

**CONDOMÍNIO
MORADA DO PORTO
RESIDENCIAL**

REGIMENTO INTERNO

ÍNDICE

CAPÍTULO I

DEFINIÇÕES, DISPOSIÇÕES GERAIS, FINALIDADE DA ÁREA DE LAZER

Seção 01.0 – Definições

Seção 01.1 – Disposições Gerais

Seção 01.2 – Base Legal

Seção 01.3 – Finalidade e Utilização do EDIFÍCIO

Seção 01.4 – Finalidade da ÁREA DE LAZER

CAPÍTULO II

INGRESSO DE PESSOAS E REGRAS GERAIS

Seção 02.0 – Ingresso de Pessoas

Seção 02.1 – Regras Gerais

Seção 02.2 – Regras para Venda da Unidade

CAPÍTULO III

REGRAS PARA UTILIZAÇÃO DA UNIDADE (ÁREA PRIVADA)

CAPÍTULO IV

REGRAS PARA MUDANÇAS

CAPÍTULO V

REGRAS PARA REALIZAÇÃO DE REFORMAS

CAPÍTULO VII

REGRAS DE UTILIZAÇÃO DA ÁREA COMUM

Seção 07.1 - Utilização da Portaria

Seção 07.2 – Utilização do Hall Térreo

- Seção 07.3 – Utilização do Elevador
- Seção 07.4 – Utilização das Escadas
- Seção 07.5 – Utilização da Garagem
- Seção 07.6 – Utilização da Portaria

CAPÍTULO VIII

REGRAS DE UTILIZAÇÃO DA ÁREA DE LAZER

- Seção 08.1 - Utilização do Salão de Festas
- Seção 08.2 – Utilização das Piscinas
- Seção 08.3 – Utilização das Churrasqueiras
- Seção 08.4 – Utilização das Quadras
Poliesportivas e de Areia
- Seção 08.5 – Utilização do Playground
- Seção 08.6 – Utilização do Campo de Futebol
Society
- Seção 08.7 – Normas Recreativas
- Seção 08.8 – Utilização dos Quiosques e Áreas
comuns
- Seção 08.9 – Festas Coletivas

CAPÍTULO IX

PUNIÇÕES

DOS RECURSOS

CAPÍTULO I

Seção 01.0 – Definições

Artigo 1º. Para fins deste REGIMENTO, os termos abaixo têm os seguintes significados:

CONDOMÍNIO: Condomínio denominado “Condomínio Morada do Porto Residencial”

CONDÔMINO: São todas as pessoas, físicas ou jurídicas, que se tornarem proprietárias ou detentoras de direitos oriundos de promessa de compra e venda de unidade autônoma do empreendimento “Condomínio Morada do Porto Residencial”.

ÁREA DE LAZER: a denominação, embora não dotada de personalidade jurídica própria, será utilizada para designar área objeto deste REGIMENTO composta por Salão de Festas, Piscinas, Churrasqueiras, Quadra Poliesportiva, Campo de Futebol Society implementados pela incorporadora do empreendimento e mantidos pelo CONDOMÍNIO.

Seção 01.1 – Disposições Gerais

Artigo 2º. O presente REGIMENTO é o disciplinador da conduta interna dos CONDÔMINOS e estabelece as regras gerais de conduta e disciplina, especialmente, o uso de ÁREA DE LAZER e define as penalidades aplicáveis à espécie.

Artigo 3º. As disposições deste REGIMENTO são complementares, não excluindo o cumprimento das disposições previstas na Convenção de Condomínio, bem como o disposto na legislação federal, estadual e municipal aplicáveis à espécie.

Artigo 4º. No caso de alteração da legislação aplicável à espécie, não havendo contrariedade por este REGIMENTO, o mesmo continuará sendo aplicado nos seus exatos termos. Todavia, caso haja contrariedade à legislação aplicável, adotar-se-á esta em razão de sua força normativa, devendo o REGIMENTO ser alterado para a devida adequação.

Artigo 5º. Os casos omissos serão solucionados pelo CONDOMÍNIO, na forma estabelecida pela Convenção de Condomínio, utilizando-se principalmente, da boa-fé, dos usos e costumes e dos princípios gerais de Direito.

Artigo 6º. As disposições do presente REGIMENTO são aplicáveis, indistintamente a todos os CONDÔMINOS, salvo disposição em contrário, expressamente prevista nesse REGIMENTO ou na Convenção de Condomínio.

Artigo 7º. É de exclusiva e autônoma responsabilidade do CONDÔMINO informar aos respectivos dependentes, pessoas vinculadas e aos visitantes que tenham sido convidados ou autorizado o acesso às dependências do condomínio, terem pleno e total conhecimento das disposições previstas nesse REGIMENTO, na Convenção de Condomínio e nas demais normas vigentes expedidas pelo CONDOMÍNIO.

Artigo 8º. O CONDÔMINO responde pelas infrações às disposições desse REGIMENTO, ainda que cometidas por seus dependentes, funcionários, colaboradores, pessoas vinculadas visitantes que tenha convidado ou autorizado o acesso ao CONDOMÍNIO bem como à ÁREA DE LAZER, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades aplicáveis, incluindo eventuais

perdas e danos, ao CONDOMÍNIO, sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal, ambiental, trabalhista, ou qualquer outra, sem exceção, previstas em lei.

Artigo 9º. O CONDOMÍNIO poderá limitar o número de visitantes por CONDÔMINO, sempre em prol do bom funcionamento e da segurança do local.

Artigo 10. O Síndico atenderá às solicitações dos CONDÔMINOS, obedecendo às disposições da Convenção do Condomínio e deste REGIMENTO.

