE/44)

4 LOCALIZAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E TELEFONES DO CONDOMÍNIO

Rua Caminho da Esperança, 07

www.condominioamobb.com.br

Horário de Funcionamento: seg. a quí. das 08h às 18hs e sex. das 08h às 17h

Telefone Administração: (61) 3964-8808

Telefone da Portaria: (61) 3964-7570 / (61) 9 9293-7066

5 ASSESSORIA CONTÁBIL

FOCUS ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO CONDOMINIAL LTDA-ME

Rua das Paineiras, Ed. Cosmopolitan, Bloco A, 9º andar, Sala 901,
Águas Claras/DF - CEP: 71918180

(61) 3037-0700

Horário de funcionamento: seg. a sex. das 08h às 12h e das 14h às 17h.



6

ASSESSORIA JURÍDICA E COBRANÇAS



Fábio Augusto Advocacia
(61) 3970-6240
contato@fabioadvocacia.com

7

RELAÇÃO DE RUAS E SUAS ABREVIATURAS

- 1) Rua Adonai - ADNAI
- 2) Rua Caminho do Amor – CAMOR
- 3) Rua Céu Azul – CAZUL
- 4) Rua Caminho da Esperança – CESPE
- 5) Rua do Criador – CRDOR
- 6) Rua Daniel – DNIEL
- 7) Rua Estrela de Davi – EDAVI
- 8) Av. Morada de Deus – MDEUS
- 9) Rua Praça da Amobb – PAMOB
- 10) Rua Passeio de Eloim – PELOI
- 11) Rua Rota do Messias – RMESS
- 12) Rua Solar – SOLAR
- 13) Rua Tribo de Judá – TJUDA



8 CONVENÇÃO & ESTATUTO



A Convenção do Condomínio e o Estatuto da Associação estão sempre disponíveis para consulta no nosso site: www.condominioamobb.com.br. Por lá, você também encontra as atas de assembleias tanto do Condomínio como da Associação, Livros Contábeis e muitas outras informações. Visite nosso site.

Nota: Como ter acesso a área restrita do site: entre em contato com a Administração do Condomínio.

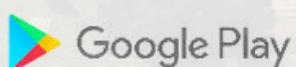


9 SOFTWARE DE GESTÃO COMUNICAÇÃO E SEGURANÇA – JCOND CENTER

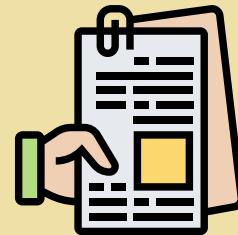
Com o objetivo de melhorarmos a nossa comunicação e segurança, temos implantado em nosso Condomínio o software de gestão, comunicação e segurança **JCOND CENTER**, da Japan Security. Recomendamos que todos instalem e façam uso do software.

O Software está disponível para download na sua loja de aplicativos, Google Play e App Store. Está disponível também na Administração do Condomínio tutorias de uso e mais informações sobre o software.

Acesse o QR Code para baixar:



10 RECLAMAÇÕES E/OU REGISTRO DE OCORRÊNCIAS



Para registrar reclamações e/ou ocorrências, você pode usar o livro de ocorrências que encontra-se na Portaria do Condomínio, enviar um e-mail para o Síndico (sindico@condominioamobb.com.br) ou para algum membro da equipe administrativa (administrativo@condominioamobb.com.br/secretaria@condominioamobb.com.br), por mensagem via WhatsApp para o Síndico ou ao Gerente do Condomínio nos contatos já informados e por meio do aplicativo JCond Center.

Nota: é muito importante comunicar qualquer ocorrência o mais rápido possível, para que providências sejam tomadas a tempo de não se repetir.

