

MetroWest

Regras e regulamentos da MetroWest Master Association Inc.

Revisado – 12 de setembro de 2019

PREÂMBULO

De acordo com a 3.6 da Declaração Principal Alterada e Renovada de Convênios e Restrições de proteção para a MetroWest (a “Declaração”), a METROWEST MASTER ASSOCIATION, INC. (a “MWMA”) determinou que é do melhor interesse dos Proprietários promulgar e fazer cumprir as Regras e Regulamentos consistentes com a Declaração, pois ela pode ser do interesse dos PROPRIETÁRIOS. Periodicamente, estas Regras e Regulamentos podem ser revisados, alterados e complementados conforme necessário, a fim de implementar e cumprir ainda mais a intenção da Declaração e dos Documentos Aplicáveis relacionados.

Uma cópia de todas as Regras e Regulamentos estabelecidos neste documento e quaisquer alterações aos mesmos serão disponibilizadas a todos os PROPRIETÁRIOS e Residentes pela MWMA por meio de publicação no site da MWMA em metrowestcommunity.com. A inobservância de um PROPRIETÁRIO ou Residente em revisar as Regras e Regulamentos no site da MWMA ou obter uma cópia das Regras e Regulamentos não deve isentar esse PROPRIETÁRIO ou Residente da obrigação de cumprir as Regras e Regulamentos. Tais Regras e Regulamentos podem ser executados por ação legal ou de direito real da MASTER ASSOCIATION. As sanções por violações das Regras e Regulamentos podem incluir multas monetárias razoáveis e suspensão do direito de voto e do direito de uso da Área Comum. Antes de qualquer decisão de suspender o direito de voto ou o direito de uso da Área Comum, ou de impor uma penalidade monetária, o CONSELHO da MWMA deverá conceder notificação e audiência nos termos do Estatuto.

REGRAS E REGULAMENTOS

1. ASSOCIAÇÕES COMUNITÁRIAS MEMBRO DEVEM ENVIAR AVISO DE REUNIÕES.

- 1.1 Todas as Associações Comunitárias Membro, conforme definidas na Declaração, deverão fornecer notificação eletrônica à MWMA por meio de seu endereço de e-mail de gerenciamento sobre todas as reuniões dos proprietários de propriedades/unidades, membros do conselho e comitês, incluindo a data, hora, local e agenda dessa reunião.
- 1.2 A notificação eletrônica ocorrerá imediatamente após a realização dessa reunião, a fim de dar à MWMA tempo suficiente para nomear um representante para participar da reunião, a critério exclusivo da MWMA.
- 1.3 Conforme estabelecido na Declaração, a MWMA terá o poder absoluto de vetar qualquer ação tomada ou prevista a ser tomada e terá o poder absoluto de exigir que ações específicas sejam tomadas por qualquer Associação da Comunidade.

2. ASSOCIAÇÕES COMUNITÁRIAS MEMBRO DEVEM FORNECER ORÇAMENTOS ANUAIS E REGISTROS OFICIAIS MEDIANTE SOLICITAÇÃO.

- 2.1 Todas as Associações Comunitárias Membro, conforme definidas na Declaração, devem fornecer à MWMA cópias eletrônicas de seu orçamento anualmente a partir de 1º de janeiro de 2015 e até 1º de janeiro de cada ano seguinte.
- 2.2 Todas as Associações Comunitárias Membro, conforme definidas na Declaração, deverão fornecer imediatamente para inspeção pela MWMA, mediante solicitação, uma cópia de qualquer Registro Oficial mantido por tal Associação Comunitária, de acordo com os Artigos 617, 718, 719 ou 720 dos Estatutos da Flórida.