Artigo 11. Quaisquer reclamações deverão ser apresentadas pelos CONDÔMINOS por escrito dirigida ao Síndico e/ou Administradora através do aplicativo do CONDOMÍNIO ou outra forma de comunicação morador/condomínio a ser estabelecida.

Artigo 12. Os serviços dos funcionários do CONDOMÍNIO serão dirigidos pelo zelador, sob supervisão do Síndico, sendo vedado aos CONDÔMINOS dirigir ordens a qualquer prestador de serviços ou funcionário do CONDOMÍNIO.

Artigo 13. As chaves das dependências de propriedade de uso comum do CONDOMÍNIO ficarão sempre em poder do empregado designado pelo Síndico, que passará a seus sucessores, quando deixar suas funções.

Artigo 14. É vedada a permanência dessas chaves em unidade autônoma, devendo as mesmas serem depositadas na Portaria do CONDOMÍNIO inclusive para uso em caso de urgência.

Artigo 15. As correspondências (jornais, revistas, cartas, telegramas) endereçadas aos CONDÔMINOS deverão ser entregues aos mesmos diretamente na unidade habitacional ou através de depósito nas caixas de correios, caso o CONDOMÍNIO adote e disponibilize a caixa de correio. As encomendas permanecerão à disposição dos respectivos titulares na portaria, sendo limitado o armazenamento.

Artigo 16. É vedada a entrada nas dependências do CONDOMÍNIO de agenciadores, cobradores, ofertantes de produtos, serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes de qualquer natureza, assim como de pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas, etc.

Artigo 17. Os empregados e prestadores de serviço do CONDOMÍNIO somente poderão permanecer nas partes de propriedades e usos comuns quando uniformizados com o tipo de traje especificado pelo CONDOMÍNIO.

Artigo 18. Incumbe ao zelador, porteiros, vigias e serventes, na qualidade de prepostos do Síndico, fiscalizar o fiel cumprimento deste REGIMENTO, considerando-se motivo de justa causa à demissão, a desídia no desempenho das respectivas funções, omissão ou desconhecimento de suas estipulações.

Artigo 19. Deve o CONDOMÍNIO observar rigorosamente as obrigações e vedações constantes na Convenção de Condomínio, sob pena de sujeitar-se às penalidades aplicáveis em caso de descumprimento.

Artigo 20. O REGIMENTO será entregue a cada CONDÔMINO, bem como, arquivado junto à administradora e também diretamente no aplicativo eletrônico de comunicação entre morador/condomínio.

Artigo 21. Este REGIMENTO INTERNO deve ser observado conjuntamente às regras estabelecidas na Convenção de Condomínio.

Seção 01.2 – Base Legal

Artigo 22. O REGIMENTO INTERNO, considerando um contrato coletivo de natureza normativa, será regido pelas disposições legais pertinentes à matéria, em especial, ao Código Civil – Lei Federal 10.406/2002 cuja função é regulamentar as relações condominiais do CONDOMÍNIO MORADA DO PORTO RESIDENCIAL de acordo com as características dos moradores e suas formas de convivência, fixando as condições de utilização dos espaços comuns e os limites de cada unidade privada.

Parágrafo único. Todos os moradores devem conhecer, cumprir, fazer cumprir a LEI, a CONVENÇÃO CONDOMINIAL, o REGIMENTO INTERNO, as DECISÕES ADMINISTRATIVAS DO SÍNDICO e as DELIBERAÇÕES acertadas nas ASSEMBLEIAS GERAIS, ordinárias e extraordinárias, instruindo, inclusive, todas as regras aos visitantes, aos seus hóspedes, aos seus empregados e às demais pessoas usuárias ou frequentadoras do CONDOMÍNIO, sob a sua responsabilidade.

Seção 01.3 – Finalidade do EDIFÍCIO

Artigo 23. O CONDOMÍNIO destina-se a fins exclusivamente residenciais e caso o morador não cumpra as determinações desse artigo, ser-lhe-á aplicada penalidade, sendo vedada a locação por temporada através de AIRBNB e demais correlatos.

Artigo 24. O Regimento Interno do CONDOMÍNIO MORADA DO PORTO RESIDENCIAL poderá ser alterado, no todo ou em parte, a qualquer tempo, em sede de Assembléia Geral, com pauta específica e pelo quórum da maioria (50% + 1 dos presentes) na Assembléia.

Parágrafo Único. Os direitos e deveres dos moradores estão previstos na Convenção Condominial.

Artigo 25. O uso das áreas comuns, de acordo com as normas deste REGIMENTO INTERNO é restrito aos CONDÔMINOS moradores e aos seus convidados.

Seção 01.4 – Finalidade da ÁREA DE LAZER

Artigo 26. A ÁREA DE LAZER com todas as instalações, máquinas, equipamentos, etc., nela existentes, tem a finalidade de proporcionar aos CONDÔMINOS o convívio social de forma livre, coletiva e respeitosa, o lazer e a prática de esportes.

Artigo 27. É expressamente proibida conduta que possa implicar em qualquer forma discriminação social, moral, que atente à dignidade humana em sua plenitude. Qualquer conduta neste sentido será objeto de denúncia às autoridades competentes,

independentemente da aplicação de penalidades que será fixada pelo CONDOMÍNIO dentro de critérios razoáveis e proporcionais.

Artigo 28. A ÁREA DE LAZER na forma prevista neste REGIMENTO poderá ser utilizada por convidados ou pessoas que forem autorizadas a adentrar no CONDOMÍNIO pelo CONDÔMINO, todavia, este será o único e exclusivo responsável pelo acompanhamento pessoal e cumprimento do disposto neste REGIMENTO.