11 AVISOS, NOTIFICAÇÕES E MULTAS



Foi implementado pela atual administração um novo procedimento quando se detecta alguma irregularidade sendo cometida. A depender da gravidade, é enviado inicialmente um AVISO ao responsável pela unidade com prazo adequado para a correção. Após este prazo, caso não resolvida a pendência, a unidade será NOTIFICADA. Transcorrido o prazo da notificação e não cumprida a exigência, a unidade estará sujeira a MULTA, conforme previsto em nossa Convenção Condominial.

12 ASSEMBLEIAS

Nossas Assembleias Gerais Ordinárias costumam ocorrer duas vezes ao ano, nos meses de abril (prioritariamente para prestação de contas do ano anterior) e novembro (prioritariamente para aprovação do orçamento para o ano seguinte). Sua participação é sempre muito importante. Não deixe de participar!

Lembre-se: as decisões tomadas em Assembleia são soberanas, ou seja, valem para todos os condôminos;

- Participando da Assembleia, você tem voz sobre as decisões e também evita que elas sejam tomadas por um pequeno grupo de moradores;
- Os condôminos ausentes de votações ficam submetidos ao que foi decidido;
- Suas ideias podem ser importantes para o bem comum.

13 INADIMPLÊNCIA

O pagamento no prazo das taxas condominiais é imprescindível para o cumprimento das obrigações mensais que o Condomínio tem para com funcionários, concessionárias, fornecedores e prestadores de serviço, o que mantém a boa qualidade de vida em nosso Condomínio, e também evita possíveis aumentos de taxas. Como objetivo de minimizar e controlar a inadimplência, nossa Administração conta hoje com os serviços da Fábio Augusto Advocacia, que nos atende nos processos de cobrança. Sendo assim, contamos com sua compreensão em manter os pagamentos nos prazos estabelecidos.

Hoje, com a terceirização do sistema de cobrança, a Fábio Augusto Advocacia está autorizada a iniciar o processo de cobrança extrajudicial após 30 dias do vencimento da taxa condominial, e é remunerada em 10% sobre o valor da dívida, portanto evite pagar mais caro pagando em dia. Após três meses de inadimplência o condômino será acionado judicialmente.

14 ROTINAS E NORMAS IMPORTANTES

14.1 COLETA DE LIXO DOMÉSTICO

No nosso Condomínio praticamos a Coleta Seletiva Inclusiva de Lixo! Ela é realizada pela Cooperativa de Catadores Recicla Mais Brasil, conforme aprovado na Assembleia de 11/11/2017, visando maior conforto e comodidade a todos, bem como a preservação do meio ambiente. Os dias de coleta são de acordo com a seguinte programação:



Segunda-feira
LIXO ORGÂNICO e REJEITOS
A partir das 12h



Quarta-feira
LIXO RECICLÁVEL
A partir das 12h



Quinta-feira
RESTOS DE PODA E
GRAMA ENSACADAS
A partir das 12h



Sexta-feira
LIXO ORGÂNICO e REJEITOS
A partir das 12h00

ATENÇÃO MORADORES!

Uma vez por mês será entregue um kit com 4 sacos de lixo verdes na administração do condomínio.



Retire seu kit na administração a partir do dia 10 de cada mês.

Será entregue um kit por residência.



[@reciclamaisbr](#)
61 99457-2191

Conforme previsto na nossa Convenção e ratificado em assembleia, toda a disposição do lixo para coleta deve ser em sacos de lixo fechados e acondicionados em lixeiras fixas suspensas ou em lixeiras moveis com tampa e estas não devem obstruir a passagem nas calçadas. Foi aprovado na Assembleia de 08/12/2018 os seguintes modelos de lixeiras:



Nota: é proibido colocar sacos de lixo diretamente no chão ou nas calçadas, exceto os sacos com restos de grama e de poda de árvores que, caso excedam a capacidade da lixeira, podem ser depositados no gramado ao lado da lixeira.



O QUE SEPARAR PÁRA COLETA SELETIVA?



Jornais, revistas, livros, folhas e folhetos (de preferência sem rasgar nem amassar) e caixas de papelão desmontadas.



