

Clube de Campo de São Paulo

USO DE APARTAMENTOS E RESIDÊNCIAS

DISPOSIÇÕES ESTATUTÁRIAS

Artigo 1º - O direito de uso dos apartamentos e residências, neste instrumento denominado simplesmente por edifícios construídos no Clube de Campo de São Paulo, está subordinado às disposições constantes do Estatuto Social e a este Regulamento.

Parágrafo Único - Em caso de conflito de interpretação entre o Estatuto e este Regulamento, prevalecerá o Estatuto.

DO OBJETO

Artigo 2º - A propriedade que constitui o Clube de Campo de São Paulo é inalienável e indivisível, mas é concedido aos titulares de edifícios o direito de uso privativo das áreas internas construídas e o uso prioritário das áreas adjacentes, com as restrições estatutárias do Título de Uso e dos regulamentos existentes ou que vierem a se constituir, de acordo com o Estatuto do Clube.

Artigo 3º - São consideradas áreas de uso comum a todo o quadro associativo todas aquelas existentes no Clube, excluídas apenas as áreas internas construídas, respeitando-se o uso prioritário de áreas adjacentes.

Artigo 4º - Não se admitem entre os edifícios cercas ou quaisquer artificios que induzam ou insinuem idéia de limites de áreas adjacentes, às quais são atribuídas medidas ideais pelo Clube, apenas para efeito de obrigação de manutenção, conservação e jardinagem.

DIREITOS E DEVERES

Artigo 5º - São direitos dos titulares:

I - usar, gozar e dispor do edifício obedecendo ao Estatuto e Regulamentos do Clube, sendo permitido o uso por seus dependentes, descendentes ou ascendentes, desde que sócios do Clube;

II - usar e gozar das partes comuns, respeitando idêntico direito de uso e gozo por parte dos demais titulares com as mesmas observações do inciso anterior;

III - examinar a qualquer tempo, através da Comissão Fiscal eleita, os arquivos da administração dos edifícios e pedir esclarecimentos aos representantes;

IV - comparecer às assembleias, com direito de discussão e voto;

Artigo 6º - São deveres dos titulares:

I - guardar decoro e respeito no uso do edifício e das coisas comuns;

II - observar e fazer observar as regras do maior sossego e tranquilidade, em especial no período compreendido entre 22 e 10 horas, não promovendo atividades e reuniões

Clube de Campo de São Paulo

ruidosas e a realização de jogos nas partes de uso comum;

III - não realizar pic-nics ou churrascos nas áreas externas dos edifícios, mesmo nas áreas adjacentes dos edifícios, de uso prioritário dos respectivos titulares;

IV - não estender roupas, tapetes, toalhas ou outros quaisquer objetos desta natureza em lugares visíveis do exterior;

V - não manter objetos, tais como, cadeiras, bancos, biombos, brinquedos e outros, nas passagens, gramados, ruas e principalmente não colocar no exterior, nem transitoriamente, lixo e detritos soltos, sendo obrigatório depositá-los nos recipientes apropriados;

VI - não alterar fachadas, decks, coberturas e paredes externas dos apartamentos, bem como não decorar as paredes, portas, esquadrias ou quaisquer outras partes externas com cores ou tonalidades diversas das originalmente empregadas no apartamento;

VII - não colocar placas, letreiros ou cartazes de qualquer natureza; não colocar externamente qualquer objeto ou instalação, salvo quando autorizados pela Comissão de Obras do Clube devidamente referendada pela Diretoria, mediante prévia solicitação que só poderá ser encaminhada depois de aprovada em assembleia dos titulares;

VIII - não manter nos edifícios substâncias ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez dos mesmos ou incomodem aos demais titulares;

IX - não manter animais nos edifícios;

X - contribuir para as despesas comuns dos edifícios e das áreas adjacentes e vias de circulação interna na proporção das respectivas frações ideais, efetuando os recolhimentos nas ocasiões determinadas;

XI - contribuir para o custeio de obras, determinadas pelas assembleias, na forma e proporção das respectivas frações ideais;