Artigo 29. É proibida a utilização de caixas de som portáteis nas áreas de lazer do CONDOMÍNIO pelos MORADORES e seus visitantes.

Artigo 30. É proibido o uso de cigarros eletrônicos na ÁREA DE LAZER do CONDOMÍNIO pelos moradores e também por seus empregados e/ou visitantes.

CAPÍTULO II

INGRESSO DE PESSOAS E REGRAS GERAIS

Seção 02.0 – Ingresso de Pessoas

Artigo 31. É proibida a entrada de entregadores de correspondências, encomendas, flores e alimentos nas dependências do CONDOMÍNIO, devendo o CONDÔMINO receber sua encomenda na portaria. Em caso de exceção à regra, o entregador deverá ser previamente cadastrado.

Artigo 32. O acesso de pedestre será feito pelo portão principal que servirá de entrada social e serviço, sendo vedado o uso dos portões para veículo pelo pedestre, não permitindo que consigo entrem pessoas estranhas ou que não foram previamente cadastradas na portaria.

Artigo 33. A liberação para o acesso do morador no portão principal será realizado através de identificação pessoal, seja através do funcionário, ou ainda através da leitura de impressão digital ou reconhecimento facial, sendo de responsabilidade do CONDOMÍNIO o armazenamento dos dados fornecidos por quem frequentar as suas partes, seguindo as regras da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

Artigo 34. Os portões das garagens servirão de acesso aos veículos dos CONDÔMINOS, devendo ser providenciado pelo CONDÔMINO a aquisição do controle remoto tipo “tag” para acionamento do portão da garagem, para uso próprio.

Artigo 35. Fica proibida a utilização do “tag” em veículo diverso do cadastrado realizado junto à PORTARIA do CONDOMÍNIO, bem como, proibido o empréstimo do controle remoto/tag ou qualquer outro dispositivo que o equivalha pelo CONDÔMINO às pessoas estranhas ao CONDOMÍNIO que não tenham sido previamente cadastradas na PORTARIA, estando autorizado o funcionário a impedir o acesso.

Parágrafo Único. Para o caso de carros de CONDÔMINOS de propriedade de seus empregadores ou ainda locados por empresas de locação de automóveis, para acesso à sua garagem, deverá o CONDÔMINO cadastrar novo controle remoto/tag vinculado à placa,

preenchendo documento de identificação disponível na portaria, com validade única para um ingresso e saída, devendo ser preenchido o documento de identificação todas as vezes que for ao CONDOMÍNIO.

Artigo 36. Não é permitida a entrada de veículos de CONDÔMINOS ou prestadores de serviços que ultrapasse as dimensões do portão para veículos (largura e altura), sendo ainda vedada a entrada de veículos de visitantes.

Seção 02.1 – Regras Gerais

Artigo 37. Todas as dependências do CONDOMÍNIO, comuns ou não comuns, destinam-se exclusivamente para fins residenciais, razão pela qual fica proibida aos CONDÔMINOS usar, ceder ou alugar as dependências da unidade no todo ou em partes, para fins não residenciais (comerciais), tais como lojas, escritórios, escolas e similares, sendo proibida a sublocação de unidades com este intuito, mas autorizada a utilização do endereço da unidade habitacional como domicílio fiscal de empresas unipessoais.

Artigo 38. É vedado pisar nos canteiros, arrancar ou danificar plantas e flores dos jardins e vasos, bem como intervir no paisagismo, adicionando ou removendo plantas, sendo esta tarefa exclusiva de funcionário ou prestador de serviço contratado pelo Síndico.

Artigo 39. Os carrinhos de compras/obras sempre estarão disponíveis em áreas previamente definidas na área comum e deverão ser retirados destes locais e devolvidos imediatamente após o uso, com tolerância de 20 (vinte) minutos, sendo certo que não poderão ser deixados nos halls de serviço, dentro do elevador e em nenhuma área do CONDOMÍNIO que não seja a reservada para os mesmos.

Artigo 40. Os carrinhos de compras não poderão ser utilizados no transporte de material de construção (cimento, revestimento, areia, etc), nem tampouco para transporte de animais de estimação, devendo ser utilizado para tanto, o carrinho de obras.

Artigo 41. A limpeza de áreas comuns internas e externas do CONDOMÍNIO será feita por funcionários ou prestadores de serviços contratados pelo CONDOMÍNIO, cabendo a cada CONDÔMINO zelar pela conservação das mesmas.

Artigo 42. Não deverão os CONDÔMINOS advertirem ou ordenarem serviços a qualquer funcionário ou prestador de serviço do CONDOMÍNIO. Deverão notificar por escrito o Síndico e/ou administradora a reclamação para que Síndico tome as providências necessárias.

Artigo 43. O lixo deverá ser separado em papel, plástico, metal, vidro, material orgânico e produtos farmacêuticos e acondicionado em sacos plásticos totalmente fechados e colocado dentro da lixeira do CONDOMÍNIO que está disposta próxima ao edifício garagem. Se houver vidro quebrado ou algo cortante, deverá o CONDÔMINO tomar as precauções necessárias para prevenir acidentes, evitando ferimentos nos funcionários.

Artigo 44. É vedado depositar móveis ou qualquer outro tipo de objeto nas áreas comuns e garagens. Caso haja necessidade de permanência transitória, deverá o CONDÔMINO comunicar o zelador e tomar as providências cabíveis a fim de retirar o objeto, não sendo de

responsabilidade do CONDOMÍNIO caso haja algum dano no tempo em que o bem estiver exposto na área comum.