3. PADRÕES DE LOCAÇÃO.

- 3.1 A MWMA busca promover a segurança dos Proprietários e Residentes de propriedades na MetroWest, uma vez que uma comunidade segura e próspera é o objetivo primordial. A implementação de padrões para locação de imóveis na MWMA é necessária para definir o caráter da comunidade, reduzindo o crime, garantindo a segurança dos moradores, preservando os valores da propriedade e mantendo de forma geral a qualidade, o caráter e a imagem pretendidos da comunidade.
- 3.2 Todas as Associações de Proprietários, Associações de Condomínio e Apartamentos de Aluguel da MWMA devem, anualmente, em 1º de janeiro de cada ano (incluindo todas as renovações), fornecer todas as políticas ou normas exigidas para a locação de propriedade. Tais padrões devem incluir, entre outros, o seguinte:
- 3.2.1 As residências destinadas a ocupação unifamiliar podem ser locadas, licenciadas ou ocupadas apenas em sua totalidade e nenhuma fração ou lote pode ser alugado. Todos os contratos de locação ou de ocupação de residências (coletivamente, “contratos de locação”) devem ser feitos por escrito. Nenhuma residência pode ser locada ou ocupada por dia, noite, semana, mês nem qualquer outra base diferente de um período não inferior a sete (7) meses. Todos os contratos de locação devem exigir que a residência seja usada apenas como residência unifamiliar particular.
- 3.2.2 Imediatamente todos os contratos ou renovações de locação por escrito incluirão o **Adendo de Locação Sem Criminalidade da MetroWest**, aqui anexado como Anexo "A". Cópias do **Adendo de Locação Sem Criminalidade da MetroWest** podem ser obtidas na sede da MWMA: 2121 South Hiawasse Road, Suite 135, Orlando, FL 32835, ou baixado e impresso no site da MWMA em metrowestcommunity.com. Será um objetivo de todas as Associações de Proprietários de Imóveis, Associações de Condomínios e Propriedades de Aluguel ser certificadas pela cidade de Orlando como uma comunidade multihabitacional sem crime, e o planejamento para atingir esse objetivo fará parte das discussões de planejamento e orçamento de cada comunidade.
- 3.2.3 Uma cópia de todos os contratos de locação por escrito com o **Adendo de Locação Sem Criminalidade da Metro West**, anexado e assinado, deve ser

fornecido ao escritório da Associação Comunitária ou escritório de administração da comunidade aplicável onde a propriedade está localizada.

- 3.2.4 Todos os Proprietários obterão do inquilino cópias das carteiras de motorista (ou documento de identidade emitido pelo Estado, Federal I-94, I-20, green card ou passaporte) de todos os ocupantes da propriedade e fornecerão à Associação Comunitária ou escritório de administração o mesmo em relação a todos os residentes ou ocupantes da propriedade com idade superior a 18 anos. Todos os proprietários devem executar uma verificação de antecedentes criminais internacional em qualquer inquilino/locatário aplicável que se candidatar de fora dos Estados Unidos. Os proprietários também devem fornecer à Associação Comunitária ou ao escritório de administração o número da placa ou o registro de todos os veículos usados por esses inquilinos/residentes/ocupantes.
- 3.2.5 Todos os inquilinos com 18 anos de idade ou mais não serão aprovados pelo Proprietário sem que o Proprietário obtenha primeiro uma verificação de antecedentes criminais em nível nacional que não exceda sete (7) anos e que indique condenações criminais ou condenações por quaisquer outros crimes que envolvam crimes contra crianças ou envolvendo violência doméstica. As verificações de antecedentes criminais em todo o país devem ser realizadas no mínimo anualmente (na renovação) e todos os inquilinos/ocupantes com 18 anos de idade ou mais serão verificados novamente mediante solicitação anual para triagem adequada, a **menos que a comunidade tenha recebido sua Certificação Livre de Criminalidade**. Se qualquer condenação nos últimos sete (7) anos for descoberta na verificação de antecedentes criminais dos crimes descritos no parágrafo 5 do **Adendo de Locação Sem Criminalidade da MetroWest em anexo**, o inquilino não será aprovado para residência. Todas as verificações de antecedentes criminais devem ser aprovadas pela Associação Comunitária ou por uma empresa de administração aplicável. Além do acima exposto, a MWMA também terá o direito de aprovar toda e qualquer locação e quaisquer decisões finais com relação a esses assuntos caberão ao Conselho de Administração da MWMA.
- 3.3 Os proprietários, assim como seus inquilinos, são diretamente responsáveis perante a MWMA e sua Associação Comunitária por violações cometidas por seus inquilinos de qualquer código, regra ou documento aplicação da associação comunitária ou MWMA. A MWMA terá, a todo o momento, direitos de aplicação direta da lei/regulamento em relação a Proprietário, Membro, Residente ou Locatário, solidariamente, para fazer cumprir estas Regras e Regulamentos e/ou qualquer outra disposição dos Documentos Aplicáveis da MetroWest.
- 3.4 O comitê executivo de segurança pública da MWMA determinará a eficácia dos padrões de locação existentes e discutirá salvaguardas ou ideias adicionais para melhorar a segurança dos residentes, preservar os valores da propriedade e reduzir a criminalidade. A MWMA reserva-se o direito, a seu exclusivo critério, de alterar e revisar estas Regras e os padrões de locação, conforme julgar apropriado para melhor proteger e gerenciar a comunidade.