XII - permitir o ingresso no edifício do representante da administração, quando isto se tornar indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral dos edifícios, sua segurança e solidez, ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços de qualquer natureza nas construções vizinhas;

XIII - cuidar para que o estacionamento de veículos à frente dos apartamentos seja na projeção sobre o meio fio da testada do apartamento;

XIV - a presença de convidados nos edifícios é permitida desde que não tenha finalidade comercial a qualquer título;

XV - o uso de aparelhos elétricos que tragam sobrecarga aos edifícios, especialmente aquecedores, lavadeiras, secadoras deverá ser feito dentro da capacidade de fornecimento de energia da cabine primária instalada no Clube, sendo vedado o uso de aparelhos de ar condicionado;

Clube de Campo de São Paulo

XVI - as reformas ou obras de manutenção dos edifícios, só poderão ser executadas após aprovação expressa da Comissão de Obras, referendada pela Diretoria, e não poderão ser realizadas nos períodos de férias (15 de dezembro a fim de fevereiro e no mês de julho), bem como aos sábados, domingos e feriados.

XVII - É vedada a utilização e divulgação do endereço do Clube de Campo de São Paulo para atividades comerciais dos sócios.

XVIII - Todas e quaisquer reformas deverão atender as normas da "Prefeitura Municipal" e do Estatuto do CCSP, observado o disposto no item XVI supra.

Artigo 7º - É o titular do direito de uso do edifício sempre o responsável pelo perfeito cumprimento deste Regulamento, por si, seus dependentes ou convidados, bem como pelos pagamentos de taxas de locação ou cessão fixadas pelo Conselho, e eventuais multas.

Parágrafo Único - O titular reconhece que o Clube não tem qualquer responsabilidade pelos seus dependentes, especialmente menores.

Artigo 8º - A cessão temporária, mesmo gratuita, de uso do edifício a outro sócio, está sujeita à comunicação prévia à Diretoria. Estas cessões estão sempre sujeitas ao recolhimento das taxas aprovadas pelo Conselho.

Artigo 9º - Ficam a cargo exclusivo de cada titular as despesas decorrentes de atos por ele praticados, bem como o aumento de despesas a que der causa, assim como responderá pelos prejuízos que, por omissão ou negligência, causar às partes comuns, ou terceiros.

Parágrafo único - A instalação de serviços de telefonia, TV, internet e outros nos apartamentos e residências poderá ser feita, de acordo com a disponibilidade de tais serviços, arcando cada usuário com os custos envolvidos.

DAS ASSEMBLEIAS DOS USUÁRIOS

Artigo 10º - Os titulares de direito de uso de cada Grupo de Edifícios (Grupos I, II, III, IV, Zonas Residenciais A, B e C) reunir-se-ão com os demais titulares do mesmo Grupo, ordinariamente, pelo menos uma vez por ano, para aprovação do orçamento e para examinar as contas do respectivo Grupo relativas ao ano calendário encerrado, bem como para tratar de outros assuntos de interesse do respectivo Grupo e que tenham constado da ordem do dia e, extraordinariamente, sempre que houver convocação especial, conforme previsto abaixo.

Parágrafo 1º - Havendo matérias de interesse de mais de um Grupo de Edifícios ou de todos os titulares de direito de uso, poderá a Diretoria convocar uma Assembleia de todos os Grupos ou de alguns deles, conforme exigir a matéria a ser tratada.

Parágrafo 2º - As convocações serão feitas com antecedência de pelo menos 7 (sete) dias, mediante cartas ou e-mails aos titulares, com os endereços registrados pelos sócios na Administração do Clube, e edital afixado no quadro de avisos. Deverão indicar a ordem do dia, data, hora e local da assembleia.

Clube de Campo de São Paulo

Artigo 11º - As assembleias serão presididas por um membro da Diretoria do Clube, ou por alguém por ela designado, o qual escolherá entre os titulares presentes o secretário, que lavrará a ata dos trabalhos em livro próprio.