Artigo 45. É terminantemente proibido o acesso às coberturas, sala de antenas e poço do elevador pelos CONDÔMINOS.

Artigo 46. É proibida a distribuição nos apartamentos, de propagandas de comércio em geral (pizzaria, restaurante, comércios e serviços) por funcionários ou moradores, podendo os folders ficar na portaria e a distribuição ser feita quando acessarem o CONDOMÍNIO.

Artigo 47. É proibido danificar qualquer patrimônio do CONDOMÍNIO tais como cadeiras, móveis, espreguiçadeiras, cestos de lixo, papelarias, armários, catracas, encanamentos externos, equipamentos contra incêndio, luminárias, carrinhos de compras, carrinhos de obras, equipamentos para jardinagem, ferramentas, entre outros. O CONDÔMINO que violar esta regra deverá efetuar a reposição imediata de produto igual ou similar, de mesma qualidade, ou efetuar o pagamento do valor para a reposição, não se eximindo da multa.

Artigo 48. O conserto ou substituição do equipamento ou instalação na área comum deverá ser realizado em até 7 (sete) dias e correrá por conta exclusiva do CONDÔMINO que danificou o patrimônio.

Artigo 49. O CONDÔMINO (proprietário ou locatário) é responsável pelos atos praticados pelos demais moradores de sua unidade, seus empregados, prestadores de serviços ou visitantes pelos danos causados aos demais CONDÔMINOS ou diretamente ao CONDOMÍNIO.

Artigo 50. Nos casos omissos e de dúvidas, valerá o determinado na Convenção Condominial, como também o que o Conselho Consultivo, Síndico e Subsíndico deliberarem em conjunto.

Seção 02.2 – Regras para venda da Unidade

Artigo 51. É dever do CONDÔMINO comunicar imediatamente a cessão, locação ou a venda da unidade privativa.

a) O proprietário deverá enviar através de documento escrito, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) dias úteis, o nome do futuro morador e atualizar os dados cadastrais junto à administradora e ao CONDOMÍNIO.

b) É obrigação do CONDÔMINO entregar uma cópia da Convenção Condominial e do REGIMENTO INTERNO do Condomínio sempre que LOCAR ou CEDER sua unidade autônoma a terceiros, explicitando a necessária e obrigatória observância deles, da lei, das decisões administrativas do síndico e das deliberações das Assembléias Gerais, ordinárias ou extraordinárias.

Artigo 52. Os ocupantes de uma unidade privativa, seus visitantes ou empregados não terão, perante o CONDOMÍNIO nenhuma representação, ficando a unidade autônoma representada pelo seu proprietário, responsável pelas infrações e/ou pelos prejuízos por

eles causados a terceiros ou às coisas comuns do CONDOMÍNIO, provocados pelo mau uso ou descuido.

Artigo 53. Em se tratando de unidade desocupada, o CONDÔMINO deverá comunicar por escrito o Síndico e/ou administradora, autorizando a visita de corretores credenciados para adentrarem sua unidade, das 9h00 as 11h00 e das 13h00 as 16h00, ficando o CONDOMÍNIO e/ou síndico isentos de qualquer responsabilidade por danos ou avarias que os corretores lhe causarem.

a) A visita de locadoras, corretores e/ou imobiliárias efetuar-se-á com a autorização expressa do proprietário e este documento terá validade de 1 (um) mês. Após esse período, deverá ser concedida nova autorização.

b) Após a locação ou venda da unidade autônoma, fica o proprietário do imóvel obrigado a comunicar, por escrito, o CONDOMÍNIO para que o responsável dê baixa nas autorizações de entrada para que não mais ocorra a visitação em sua unidade. Ambos os casos deverão ser registrados no aplicativo de mensagens de comunicação condômino/condomínio.

Artigo 54. O proprietário que locar a sua unidade habitacional deixará de ter a posse sobre o mesmo e não terá direito de usufruir da área comum do CONDOMÍNIO, incluindo a piscinas, quadras poliesportivas, quiosques, churrasqueiras, playground, salão de festa, campo de futebol Society, sendo liberado o acesso pela portaria caso necessite vistoriar seu imóvel, seja mediante autorização do locatário ou por ordem judicial.

Artigo 55. O CONDÔMINO deverá providenciar o cadastramento de sua empregada, diarista ou mensalista, preenchendo formulário disponível na portaria.

Artigo 56. Todo morador deverá preencher um cadastro na portaria do CONDOMÍNIO, contendo informações básicas que permitam a sua localização ou de parentes em caso de urgência, sendo de responsabilidade do CONDOMÍNIO o armazenamento dos dados fornecidos por quem frequentar as suas partes, seguindo as regras da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

CAPÍTULO III

REGRAS PARA UTILIZAÇÃO DA UNIDADE (ÁREA PRIVADA)

Artigo 57. No interior de cada unidade habitacional os moradores deverão portar-se de modo a proporcionar o bem-estar dos demais CONDÔMINOS, mantendo as regras de ordem, bons costumes, segurança, respeitando o descanso dos demais.

Artigo 58. Deverá o CONDÔMINO guardar silêncio (som abaixo de 50 decibéis) na unidade habitacional que ocupa no horário noturno, das 22h00 as 7h59. Durante o dia (das 8h00 as 21h59) deverá utilizar aparelhos eletrônicos (televisor, aparelho de som, eletrodomésticos e eletroeletrônicos) e instrumentos musicais de modo que não produza som acima do limite de 55 decibéis, parâmetros estabelecidos na legislação municipal, devendo agir de maneira discreta de forma a não incomodar outros moradores, especialmente o morador da unidade abaixo, evitando a utilização de calçado que produza barulho (sapato feminino com salto alto, sapato com solado de couro, etc).