Latinhas, panelas, parafusos e pregos, grampos e cliques, objetos de ferro, alumínio ou latão, latas de tinta limpas.



Embalagens e utensílios, garrafas e potes, sacolas, balde, canos, brinquedos, canetas.



Garrafas de vidro, potes, copos e taças, vidros quebrados devidamente embalados e protegidos.

O QUE NÃO SEPARAR PARA COLETA SELETIVA?

Papel carbono, celofane, papéis engordurados, amanteigado, parafinados, fitas adesivas, fotografias, guardanapos usados.

Latas com tinta, vernizes e restos de materiais tóxicos, latas de inseticidas e venenos, palha de aço, pilhas e baterias.

Embalagens metalizadas, espuma de colchão, tecidos, esponja de cozinha, adesivos, embalagens de produtos tóxicos.

Espelhos, vidros temperados e refratários, cristais, utensílios de porcelana e cerâmica, pirex, lâmpadas.

SUA ATITUDE FAZ A DIFERENÇA SEPARA SEU LIXO!



[@reciclamaisbr](#)
61 99457-2191



O lixo deve ser disponibilizado somente no dia da coleta, não podendo ficar de um dia para o outro do lado de fora da residência, pois nosso Condomínio é cercado por áreas de preservação e temos vários animais silvestres circulando, como raposas, saruês, gaviões, corujas, entre outros, que podem revirar e rasgar os sacos. Dessa forma evitamos transtornos e a proliferação de pragas e doenças.

Contamos com a compreensão e colaboração de todos para que possamos manter nosso Condomínio limpo e saudável, portanto, é fundamental que estas orientações sejam repassadas aos seus funcionários, para que respeitem os horários e a forma de disposição.

Quanto ao lixo proveniente de podas e manutenção de jardim, o nosso fornecedor tem acordado com o Condomínio que este levará no máximo 5 (cinco) sacos por coleta e a regra para disposição é a mesma do lixo doméstico, estes só devem ser colocados para serem recolhidos nos dias da coleta do **LIXO ORGÂNICO E REJEITO** (segundas e sextas-feiras).



14.2 SEGURANÇA

É de responsabilidade de todos os condôminos zelar pela segurança do nosso Condomínio, cumprindo e fazendo cumprir normas e procedimentos.

Nossa portaria é o principal acesso dos condôminos, visitantes e prestadores de serviço as nossas dependências, sendo assim o centro nervoso do nosso Condomínio, o que ocasionalmente gera algumas reclamações.

Com o objetivo de garantir nossa segurança, nossos porteiros e vigias-ronda são orientados a seguir várias normas e procedimentos. Seguem abaixo alguns:

- a) Nunca deixar as cancelas e portões abertos;
- b) Nunca deixar a guarita vazia;
- c) Todo visitante deve ser identificado através de documento com foto. Sua entrada só deve ser autorizada após contato com o condômino a ser visitado;
- d) Todo visitante que chegar ao nosso Condomínio na condução de um veículo, deverá se identificar, inclusive acompanhantes;
- e) Todo prestador de serviço costumeiro ou funcionário fixo, deve ser cadastrado previamente pelo condômino junto a Administração, ou pelo aplicativo JCond Center. Quanto ao encerramento dos serviços ou desligamento do funcionário, o condômino deve informar a Administração para que estas pessoas não tenham mais acesso a sua residência e ao Condomínio;
- f) Quando um visitante for um parente ou amigo, sua entrada será autorizada mediante contato telefônico pela portaria, caso não obtenha sucesso a ronda irá acompanhar o visitante até a unidade indicada para certificar-se da visita para tal unidade;

g) Quando o visitante for fornecedor, entregador delivery ou prestador de serviço eventual, só será autorizada a sua entrada se o condômino for contatado via telefone pela portaria, caso não obtenha sucesso o visitante será orientado a entrar em contato com o condômino para que este entre em contato com a portaria, e libere a sua entrada;

Nota 1: em caráter de exceção, somente entregas de farmácia, caso o porteiro não consiga contatar o condômino, a ronda irá acompanhar o entregador até a unidade indicada para certificar-se da solicitação;

Nota 2: para evitar transtornos mantenha sempre os seus contatos atualizados junto a Administração do Condomínio.

h) O porteiro deve registrar os horários de entrada e saída de todos os visitantes;

i) Caso um veículo de prestador de serviço possua vários ocupantes, todos devem desembarcar, identificar-se e acessar o Condomínio pela passagem de pedestres, só podendo retornar ao veículo dentro do Condomínio.