3.5 Se uma Associação Comunitária falhar na implementação e/ou aplicação desses padrões de locação ou no **Adendo de Locação Sem Criminalidade da MetroWest**, a MWMA tem o poder de exigir que tal ação ocorra e reserva todos os direitos de execução conforme estabelecido nestas Regras e/ou Documentos Aplicáveis para garantir a conformidade. A MWMA pode avaliar o Membro, Proprietário, Residente ou Inquilino em questão quanto ao custo dessa aplicação, bem como impor multas monetárias e suspender os direitos de voto, conforme descrito acima e na Declaração.

3.6 Aprovação da Locação e Aplicação pela MWMA.

É do interesse da MetroWest que a MWMA tenha o direito incondicional de fazer cumprir todos os convênios, disposições e termos contidos nos Documentos Aplicáveis da MetroWest para a MetroWest, diretamente em relação a todas as partes envolvidas em qualquer contrato comercial, de acordo com as disposições gerais da Seção 4.9.24 da Declaração.

Portanto, em defesa de todas as disposições estabelecidas nesta Regra e nos Documentos Aplicáveis, todas as locações de qualquer propriedade na MetroWest, seja residencial ou comercial, devem incluir a seguinte disposição:

Locação sujeita a Declaração Principal e Direitos de Associação. É acordado e entendido entre as partes que as instalações locadas em questão estão localizadas na comunidade MetroWest e estão incluídas na, e sujeitas a, **Declaração Principal Alterada e Renovada de Convênios e Restrições de Proteção da MetroWest**, todas as Regras e Regulamentos que regem a MetroWest promulgados desde o início até o momento pela MetroWest Master Association, Inc. ("MWMA") e todas as outras restrições, limitações e usos contidos em todo e qualquer documento relacionado à MWMA ("Documentos Aplicáveis").

Portanto, as partes reconhecem e concordam que os termos aqui contidos estão especificamente sujeitos a todas as disposições, limitações, restrições e direitos estabelecidos nos Documentos Aplicáveis, incluindo, sem limitação, todos os direitos da MWMA neles declarados (para incluir, entre outros, as licenças/autorizações aplicáveis apropriadas, regulamentos de barulho, vadiagem, limitações de estacionamento [a violação pode resultar inclusive em reboque às custas do proprietário ao estacionar em propriedade privada sem o consentimento por escrito específico dessa propriedade/proprietário do lote], injúria ou atividades criminosas (incluindo comportamento lascivo), bem como requisitos de iluminação de CPTED). Concorda-se e reconhece-se que a MWMA é um terceiro beneficiário direto e pretendido sob este contrato e, portanto, tem o direito incondicional de fazer cumprir todas as Regras, Regulamentos e outras disposições dos Documentos Aplicáveis diretamente contra qualquer uma das partes, incluindo, sem limitação, o direito de realizar ações legais diretas contra o inquilino em caso de violação pelo inquilino de qualquer das disposições das Regras, Regulamentos ou outros Documentos Aplicáveis da MetroWest.

