

MetroWest

Regras e Regulamentos da MetroWest Master Association Inc.

Revisado — 10 de dezembro de 2021

PREÂMBULO

De acordo com a cláusula 3.6 da Declaração Principal Alterada e Consolidada de Convenções e Restrições de Proteção para a MetroWest (“Declaração”), a METROWEST MASTER ASSOCIATION, INC. (“MWMA”) determinou que é do melhor interesse dos Proprietários promulgar e fazer cumprir Regras e Regulamentos consistentes com a Declaração que julguem ser do melhor interesse dos PROPRIETÁRIOS. Periodicamente, essas 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 de suas alterações serão disponibilizadas a todos os PROPRIETÁRIOS e Residentes pela MWMA por meio de publicação no site da MWMA em metrowestcommunity.com. A falha por parte de um PROPRIETÁRIO ou Residente em examinar as Regras e Regulamentos no site da MWMA ou em obter uma cópia das Regras e Regulamentos não desobrigará esse PROPRIETÁRIO ou Residente da exigência de cumprimento dessas Regras e Regulamentos. Essas Regras e Regulamentos podem ser executados por ação legal ou de equidade da MASTER ASSOCIATION. As sanções por violações das Regras e Regulamentos podem incluir multas pecuniárias 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 multa pecuniária, o CONSELHO da MWMA concederá notificação e audiência nos termos do Estatuto.

REGRAS E REGULAMENTOS

1. ASSOCIAÇÕES COMUNITÁRIAS MEMBROS DEVEM ENVIAR AVISO DE REUNIÕES.
 - 1.1 Todas as Associações Comunitárias Membros, 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 poder absoluto de vetar qualquer ação realizada ou prevista e terá poder absoluto para exigir que ações específicas sejam realizadas por qualquer Associação da Comunidade.

2. ASSOCIAÇÕES COMUNITÁRIAS MEMBROS DEVEM FORNECER ORÇAMENTOS ANUAIS E REGISTROS OFICIAIS MEDIANTE SOLICITAÇÃO.
 - 2.1 Todas as Associações Comunitárias Membros, 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 Membros, conforme definidas na Declaração, fornecerão imediatamente para inspeção pela MWMA, mediante solicitação, uma cópia de qualquer Registro Oficial mantido por essa Associação Comunitária, de acordo com os Capítulos 617, 718, 719 ou 720 das Leis da Flórida.
3. NORMAS DE LOCAÇÃO E PROGRAMA DE COMPLEXO MULTIRRESIDENCIAL LIVRE DE CRIMINALIDADE
 - 3.1 O objetivo da MWMA é 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 normas 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 (em conjunto, “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 A MWMA adotou o programa MetroWest Crime Free Multi-Housing (“CFMH”) a partir de 10 de dezembro de 2021. Será obrigatório que todas as Associações de Proprietários, Associações de Condomínios e Apartamentos de Aluguel (“Propriedades Multirresidenciais”) adotem e cumpram o CFMH imediatamente. Todos os contratos ou renovações de locação por escrito para todas as unidades em Propriedades Multirresidenciais 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 Hiwassee Road, Suite 135, Orlando, FL 32835, ou baixado e impresso no site da MWMA em metrowestcommunity.com.
 - 3.2.3 Até 31 de janeiro de 2022, todas as Propriedades Multirresidenciais deverão ter formalmente adotado o CFMH e iniciado o cumprimento de todas as suas disposições, a partir de então buscando cumprimento total com diligência e rapidez. Todas as Propriedades Multirresidenciais devem ter cumprido todas as

disposições e estar em total conformidade com o CFMH até 31 de dezembro de 2023. Além disso, todas as Propriedades Multirresidenciais devem buscar e obter as certificações exigidas periodicamente pela MWMA no que diz respeito a toda e qualquer norma de habitação livre de criminalidade adotada a qualquer momento pela MWMA.