Nota 3: solicitamos a todos os condôminos que informem imediatamente ao Síndico ou a equipe administrativa qualquer irregularidade no cumprimento destas normas ou alguma atividade suspeita.

RECOMENDAÇÕES:



✓ Quando houver uma festa ou evento social em sua residência, seria muito produtivo e seguro para todos, que fosse entregue a Administração ou diretamente na portaria a relação dos seus convidados, pois assim o porteiro teria apenas que fazer a identificação do visitante sem ter a necessidade de ligar para solicitar autorização de entrada, o que agilizará a chegada do seu convidado e não irá tirar a atenção do porteiro por muito tempo. Outra forma de agilizar o acesso na portaria é realizar o cadastro dos seus convidados no aplicativo JCond Center, na opção “Previsão de Visitas”;

✓ Quando solicitar algo através de delivery, se possível, informe a portaria, pois assim o porteiro teria apenas que fazer a identificação do entregador sem ter a necessidade de ligar para solicitar autorização de entrada o que agilizará a sua entrega e não irá tirar a atenção do porteiro por muito tempo;

✓ Quando você tiver um visitante constante, cadastre-o para que sua entrada seja autorizada sem a necessidade de o porteiro ter que ligar para solicitar sua autorização de entrada no Condomínio;

✓ Ao contratar empregados (domésticas, babás, motoristas e etc.) oriente estes, que o mesmo deverá todos os dias apresentar documentação com foto antes de entrar, mesmo que já tenha a sua entrada autorizada pelo condômino.

14.3 ANIMAIS SOLTOS NO CONDOMÍNIO



Muitas das reclamações recebidas, sejam por e-mail ou pelo Livro de Ocorrências, referem-se a queixas envolvendo cães de propriedades de nossos moradores, que estão soltos e circulando em nossas ruas e praça, oferecendo riscos a crianças e adultos de nosso convívio. Nossa Convenção Condominial, no item “z” do Art. 9º., classifica como irregular:

“Permitir que quaisquer animais saiam desacompanhados e sem adequadas condições de segurança da área privativa da moradia do condômino, ou transitar nas vias de circulação com cães, gatos e outros animais capazes de causar ferimentos aos condôminos, moradores e visitantes, sem que os animais estejam portando coleiras, focinheiras e outros itens de segurança indispensáveis”.

Para evitar que esta Administração tenha que aplicar o previsto no capítulo VIII (das penalidades e multas) da Convenção Condominial, solicitamos a cada condômino que possui seus animais de estimação, que dispensem especial atenção ao fechamento de lote através de muros, cercas e portões, de forma a garantir que seu animal não venha a fugir.

14.4 PROCEDIMENTOS PARA EXECUÇÃO DE CONSTRUÇÃO NOVA OU REFORMA

Para iniciar uma obra no Condomínio, a mesma deverá atender a seguintes exigências legais e ter a seguinte documentação entregue na Administração do Condomínio. Somente após análise e autorização do Síndico, a obra poderá iniciar.

Documentação a ser apresentada:



- Cópia do alvará de construção;
- ART do Engenheiro Responsável pela Construção;
- Cópia do Projeto aprovado;
- Projeto da fossa de acordo com NBR 7229 e ART do responsável técnico pelo projeto e execução.