Artigo 12º - Cada titular terá direito a um voto, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculados sobre o número de presentes, à vista da lista que antecederá a lavratura da ata.

Parágrafo 1º - Não poderão tomar parte nas assembleias os titulares que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições, taxas ou multas que lhes tenham sido impostas.

Parágrafo 2º - É lícito fazer-se o titular representar, nas assembleias, por procurador com poderes especiais, desde que o procurador também seja titular do mesmo grupo, ou seu dependente maior.

Artigo 13º - A assembleia geral ordinária terá como ordem do dia:

I - discussão e votação do relatório de contas da administração relativas ao exercício findo;

II - a discussão e votação do orçamento relativo ao exercício seguinte, fixando reservas, se for o caso;

III - eleição dos membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal, pelo período de um ano;

IV - discussão e votação de outras matérias constantes da ordem do dia.

Artigo 14º - As assembleias de cada Grupo realizar-se-ão em primeira convocação com a presença dos respectivos titulares que representem pelo menos a metade das unidades que constituem o respectivo Grupo de edificios (isto é, grupos I, II, III, IV; e zonas residenciais A, B, e C) e em segunda convocação, com qualquer número de titulares, na mesma data, hora e local, 30 (trinta) minutos depois. As assembleias que reúnam mais de um Grupo de edificios seguirão as mesmas regras.

Parágrafo Único - Todos os assuntos serão decididos por maioria simples dos presentes, salvo se o Estatuto prever quorum especial para determinada matéria.

Artigo 15º - As deliberações das assembleias gerais serão obrigatórias a todos os titulares, cumprindo ao Representante e à administração do Clube executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo Único - Dentro dos 5 (cinco) dias que se seguirem à assembleia a administração do Clube afixará as deliberações nela tomadas no quadro de avisos do Clube, onde permanecerão no mínimo por 10 (dez) dias e enviará cópia da respectiva ata a todos os usuários do respectivo Grupo.

Clube de Campo de São Paulo

Artigo 16º - Das assembleias serão lavradas atas, que serão rubricadas e assinadas pelo Presidente e Secretário da mesa, incluída a respectiva lista de presença. Essas atas ficarão arquivadas na administração do Clube.

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 17º - Cada Grupo de apartamentos ou residências terá um Representante, indicado pela Diretoria, entre os Titulares de direito de uso de cada Grupo. O Representante contará com assessoria dos funcionários do Clube, para o exercício de suas funções e seu mandato coincidirá com o da Diretoria que o indicou.

Parágrafo Único - Ao Representante compete:

- 1 - representar os titulares, junto à Diretoria do Clube, agindo ativa e passivamente, em tudo que se referir aos interesses de seu Grupo;
- 2 - superintender a administração dos imóveis;
- 3 - cumprir e fazer cumprir as leis, Estatuto do Clube, os regulamentos e as deliberações das assembleias;
- 4 - estabelecer um sistema de administração na base de convênio com Clube, que será o agente executor da programação, rotineira e extraordinária fixadas pelas assembleias dos titulares, cuidando o próprio Clube da arrecadação das contribuições votadas, pagando encargos, escriturando e prestando contas mensalmente;
- 5 - autorizar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação dos edifícios até o limite do valor da contribuição mensal ao Clube;
- 6 - ratear entre os titulares as despesas extraordinárias dentro de 15 (quinze) dias, a contar da assembleia que as autorizou salvo se esta determinar prazo diverso;
- 7 - executar fielmente as disposições orçamentárias e deliberações das assembleias, convocar as assembleias, prestar informações verbais e escritas sobre assuntos de administração e contas;

Artigo 18º - Cada Representante, nos seus impedimentos eventuais, poderá delegar suas funções a outro titular com a concordância da Diretoria do Clube. Em caso de vacância, a Diretoria indicará outro Titular que exercerá o mandato pelo tempo restante ou por novo período.

Artigo 19º - A manutenção de eletricidade, hidráulica e conservação das demais instalações dos edifícios serão realizadas por funcionários ou contratados do Clube, por solicitação de cada Representante ou do próprio titular de direito de uso, arcando o respectivo Grupo ou cada Titular, se for o caso, com os custos daí decorrentes.