- 3.2.4 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 fornecida ao escritório da Associação Comunitária ou escritório de administração da comunidade aplicável onde a propriedade está localizada.
- 3.2.5 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 sobre 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.
- 3.2.6 Inquilinos com 18 anos de idade ou mais não serão aprovados por um Proprietário sem que o Proprietário obtenha primeiro uma verificação de antecedentes criminais completa em nível nacional que indique condenações criminais ou outras condenações por 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 de Ausência de Criminalidade**. Se qualquer condenação for descoberta na verificação de antecedentes criminais pelos 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 aplicável da associação comunitária ou MWMA. A MWMA terá, a qualquer momento, direitos de execução direta em relação ao Proprietário, membro, Residente ou Inquilino, solidariamente, para assegurar o cumprimento destas 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 das normas 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 as normas de locação, conforme julgar apropriado para melhor proteger e gerenciar a comunidade.

3.5 Se uma Associação Comunitária falhar na implementação e/ou execução dessas normas de locação ou do **Adendo de Locação Sem Criminalidade da MetroWest**, a MWMA tem o poder de exigir a realização dessa ação e reserva-se todos os direitos de execução conforme estabelecido nestas Regras e/ou Documentos Aplicáveis para garantir a conformidade. A MWMA pode cobrar o Membro, Proprietário, Residente ou Inquilino em questão pelo custo dessa execução, bem como impor multas pecuniárias 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 todas as convenções, disposições e termos contidos nos Documentos Aplicáveis da MetroWest para a MetroWest, diretamente em relação a todas as partes nos termos de qualquer contrato comercial, de acordo com as disposições gerais da Seção 4.9.24 da Declaração.

Portanto, para cumprir todas as disposições estabelecidas nesta Regra e nos Documentos Aplicáveis, todas as locações de qualquer propriedade da MetroWest, residencial ou comercial, devem incluir a seguinte disposição:

Locação Sujeita à Declaração Principal e Direitos de Associação. Fica acordado e entendido entre as partes que as instalações locadas em questão estão localizadas na comunidade MetroWest e estão incluídas e sujeitas à Declaração Principal Alterada e Consolidada de Convenções 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], crime de dano ou atividades criminosas [incluindo ato obsceno e comportamento lascivo], bem como requisitos de iluminação de CPTED). Fica acordado e reconhecido que a MWMA é um terceiro beneficiário direto e pretendido sob esta locação 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 o cumprimento desta Regra e também estão autorizadas e orientadas a tomar toda e qualquer medida para assegurar o cumprimento desta Regra.

MetroWest

ADENDO DE LOCAÇÃO SEM CRIMINALIDADE DA METROWEST

Ocorrendo a assinatura ou renovação de uma locação da unidade habitacional identificada no contrato de locação, o Proprietário e o Residente concordam com o que segue:

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 nessa atividade ser um membro da família ou um hóspede.
4. O 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 nas instalações ou próximo às instalações da unidade habitacional ou de outra forma.
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, sem limitação:
 - Furto, conforme definido e proibido no Artigo 812.014 das Leis da Flórida.
 - Violação de Propriedade, conforme definido e proibido no Artigo 810.011 das Leis da Flórida.
 - Violação de Medida Liminar por Violência Doméstica, conforme descrito e proibido no Artigo 741.31 das Leis da Flórida.
 - Perseguição, conforme definido e proibido no Artigo 784.048 das Leis da Flórida.

- Atividade criminosa relacionada a quadrilhas, conforme definido no artigo 874.03 das Leis da Flórida e proibidos pelo Artigo 874.05 das Leis da Flórida.
- Agressão, conforme definido e proibido no Capítulo 784 das Leis da Flórida
- Lesão Corporal Qualificada, conforme proibido no Artigo 784.01 das Leis da Flórida.
- Disparo ilegal de arma de fogo em público, conforme proibido no Artigo 790.15 das Leis da Flórida.
- Perturbação Pública conforme proibido no Artigo 823.10 das Leis da Flórida.
- Ato Obsceno e Comportamento Lascivo, conforme proibido no Capítulo 800 das Leis da Flórida.
- Invasão após Aviso, conforme proibido no Artigo 810.09 das Leis da Flórida.