Exigências Legais:

Licença de Instalação nº 068/2014 - II – Condicionantes, Exigências e Restrições



4. Novas supressões de vegetação arbórea-arbustiva ficam condicionadas à solicitação de autorização por este Instituto, incluindo as supressões em lotes, que devem ser requeridas pelo proprietário de cada unidade imobiliária;



11. Depositar entulhos e outros materiais de bota fora, provenientes da implantação do empreendimento, em local/autorizado pelo SLU;



14. Efetuar a limpeza e varrição das vias sujeitas ao tráfego do maquinário da obra com a retirada de resíduos de solo e da obra durante e após a conclusão da mesma;



15. Aspergir água sobre as superfícies com solo exposto e nos locais onde haja suspensão de poeira;



16. Isolar as áreas que estiverem em obras com barreiras físicas (tapumes) durante a realização dos trabalhos, garantindo a segurança dos transeuntes e possibilitando o acesso a essas dependências somente a pessoas autorizadas.

CONVENÇÃO CONDOMINIAL

ARTIGO 8º - São deveres de cada condômino, ocupantes, locatários, visitantes, suas famílias e empregados:

a) cumprir, fazer respeitar e fiscalizar a observância do disposto nesta Convenção e no Regimento Interno e Código de Edificações, e decisões das Assembleias e do Sistema Diretivo;

b) cumprir e fazer cumprir as leis e regulamentos aplicáveis à relação condominial, obras de engenharia e proteção ao meio-ambiente, ressalvando-se que o Condomínio não responde solidária ou subsidiariamente por qualquer ação irregular de iniciativa dos seus condôminos, moradores, empregados ou visitantes destes;

I - o condômino será o único responsável por prejuízos que as obras desenvolvidas por ele ou por prepostos seus vierem a causar ao patrimônio comum, de condôminos e terceiros ou ao meio-ambiente, e estará obrigado a imediatamente reparar os danos ou a ressarcir os prejuízos, tão logo seja formalmente comunicado de fatos comprovadamente de sua responsabilidade.

t) zelar pelo asseio e segurança do conjunto residencial, depositando lixos e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em sacos plásticos próprios para tal fim e separados em lixo orgânico e inorgânico, além de acondicionar restos de construções em contêineres apropriados;

w) comunicar formalmente ao Síndico a intenção de construir em lote do qual possua cota de concessão de uso, e apresentar os respectivos projetos de engenharia ou arquitetura com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias da data prevista para o começo das obras, de modo a permitir a análise técnica do empreendimento à luz do Código de Edificações do Condomínio e a emissão de orientações específicas, se for o caso;

I – Antes de iniciar qualquer construção, o condômino se obriga a solicitar e aguardar autorização formal do Síndico para a finalidade, bem como a obter orientações específicas sobre critérios construtivos, acionamento de eletrificação, locais de passagens de ductos de telefonia, interfone, energia, rede de drenagem e de água potável, e implantação de hidrômetro individual.

II – O condômino será o único responsável pelo acionamento de seus vizinhos, para a finalidade de sanear questões inerentes a cercamento, divisas, drenagem de águas pluviais e outros aspectos, podendo, se solicitado, contar com assessoria técnica do Condomínio, mediante ressarcimento de custos.

x) observar, respeitar, cumprir e implementar critérios técnicos específicos definidos pelo Condomínio, em função da construção que se realizará, quando a medida for considerada necessária para a preservação dos interesses e direitos comunitários;



NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA CONSTRUÇÃO NO CONDOMÍNIO

a) Toda obra deve ser cercada com tapume, conforme previsto na Licença de Instalação nº 068/2014, das suas Condicionantes, Exigências e Restrições, no item 16. Para auxiliar na estocagem de materiais o tapume poderá ser instalado na faixa verde da calçada sem poder avançar sobre a calçada;

b) A calçada e a área verde se danificadas durante a execução, deverão ser recompostas pelo responsável da obra, ao final da construção;

c) Deverá ser instalada placa de identificação da obra, onde deve constar o número do alvará de construção, identificação do responsável técnico e registro no CREA, identificação do lote e do proprietário;

d) Durante a execução da obra, todo resíduo de construção deverá ser acondicionado em containers (caçambas de entulho). Não será permitido acumulo de entulho e sobra de materiais dentro do lote, conforme previsto na Convenção condominial;

e) Em relação as ligações de água (CAESB) e energia (CEB), solicitar orientação do nosso Supervisor Sr. Osman, para detalhes das instalações que irão alimentar o seu lote;