MWMA, qualquer comitê devidamente constituído e/ou a atual Administração estão autorizadas a estabelecer procedimentos para a execução desta Regra e também estão autorizadas e orientadas a tomar toda e qualquer ação para fazer cumprir esta Regra

MetroWest

ADENDO DE LOCAÇÃO SEM CRIMINALIDADE DA METROWEST

Em consideração à execução ou renovação de uma locação da unidade habitacional identificada na locação, o Proprietário e o Residente concordam com o seguinte:

1. Residente, qualquer membro da família do residente ou quaisquer outros ocupantes ou convidados de tais propriedades não devem se envolver em atividades criminosas, incluindo atividades criminosas relacionadas a drogas, nas instalações ou nas proximidades das referidas instalações. "Atividade criminosa relacionada a drogas" significa a fabricação, venda, distribuição, uso ou posse ilegal com a intenção de fabricar, vender, distribuir ou usar uma substância controlada (conforme definido na Seção 102 ou na Lei de Substâncias Controladas [21 USC 802] e/ou artigo 893 dos Estatutos da Flórida).
2. O residente, qualquer membro da família do residente ou quaisquer outros ocupantes ou convidados de tais propriedades não devem se envolver em nenhum ato destinado a facilitar atividades criminosas, incluindo, mas não se limitando a atividades criminosas relacionadas a drogas, nas instalações ou nas proximidades das referidas instalações.
3. O residente ou membros da família ou quaisquer outros ocupantes ou convidados de tais propriedades não devem permitir que a unidade habitacional seja usada ou facilite atividades criminosas, incluindo, entre outras, atividades criminosas relacionadas a drogas, independentemente de o indivíduo que se envolver em essa atividade for um membro da família ou um hóspede.
4. Residente, qualquer membro da família do residente ou quaisquer outros ocupantes ou convidados de tais propriedades não devem se envolver na fabricação, venda, uso, armazenamento, manutenção ou doação ilegal de uma substância controlada em qualquer local, seja em ou perto das instalações da unidade de habitação ou de outra maneira.
5. O residente, qualquer membro da família do residente ou quaisquer outros ocupantes ou convidados de tais propriedades não devem se envolver e/ou facilitar qualquer atividade ilegal, incluindo, mas não se limitando a:
 - Furto, conforme definido e proibido no artigo 812.014 dos Estatutos da Flórida.
 - Roubo, conforme definido e proibido no artigo 810.011 dos Estatutos da Flórida.
 - Violação da liminar por violência doméstica, conforme descrito e proibido no

- artigo 741.31 dos Estatutos da Flórida.
- Perseguição, conforme definido e proibido no artigo 784.048 dos Estatutos da Flórida.
 - Atividade criminosa relacionada a gangues, conforme definido no artigo 874.03 dos Estatutos da Flórida e proibidos pelo artigo 874.05 dos Estatutos da Flórida.
 - Agressão, conforme definido e proibido no artigo 784 dos Estatutos da Flórida
 - Lesão corporal qualificada, conforme proibido no artigo 784.01 dos Estatutos da Flórida.
 - Disparo ilegal de arma de fogo em público, conforme proibido no artigo 790.15 dos Estatutos da Flórida.
 - Perturbação pública conforme proibido no artigo 823.10 dos Estatutos da Flórida.
 - Comportamento lascivo, conforme proibido no artigo 800 dos Estatutos da Flórida.
 - Invasão após aviso, conforme proibido no artigo 810.09 dos Estatutos da Flórida.
 - Crimes sexuais, conforme proibido no artigo 794 dos Estatutos da Flórida.
 - Injúria criminal, conforme proibido no artigo 806.13 dos Estatutos da Flórida.
 - Qualquer violação do contrato de locação que comprometa a saúde, a segurança e o bem-estar de qualquer pessoa.
 - Quaisquer violações de qualquer uma das Regras e Regulamentos ou outros Documentos Aplicáveis da MetroWest.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER ATO ACIMA SERÁ UMA VIOLAÇÃO MATERIAL E IRREPARÁVEL DA LOCAÇÃO E CAUSA SUFICIENTE PARA A RESCISÃO IMEDIATA DA LOCAÇÃO. A MWMA TEM O DIREITO DE REALIZAR UMA AÇÃO DIRETA CONTRA O PROPRIETÁRIO, O LOCATÁRIO OU AMBOS PARA EXECUTAR TODAS AS DISPOSIÇÕES DESTA REGRA, PARA VINDICAÇÃO OU REINTEGRAÇÃO DE POSSE DO LOCATÁRIO DEVIDO A VIOLAÇÕES DESTE ADENDO, COMO QUALQUER E TODAS AS OUTRAS REGRAS E REGULAMENTOS OU DOCUMENTOS APLICÁVEIS PARA METROWEST. AO INICIAR UMA LOCAÇÃO OU POSSUIR QUALQUER PROPRIEDADE NA METROWEST, QUALQUER INQUILINO OU OUTRO OCUPANTE DE QUALQUER PROPRIEDADE ACEITA E CONCORDA EM CUMPRIR TODOS OS TERMOS OU DISPOSIÇÕES DESTAS REGRAS, O ADENDO SEM CRIMINALIDADE E OS DOCUMENTOS APLICÁVEIS PARA A METROWEST.