§1º. O morador da unidade habitacional que se sentir incomodado com o barulho produzido na unidade habitacional vizinha poderá solicitar que prestadores de serviço do CONDOMÍNIO para que efetuem a medição do volume com o decibelímetro, cabendo ao CONDÔMINO as providências necessárias contra o vizinho que perturbe, sem prejuízo de aplicação de multa pelo CONDOMÍNIO,

§2º. É proibido exercer atividades ou manter nas respectivas unidades autônomas, instalações, materiais, aparelhos, etc, que por qualquer forma possam ameaçar ou afetar a segurança e solidez do condomínio, prejudicar a saúde, causar incômodo aos demais moradores ou ainda carretar aumento do prêmio do seguro.

§3º. É obrigação de todo CONDÔMINO, locatário ou usuário a qualquer título, conservar ou substituir prontamente toda e qualquer instalação ou aparelho danificado dentro de sua unidade autônoma, sempre que possam afetar as partes comuns ou as unidades vizinhas, especialmente vazamentos e/ou infiltrações de áreas molhadas (banheiros, cozinhas, área de serviço).

§4º. O CONDÔMINO ou usuário deverá zelar para que não sejam abandonadas torneiras de água e bicos de gás abertos, luzes acesas, aparelhos elétricos ou eletrônicos ligados, de modo a colocar em risco a segurança do próprio condômino ou de seus vizinhos, sendo expressamente vedado manter na unidade habitacional botijões de gás ou qualquer produto inflamável.

§5º. Fica expressamente proibido colocar vasos com plantas, gaiolas de pássaros, enfeites e quaisquer objetos nos peitoris das janelas e nas sacadas de modo que fiquem expostos, ocasionando risco de queda e também alterando o conjunto estético do CONDOMÍNIO.

§6º. É vedado jogar nos vasos sanitários das unidades autônomas ou existentes nos banheiros de uso comum, quaisquer materiais que possam provocar entupimento, inclusive papéis e toalhas higiênicas.

§7º. É obrigação de todo CONDÔMINO comunicar imediatamente à administração do CONDOMÍNIO a ocorrência de moléstia contagiosa ou epidemia em sua unidade autônoma.

§8º. Não será permitido promover reuniões ou festividades que venham a perturbar a tranquilidade dos demais moradores ou exercer atividades ruidosas, ilícitas ou imorais nas unidades autônomas.

§9º. não será permitido o uso de rádios transmissores e receptores ou quaisquer aparelhos de comunicação e/ou aparelhos elétricos e eletrônicos que possam causar interferência nos demais equipamentos do condomínio ou das demais unidades habitacionais.

§10. No horário compreendido entre 22h00 e 8h00 deverá ser observado e respeitado o silêncio indispensável ao descanso dos demais moradores.

§11. É dever de todo CONDÔMINO consumir com moderação o fornecimento de água, energia elétrica, gás e observar as normas de segurança requeridas pelo uso desses serviços e manter em perfeito estado de conservação suas instalações, obrigando-se a comunicar

imediatamente à administradora do CONDOMÍNIO, toda e qualquer irregularidade logo que constatada.

§12. Eventuais despesas decorrentes de desregulagem ou outros danos causados aos televisores existentes serão de responsabilidade do infrator do parágrafo anterior.

Artigo 59. Será permitida a permanência no interior da unidade habitacional de animais domésticos que não causem incômodo aos demais moradores, devendo manter a área privada limpa de modo a impedir a ocorrência de mau cheiro e o barulho incessante de animais em unidade condominial poderá ensejar em advertência e posterior multa.

Artigo 60. São deveres dos moradores proprietários de animais, por questões de ordem sanitária, manter o animal higienizado, vermifugado e vacinado, sendo permitido ao síndico exigir a carteira de vacinação dele para comprovar que o animal goza de boa saúde.

Artigo 61. É dever dos moradores denunciar maus tratos (Lei 17477/2021, Lei 9605/98 e Lei 14064/2020) aos animais.

Parágrafo Primeiro. Os CONDOMÍNIOS residenciais localizados no Estado de São Paulo, representados por seus síndicos, ou por seus administradores devidamente constituídos, ficam obrigados a comunicar às autoridades policiais a ocorrência ou os indícios de casos de maus-tratos a animais em suas unidades condominiais ou nas áreas comuns.

Parágrafo Segundo. Quando a ocorrência estiver em andamento, a comunicação deve ser realizada de imediato aos órgãos de segurança pública por meio de ligação telefônica ou de aplicativo móvel; quando a ocorrência foi pretérita, a comunicação deve ocorrer em até 24 (vinte e quatro) horas após a ciência do fato, podendo ser realizada por meio eletrônico, utilizando-se o portal da Delegacia Eletrônica de Proteção Animal – DEPA ou em qualquer delegacia de polícia civil no município onde está localizado o CONDOMÍNIO.

Artigo 62. Os animais de estimação deverão ser transportados exclusivamente pelo elevador de serviço, com coleira, não podendo andar soltos ou desacompanhados do tutor CONDÔMINO nas áreas comuns (garagem, área de passeio, playground, churrasqueira), sendo de responsabilidade dos CONDÔMINOS proprietários do animal a recolha de seus dejetos, ficando proibida adentrar, circular e/ou permanecer na área da piscina e quadras, podendo permanecer na área comum específica (área pet), caso aprovada a sua instalação no CONDOMÍNIO.

Artigo 63. É proibido deixar o animal de estimação desacompanhado de seu tutor (não sendo permitido crianças menores de 12 anos), bem como, proibida a circulação de animais soltos dentro do CONDOMÍNIO, devendo o CONDÔMINO zelar pela segurança de todos os moradores e visitantes.