- Crimes Sexuais, conforme proibido no Capítulo 794 das Leis da Flórida.
- Crime de Dano, conforme proibido no Artigo 806.13 das Leis da Flórida.
- Qualquer violação do contrato de locação que comprometa a saúde, a segurança e o bem-estar de qualquer pessoa.
- Quaisquer violações de quaisquer das Regras e Regulamentos ou outros Documentos Aplicáveis da MetroWest.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER ATO ACIMA CONSTITUIRÁ VIOLAÇÃO GRAVE E IRREPARÁVEL DA LOCAÇÃO E CAUSA SUFICIENTE PARA A RESCISÃO IMEDIATA DA LOCAÇÃO. A MWMA TERÁ O DIREITO DE PROPOR AÇÃO DIRETA CONTRA O PROPRIETÁRIO, O INQUILINO OU AMBOS PARA EXECUTAR TODAS AS DISPOSIÇÕES DESTA REGRA, PARA DESPEJAR OU RETIRAR A POSSE DO INQUILINO EM RAZÃO DE VIOLAÇÕES DESTE ADENDO, BEM COMO QUAISQUER OUTRAS REGRAS E REGULAMENTOS OU DOCUMENTOS APLICÁVEIS PARA A METROWEST. AO CELEBRAR UMA LOCAÇÃO OU TOMAR POSSE DE QUALQUER PROPRIEDADE NA METROWEST, QUALQUER INQUILINO OU OUTRO OCUPANTE DE QUALQUER PROPRIEDADE ACEITA E CONCORDA EM ESTAR VINCULADO A TODOS OS TERMOS OU DISPOSIÇÕES DESTAS REGRAS, DO ADENDO SEM CRIMINALIDADE E OS DOCUMENTOS APLICÁVEIS PARA A METROWEST.

6. Em caso de conflito entre as disposições deste adendo e quaisquer outras disposições da locação, 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.

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

Assinatura do Residente _____ Data: _____

Assinatura do residente _____ Data: _____

Assinatura do proprietário _____ Data: _____

Propriedade: _____

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

- 3.7 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 entender necessário ou apropriado.
- 3.8 Como tal, a MWMA tem um direito de acesso para entrar na propriedade para fornecer o serviço de segurança, incluindo direitos de entrada, saída e acesso a pessoas e equipamentos, conforme necessário para esses fins.
- 3.9 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.
- 3.10 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.
- 3.11 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.

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

- 4.1 Todas as solicitações de registro devem identificar especificamente os Registros Oficiais (conforme definido na Subseção 720.303(4) das Leis da Flórida) que devem ser inspecionados e/ou copiados.
- 4.2 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.

- 4.3 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.
- 4.4 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, por proprietário de lote.
- 4.5 Essas inspeções ocorrerão apenas no local do escritório da Administração da MWMA.
- 4.6 Se uma copiadora estiver disponível no escritório de Administração, 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 copiadora 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.
- 4.7 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, se o tempo gasto na recuperação e cópia dos registros exceder meia hora e se a solicitação tiver mais de 25 páginas.
- 4.8 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 fotografar, para fazer uma cópia eletrônica dos Registros Oficiais em vez de fornecer uma cópia desses registros.
- 4.9 De acordo com as Subseções 720.303(5)(c)(1)-(7) das Leis da Flórida, certos registros não são acessíveis aos membros ou proprietários de lote e não serão produzidos para inspeção ou cópia. Esses registros incluem, entre outros, quaisquer registros protegidos pelo privilégio advogado-cliente e pelo privilégio de trabalho-produto; registros de pessoal; registros médicos; números de previdência social e algumas outras informações de identificação pessoal.

5. MULTAS E SUSPENSÕES

- 5.1 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 audiência perante o Comitê de Multas, que será realizada não antes de 14 dias após a emissão do Aviso de Violação.
- 5.2 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.

- 5.3 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.
- 5.4 A MWMA terá o direito de cobrar a multa máxima, diariamente e no total, conforme previsto no Capítulo 720 das Leis da Flórida, conforme alterado periodicamente.

IN WITNESS WHEREOF, this instrument has been executed as of the date and year first above written.

Witnesses:

Brandon Pimbeur
Printed Name: Brandon Pimbeur

Aimee Botens
Printed Name: Aimee Botens

METROWEST MASTER
ASSOCIATION, INC.,
a Florida not-for-profit
corporation

[Signature]

By: _____
Printed Name: Jim Drayton
Title: MWMA President

State of Florida
County of Orange

The foregoing instrument was acknowledged before me this 9th day of Dec, 2021 by Jim Drayton, as MWMA President of the METROWEST MASTER ASSOCIATION, INC., a Florida not-for-profit corporation, on behalf of the corporation, who is personally known to me or produced _____ as identification.

[Notary Seal]

[Signature]

Notary Public