6. Em caso de conflito entre as disposições deste adendo e quaisquer outras disposições do arrendamento, as disposições do adendo prevalecerão.
7. Se qualquer disposição do adendo for invalidada ou considerada inválida em um tribunal de jurisdição competente, as demais disposições permanecerão em pleno vigor e efeito.

8. Este ADENDO DE LOCAÇÃO é incorporado à locação executada ou renovada neste dia entre Proprietário e Residente.

Assinatura do residente _____ Data: _____

Assinatura do residente _____ Data: _____

Assinatura do proprietário _____ Data: _____

Propriedade: _____

4. DIREITO DE ACESSO A SER CONCEDIDO POR INICIATIVA DE SEGURANÇA PÚBLICA.

- 4.1 A MWMA busca promover a segurança dos Proprietários e Residentes das Unidades de Propriedade na MetroWest, pois uma comunidade segura e próspera é um objetivo primordial. A MWMA tem o poder de fornecer ou contratar serviços de segurança privada, proteção contra incêndio ou outros serviços externos, conforme seu Conselho julgar necessário ou apropriado.
- 4.2 Como tal, a MWMA tem uma facilidade para acessar a propriedade para fornecer o serviço de segurança, incluindo direitos de entrada, saída e acesso a pessoas e equipamentos, conforme necessário para tais fins.
- 4.3 Como parte da promoção da segurança dos Proprietários e Residentes das Unidades de Propriedade na MetroWest, o Conselho está implementando uma Iniciativa de Segurança Pública.
- 4.4 Esta Iniciativa de Segurança Pública pode exigir a entrada em propriedade privada. Portanto, a MWMA reafirma seu direito de entrar em tal propriedade e requer a cooperação do Proprietário/Residente da propriedade.
- 4.5 Todas as Associações Comunitárias da MetroWest que restringem o acesso ao público por portão ou guarda devem fornecer imediatamente o código do portão ou outras informações necessárias para que a MWMA ou seus agentes tenham acesso imediato à comunidade.

5. SOLICITAÇÃO DE PROCESSO DE INSPEÇÃO E CÓPIA DOS REGISTROS DA MWMA.

- 5.1 Todas as solicitações de registro devem identificar especificamente os Registros Oficiais (conforme definido na Subseção 720.303(4) dos Estatutos da Flórida) que devem ser inspecionados e/ou copiados.
- 5.2 A MWMA envidará seus melhores esforços para atender a todas as solicitações razoáveis de acesso aos Registros Oficiais dentro de 10 dias úteis a partir de qualquer solicitação por escrito enviada ao Conselho da MWMA ou a outro designado.
- 5.3 A conformidade com uma solicitação de registro pode ocorrer simplesmente com a disponibilidade de determinados registros no site da MWMA pela internet, em www.metrowestcommunity.com.
- 5.4 Outros registros não disponíveis no site da MWMA devem ser inspecionados e/ou copiados apenas durante o horário comercial, e não mais do que um dia útil de 8 horas por mês, pelo proprietário do lote.
- 5.5 Tais inspeções ocorrerão apenas no local do escritório de administração da MWMA.