- f) Para rebaixamento de guias, solicitar orientação do nosso Supervisor Sr. Osman;*
- g) Solicitamos ao responsável pela obra que entregue a Administração a relação de todos os funcionários e juntamente com esta o antecedente criminal;*
- h) Solicitamos que a estocagem de materiais seja planejada, pois não será permitida que materiais fiquem fora do lote. Atente-se também na forma de acondicionamento para que não se torne potenciais vetores de proliferação de insetos e animais peçonhentos com escorpiões, mosquito Aedes Aegypti, etc.*

Nota: Caso tenha algum lote vazio vizinho a sua construção, não utilizá-lo sem autorização prévia do proprietário. Se autorizado, esta deverá ser enviada a Administração do Condomínio e, se for usado para estoque de materiais, este deverá ser cercado com tapumes.

Horário de Trabalho nas Obras:



De segunda-feira à sexta-feira das 8h00 às 18h00
Aos sábados das 8h00 às 14h00

Obs.: sábado após às 14h00, domingo e feriados, é expressamente proibido trabalhar no condomínio.

15 USO DOS ESPAÇOS COMUNS E EQUIPAMENTOS



O nosso Condomínio possui alguns espaços de uso comum e equipamentos que podem ser utilizados por você e sua família. Para solicitar a reserva destes espaços e/ou equipamentos é necessário que seja feita reserva previa entrando em contato com a Administração do Condomínio através do e-mail secretaria@condominioamobb.com.br, para verificar a disponibilidade e fazer o agendamento.

Na assembleia realizada em 31/10/16, no âmbito da Associação, foi aprovado que os espaços de uso comum e os equipamentos passam a ter um custo para serem locados conforme tabela abaixo:

- 1) Mesa com 4 cadeiras – R\$ 5,00 / conjunto / dia
- 2) Itens avulsos (cadeira ou mesa) – R\$ 1,00 / peça / dia
- 3) Tenda 5x5m – R\$ 100,00 / dia
- 4) Salão Multiuso CAIT, com 10 jogos de mesas com cadeiras – R\$ 200,00 / dia
- 5) Churrasqueira da Praça com 5 jogos de mesas com cadeiras - R\$ 50,00 / dia



Todos os espaços de uso comum e os equipamentos, devem checados, tanto no recebimento quanto na devolução e devem ser devolvidos limpos e em perfeitas condições.

16 PARCERIAS DO CONDOMÍNIO E DA ASSOCIAÇÃO



A Associação e o Condomínio estabeleceram parceria com o **Movimento Comunitário do Jardim Botânico - MCJB**, que possibilita o acesso a vários convênios e descontos. Para usufruir de todas essas vantagens basta solicitar a sua carteirinha diretamente no site do Movimento Comunitário ou solicitar na secretaria do Condomínio pelo telefone: (61) 3964-8808 com a **Srta. Dayane** ou por e-mail: secretaria@condominioamobb.com.br.

Para mais informações sobre todos os convênios e descontos que já estão fechados, acesse o site do MCJB através do nosso site, www.condominioamobb.com.br em Nossos Parceiros.

17 TELEFONES ÚTEIS



- 115 – CAESB
- 116 - CEB
- 190 – Polícia
- 193 – Corpo de Bombeiros
- 192 – SAMU
- 3910-1823 – Polícia Militar São Sebastião
- (61) 9 9427-3778 – WhatsApp da Polícia Militar de São Sebastião

OBRIGADO!