Parágrafo único – É permitido o animal de estimação transitar com o seu tutor da unidade habitacional para acesso à saída do CONDOMÍNIO e/ou acesso à garagem, ficando vedada a circulação pelo CONDOMÍNIO entre as unidades habitacionais/torres.

Artigo 64. Caso o animal venha a atacar e/ou morder algum morador, o seu tutor será multado, sendo a infração gravíssima.

Artigo 65. No caso de animais que demonstrem agressividade contra moradores ou outros animais, assim como os de raças consideradas perigosas (Lei 2140/2011), devem obrigatoriamente usar focinheiras para a segurança e proteção de todos. Essa situação é desnecessária aos animais que não oferecem qualquer tipo de perigo às pessoas ou a outros de sua natureza ou espécie.

Artigo 66. As regras descritas nos artigos 59 a 65 não se aplicam aos cães-guias, nos termos da Lei Federal n.126/2005 e Lei 3.146/2015.

Artigo 67. Cumpre exclusivamente aos CONDÔMINOS a limpeza dos respectivos apartamentos, ficando proibido aos empregados e prestadores de serviço do CONDOMÍNIO atender a serviços particulares dentro do expediente de trabalho e aos CONDÔMINOS solicitá-los para tal finalidade, dentro deste horário.

Parágrafo Único. Os lixos produzidos nas unidades autônomas deverão ser separados em lixo seco (reciclável – vidro, papel e metal), lixo úmido (orgânico e comum), lixo farmacêutico (medicamentos vencidos, embalagens, etc), recolhidos em sacos diferentes, devendo ser acondicionado em saco branco leitoso o lixo farmacêutico, devidamente lacrados de modo a não sujar as partes comuns do CONDOMÍNIO e, caso haja vazamento, o responsável pelo transporte do lixo deverá providenciar a limpeza do local afetado imediatamente.

Artigo 68. Na ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma, o CONDÔMINO deverá lacrar com segurança seus sacos de lixos e levá-los até o local adequado para o descarte.

Artigo 69. É proibido realizar instalações, usar equipamentos e manter produtos (inflamáveis, venenos, forte odor) que ofereçam perigo à segurança ou que possam causar incômodos aos demais moradores.

Artigo 70. É proibido colocar anúncios, cartazes, letreiros em janelas, portas, paredes, fachadas, ou ainda, em qualquer lugar visível da parte externa do edifício. Igualmente proibido a colocação de películas nas janelas dos apartamentos (insulfilm), salvo autorização em Assembléia pelo voto de 2/3 (dois terços) dos presentes.

Artigo 71. É proibido lavar janelas, venezianas e parapeitos jogando água ou qualquer produto de limpeza que possa escorrer para os apartamentos de andares inferiores, ficando o CONDÔMINO responsável perante o CONDOMÍNIO pelo pagamento de qualquer dano que venha a causar na fachada do prédio, tais como sujidade, mancha na pintura, etc.

Artigo 72. É proibido estender ou colocar roupas, calçados, varais, tapetes, vasos, panelas ou qualquer outro objeto nas janelas, parapeitos e nem nas redes de proteção, com exceção de varal de chão ou retrátil, desde que não ultrapasse (no todo ou em parte) a altura do guarda-corpo.

Artigo 73. É proibido bater ou lavar tapetes, cortinas, toalhas, capachos, nas janelas ou nas áreas comuns do CONDOMÍNIO, bem como, executar qualquer serviço doméstico fora dos apartamentos.

Artigo 74. É proibido lançar pelas janelas, portas, sacada ou área de serviço, objetos de qualquer natureza, inclusive fósforo, pontas de cigarro, lixo orgânico ou reciclável, ou qualquer tipo de substância, entre outros, podendo o CONDOMÍNIO responder por perdas e danos causados ao CONDOMÍNIO ou demais moradores.

Artigo 75. De acordo com a Lei que rege a matéria condominial é proibido qualquer CONDOMÍNIO de mudar a forma da fachada do edifício, incluindo as sacadas, inclusive usar vidros diversos e toldos, efetuar pinturas e revestimentos de parede em geral em cores e tonalidades diferentes das usadas nas portas, janelas ou mesmo fechar ou gradear varandas dos apartamentos, gradear externamente as respectivas janelas, bem como não é permitido a instalação de fechaduras, molduras ou pintura de portas dos corredores internos em cor diferente da existente atualmente, a não ser nos aprovados em Assembleia, conforme quórum específico. Entretanto, fica aprovada e permitida, ao CONDOMÍNIO que assim o desejar, a colocação de “telas de nylon” no padrão decidido pela maioria em Assembléia ou já constante do projeto arquitetônico da construtora e incorporadora. Fica permitida a instalação de aparelho de ar condicionado conforme projeto aprovado pela construtora, devendo, obrigatoriamente, ser colocado no lugar apropriado e existente para tal fim, sendo vedado o despejo de água retirada do ambiente sobre áreas comuns internas ou externas do edifício.

Artigo 76. Não será permitida a colocação de qualquer espécie de antena de rádio e televisão, devendo o CONDOMÍNIO fazer uso exclusivamente da antena coletiva existente ou as aprovadas em assembléia.

Artigo 77. Só é permitido o uso de fogões elétricos ou a gás, assim como outros aparelhos domésticos quando ligados às redes próprias do Edifício. É proibida a colocação e uso de todo e qualquer aparelho ou máquina, incluindo-se refrigeradores, secadoras, etc, quando movidos a gás de botijões ou material inflamável, que possa provocar acidentes ou que cause o agravamento do risco de acidentes, de modo a aumentar o prêmio do seguro obrigatório do CONDOMÍNIO.