- 5.6 Se uma máquina de fotocópia estiver disponível no escritório de gerenciamento, a MWMA fornecerá cópias mediante solicitação durante a inspeção, se a solicitação inteira estiver limitada a não mais que 25 páginas, a 25 centavos por página. Se uma máquina de fotocópia não estiver disponível ou os registros solicitados para cópia excederem 25 páginas, a MWMA poderá ter cópias feitas por um serviço de cópia externo e poderá cobrar o custo real da cópia.
- 5.7 Além disso, a MWMA pode impor taxas de US\$ 20 por hora para cobrir os custos de fornecer cópias dos Registros Oficiais, incluindo os custos de cópia e os custos necessários para o pessoal designado recuperar e copiar os registros, caso o tempo gasto na recuperação e cópia dos registros exceder meia hora e se a solicitação tiver mais de 25 páginas.
- 5.8 A MWMA permitirá que um membro, ou seu representante autorizado, use um dispositivo portátil, incluindo smartphone, tablet, scanner portátil ou qualquer outra tecnologia capaz de digitalizar ou tirar fotografias, para fazer uma cópia eletrônica dos Registros Oficiais em vez de fornecendo uma cópia desses registros.
- 5.9 De acordo com as Subseções 720.303(5)(c)(1)-(7) dos Estatutos da Flórida, certos registros não são acessíveis aos membros ou proprietários de encomendas e não serão produzidos para inspeção ou cópia. Esses registros incluem, entre outros, quaisquer registros protegidos pelo privilégio advogado-cliente e pelo privilégio de produto do trabalho; registros de pessoal; registros médicos; números de previdência social e algumas outras informações de identificação pessoal.

6. MULTAS E SUSPENSÕES

- 6.1 A MWMA pode cobrar multas e impor a suspensão dos direitos de membro (se aplicável a um Membro) contra qualquer pessoa, proprietário de lote, Associação Comunitária ou Membro que viole qualquer disposição dos Documentos Aplicáveis da MWMA. Multas ou suspensão podem ser cobradas ou impostas por meio da emissão de um Aviso de Violação à parte infratora e, nesse caso, a parte infratora terá direito a uma única audiência em frente ao Comitê de Multas, que será realizada antes de 14 dias após a emissão do Aviso de Violação.
- 6.2 A MWMA pode, a seu exclusivo critério e sem obrigação de fazê-lo, fornecer avisos de cortesia para determinadas violações antes da emissão de um Aviso de Violação. O fornecimento de tal aviso de cortesia não deve equivaler, naquele momento ou no futuro, a qualquer renúncia ou limitação do direito da MWMA de impor multas ou suspender os privilégios de membro por qualquer violação.
- 6.3 A emissão e fornecimento de um Aviso de Violação e o período de espera de 14 dias antes da audiência sobre a violação não devem agir ou ser interpretados como um período de correção, e a MWMA pode prosseguir com a cobrança de multa ou imposição de suspensão contra a parte infratora, a seu exclusivo critério, independentemente de a violação ser corrigida ou dirimida durante o referido período de 14 dias.

- 6.4 A MWMA terá o direito de cobrar a multa máxima, diariamente e no total, conforme previsto no Artigo 720 dos Estatutos da Flórida, conforme alterado periodicamente.

Em testemunho do que, este instrumento foi executado a partir da data e do ano escritos acima.

Testemunhas:

METROWEST MASTER
ASSOCIATION, INC.,
corporação sem fins lucrativos
da Flórida

Nome impresso: _____

De: _____

Nome impresso: _____

Nome impresso: _____

Título: _____

Estado da Flórida
Condado de Orange

O instrumento acima foi reconhecido perante mim neste dia ____ de ____ de 2019 por _____, de _____ da METROWEST MASTER ASSOCIATION, INC., uma corporação sem fins lucrativos da Flórida, em nome da corporação, que é pessoalmente reconhecida por mim ou que forneceu _____ como identificação.

[Selo de notário]

Notário Público