DA REPRESENTAÇÃO EM JUÍZO

Artigo 20º - A eventual representação em juízo, no conflito entre titulares, no que se refere a este Regulamento ou Estatuto do Clube, caberá sempre à Diretoria do Clube.

Clube de Campo de São Paulo

DO CONSELHO FISCAL

Artigo 21º - Anualmente, a assembleia geral de cada Grupo elegerá um Conselho Fiscal composto de até três membros efetivos e até dois suplentes, que devem ser titulares de direito de uso no respectivo Grupo e exercerão gratuitamente as suas funções.

Artigo 22º - Compete ao Conselho Fiscal fiscalizar as atividades do Representante examinar as contas e relatórios, comunicar aos titulares as irregularidades verificadas, dar parecer sobre as contas, bem como sobre a proposta de orçamento.

DAS DESPESAS COMUNS

Artigo 23º - Constituem despesas comuns dos apartamentos ou residências:

I - as relativas à conservação e melhoramentos dos gramados, arvoredos, passeios, ruas internas, iluminação, abrigos, bancos e outras do mesmo gênero na área, que se tornarem necessárias ou já ordenadas por assembleia;

II - as relativas à conservação externa dos prédios, dos telhados, mesmo pelos estragos locais resultantes de ventanias e temporais e conseqüentes de atos de vandalismo, quebra de vidros, estragos de paredes e portas, decorrentes de ausência ou defeito de fiscalização, ou qualquer outro tipo de acidente;

III - as relativas ao prêmio de seguro geral dos apartamentos;

IV - a remuneração dos serviços prestados por força do sistema de administração e as despesas de zeladoria, vigilância, jardineiros, eletricitas, encanadores, etc.

Artigo 24º - Os apartamentos serão segurados contra incêndio ou qualquer outro risco que os possam destruir no todo ou em parte, pelo valor fixado pela assembleia. É lícito aos titulares reforçarem o seguro de sua unidade autônoma, incluindo ou não os bens móveis, desde que o façam por sua conta exclusiva. Os seguros das residências serão facultativamente efetuados diretamente pelos seus titulares.

Artigo 25º - Ocorrido o sinistro, a assembleia geral se reunirá, dentro de 15(quinze) dias e elegerá comissão de três usuários investidos de poderes para:

I - receber a indenização e depositá-la em nome do titular, no estabelecimento bancário designado pela assembleia;

II - abrir concorrência e, se a instabilidade de preços não o permitir, convocar construtores com trabalhos realizados ou em realizações no próprio Clube para a construção das partes destruídas;

III - fixar rateios extraordinários e as datas para a sua realização a fim de suprir as deficiências eventuais de indenização;

IV - acompanhar os trabalhos de reconstrução, representando os titulares perante o Clube, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas;

Clube de Campo de São Paulo

V - os apartamentos, atingidos pelo sinistro, constituem um todo responsável pelos rateios extraordinários.

DAS PENALIDADES

Artigo 26° - Os recolhimentos das prestações ou contribuições ordinárias ou extraordinárias obedecerão a mesma sistemática do Estatuto e Regulamento de Cobrança com as penalidades aí previstas para os casos de inadimplência.

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 27° - O presente regulamento obriga a todos os sócios do Clube especialmente seus titulares de uso, seus sub-rogados e sucessores a qualquer título, e somente poderá ser modificado por decisão do Conselho Deliberativo do Clube de Campo de São Paulo.

Artigo 28° - Fica eleito o foro desta Capital, com prevalência sobre qualquer outro, para dirimir qualquer dúvida decorrente da aplicação deste Regulamento.

Aprovado em Reunião do Conselho Deliberativo em 16.12.79 Com adendo aprovado em Reunião do Conselho Deliberativo em 12.12.81 Aprovado em Reunião do Conselho Deliberativo de 27.09.08. Aprovado em Reunião do Conselho Deliberativo em 24.03.2012.