Artigo 78. O livre uso e gozo do direito de propriedade do apartamento pelo respectivo proprietário ou por seu locatário fica restringido de forma que não seja praticado em seu apartamento ou no edifício qualquer ato que comprometa o bom nome e os costumes dos demais moradores, conforme previsto em Lei.

CAPÍTULO IV

REGRAS PARA MUDANÇAS

Artigo 79. As mudanças para dentro ou para fora do CONDOMÍNIO devem ser notificadas por escrito com uma antecedência mínima de 7 (sete) dias, ao Síndico ou Administradora, o qual informará ao interessado as normas constantes neste Capítulo.

Parágrafo Único - O proprietário do apartamento, locatário ou morador a qualquer título, interessado na mudança, é o responsável por todo e qualquer dano ocasionado ao CONDOMÍNIO, de qualquer espécie ou natureza, ocorrido nas áreas comuns.

Artigo 80. Todo e qualquer novo morador deverá fazer também o cadastramento prévio, em formulário próprio fornecido pelo CONDOMÍNIO e exigido pela legislação em vigor.

Artigo 81. As mudanças somente poderão ser realizadas de segundas às sextas feiras das 8:00 às 17:00 horas, aos sábados, das 8h00 as 12h00, ficando vedada aos sábados, domingos e feriados, sendo colocados à disposição do novo morador o elevador de serviço e as escadas.

Artigo 82. As mudanças de móveis, aparelhos e demais volumes deverão ser previamente comunicados ao zelador, que deverá tomar as providências de praxe e preparar o elevador para tal fim, devendo ser obedecido, obrigatoriamente, os mesmos horários e dias citados, utilizando o portão da garagem. O veículo que transportar a mudança e que ultrapassar a altura máxima do portão, deverá estacionar do lado de fora do portão e o zelador deverá deixar desligado o portão e a cancela, para o descarregamento dos móveis e objetos. Para os veículos que não ultrapassarem a altura do portão de veículos, poderá acessar o condomínio e utilizar a vaga de carga e descarga devidamente demarcada.

Parágrafo Único – Os novos moradores deverão cadastrar o caminhão de mudanças previamente, devendo preencher a ficha cadastral que está a disposição na portaria, informando também os dados de seu veículo para que possa ser-lhe concedido acesso ao CONDOMÍNIO.

Artigo 83. O transporte de objetos de grande porte que tiver que ser feito pela parte externa (içado por cordas) somente será permitido através de firma especializada que se responsabilizará, juntamente com o CONDÔMINO contratante, por eventuais danos causados nas paredes externas, peitoris, sacadas, varandas, vidros, guarda-corpo, etc, de todas as unidades autônomas por onde referidos objetos passem, bem como responderão civil e criminalmente por qualquer acidente ocorrido durante o trabalho.

Artigo 84. Constatado o acidente, a administração comunicará o proprietário a fim de que sejam tomadas as providências e medidas cabíveis.

Artigo 85. Os demais condôminos que tenham sofrido qualquer prejuízo decorrente de mudanças deverão apresentar reclamação escrita à administração, solicitando vistoria no local, anotando em livro próprio mantido na portaria.

CAPÍTULO V

REGRAS PARA REALIZAÇÃO DE REFORMAS

Artigo 86. As eventuais reformas nos apartamentos (simples ou complexas), que exijam o uso de furadeiras e serras elétricas, deverão atender as exigências da Convenção do Condomínio, ser previamente comunicadas ao Síndico e/ou administradora com antecedência de 24 (vinte e quatro) horas e realizadas nos seguintes horários: de segunda à sexta-feira, entre as 8h00 e 17h00 (moradores ou prestadores de serviço) e aos Sábados, das 8h00 até as 12h00 (somente pelo morador para pequenos reparos, tais como, afixar quadros e pequenos armários em paredes, pequenos ajustes em móveis, pintura em paredes, etc, de modo que os ruídos sejam breves e em baixo volume), sendo PROIBIDAS aos domingos e feriados.

Artigo 87. Em caso de imprevistos na reforma que demandem providências urgentes, o CONDÔMINO deverá levar ao conhecimento do síndico e/ou administradora para as devidas providências.

Artigo 88. Para execução de qualquer obra/reforma, o CONDÔMINO deverá obedecer aos seguintes procedimentos:

- Solicitar autorização por escrito da obra para o síndico e/ou administradora. O prazo para análise e resposta será de 3 à 5 dias úteis;
- Ler com antecedência o manual do proprietário;
- Se responsabilizar pela reposição ou restauração por danos ou furtos ocorridos nas áreas comuns, principalmente nos elevadores, pelos prestadores de serviços. Também não deixar objetos de obras na área comum;
- Não executar nenhuma obra/reforma sem autorização por escrito do síndico e/ou administradora, seja simples ou de maior complexidade;
- O transporte do lixo, entulho e materiais deverá ser feito pelo elevador de serviço;
- Os serviços de reforma/obra deverão ser realizados dentro do apartamento do proprietário, sendo proibida a execução de serviços particulares fora do apartamento. Qualquer dificuldade para realização dos mesmos deverá ser solicitada ao síndico e/ou administradora
- Pagar taxa mensal de 20% (vinte por cento) da taxa condominial correspondente a honorários profissionais para engenheiro/arquiteto designado pelo síndico que acompanhará o andamento da obra, devendo a quantia ser repassada a este profissional contratado;

Artigo 89. Quanto às reformas, para que sejam executadas será necessário seguir as orientações vigentes na ABNT 16.280, também conhecida como a Norma das Reformas.

Parágrafo Primeiro. As ART e/ou os RRT, quando forem apresentados, deverão ser armazenados junto com os demais documentos do condomínio e memorial descritivo.

Parágrafo Segundo. A veracidade dos laudos da ART ou do RRT é de inteira responsabilidade do CONDÔMINO.

Artigo 90. Antes do início da reforma, com, no mínimo 5 (cinco) dias corridos para iniciá-la, o morador deverá entregar um escopo da obra, o qual deve explicar quais serão as alterações desejadas, a ART e/ou RRT; um cronograma, que mostre quanto tempo deve durar, se haverá ruídos e em qual período, os nomes das empresas e funcionários que efetuarão o trabalho respectivo.

Parágrafo Único. Caso seja necessária a apresentação da ART/RRT e o CONDÔMINO não apresente dentro do prazo de 5 (cinco) dias corridos antes do início da obra, o síndico está autorizado a interrompê-la até que seja regularizado o procedimento.

Artigo 91. Para a pintura realizada dentro da unidade, não será necessária a apresentação da ART ou do RRT mas sim uma autorização de obra pelo síndico ante a necessidade de transportar materiais pelo elevador, para que ele seja devidamente protegido.

Artigo 92. No caso de remoção de piso antigo com a utilização de marretas e ferramentas de alto impacto (vedado o uso de martelo), é importante que a substituição seja feita por empresa especializada e que forneça a ART ou RRT, onde também deverá constar que o peso do novo piso será compatível com a estrutura da laje para que o edifício não sofra avarias e deformações, colocando em risco a vida dos CONDÔMINOS.

Artigo 93. O CONDÔMINO deverá providenciar o reparo dos vazamentos ocorridos na canalização secundária de sua unidade, bem como as infiltrações nas paredes e pisos, ou permitir que se faça respondendo sempre por possíveis danos que venham a ser causados ao CONDOMÍNIO ou às outras unidades condominiais, sendo notificado expressamente e após, emitido boleto de cobrança do valor.

CAPÍTULO VII

REGRAS PARA UTILIZAÇÃO DA ÁREA COMUM

Seção 07.1 – Utilização da Portaria

Artigo 94. A área da portaria destina-se à recepção e ao controle de entrada e saída de moradores, visitantes, empregados, fornecedores e prestadores de serviços do CONDOMÍNIO

Parágrafo Único. Fica proibido o uso do banheiro da portaria por qualquer pessoa que não seja funcionário, por motivo de segurança, bem como, proibido fumar no local.

Artigo 95. A portaria deve ser utilizada somente pelos funcionários do CONDOMÍNIO e pessoas autorizadas, sendo proibida a permanência de moradores, visitantes e colaboradores que não sejam do CONDOMÍNIO dentro da portaria e também aglomeração ao redor da mesma que dificultem o trabalho dos porteiros e atrapalhe a segurança do CONDOMÍNIO.

Artigo 96. Todos os portões de entrada do CONDOMÍNIO deverão permanecer fechados, sendo abertos somente após a identificação, pelo porteiro, da pessoa ou veículo que deseja entrar.

Artigo 97. Caso o morador preferir, deverá fornecer antecipadamente e por escrito à portaria, o nome completo e o número do RG ou CPF de quem está aguardando, permitindo-lhe a entrada, sob confirmação via interfone, junto ao morador, assim que o visitante chegar, sendo de responsabilidade do CONDOMÍNIO o armazenamento dos dados fornecidos por quem frequentar as suas partes, seguindo as regras da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

Artigo 98. O morador nunca deverá solicitar à portaria a abertura do portão de acesso de veículos através do acionamento de buzina, gritos ou de qualquer outro meio sonoro inadequado.

Artigo 99. É proibido ao morador, motorista de veículo de qualquer espécie, motos, bicicletas e similares, entrar junto com outro veículo e/ou similares, devendo passar um de cada vez,

aguardando o portão fazer a sua função de abrir e fechar corretamente e, em caso de automatização da identificação dos veículos, motos e similares pelo CONDOMÍNIO, é obrigatório aguardar a sua identificação quando o morador utilizá-los para entrar no CONDOMÍNIO, ficando proibida, igualmente, a entrada em conjunto.

Parágrafo único. É proibido o acesso ao CONDOMÍNIO por prestadores de serviço (pedreiros, pintores, “maridos de aluguel”, serviços gerais), montadores de móveis, entre outros após as 17h00 – de segunda a sexta-feira, ou aos sábados, após as 12h00, e em qualquer horário em domingos e feriados, devendo o CONDÔMINO informar a portaria, ao solicitar a liberação, qual o vínculo que possui com a pessoa autorizada (visita, visita recorrente, familiar, prestador de serviços, etc), configurando infração ao REGIMENTO INTERNO e convenção do condomínio caso falte com a verdade, colocando a segurança de todo o CONDOMÍNIO em risco.

Artigo 100. O desrespeito, as ofensas ou agressões ao síndico, subsíndico, conselheiros e funcionários do condomínio serão consideradas faltas graves, passíveis das penalidades constantes neste regulamento interno.

Artigo 101. O telefone existente dentro da portaria somente poderá ser utilizado em casos de necessidade, pelos funcionários, síndico, subsíndico e conselheiros.

Artigo 102. As correspondências que necessitem de assinatura como o A.R, notificação judicial ou extrajudicial, etc, serão recepcionadas pelo modo e/ou pessoa designada para esse fim, e deverá, no prazo de 4 (quatro) horas após o recebimento, comunicar o CONDÔMINO para que venha retirá-las, assinando livro próprio de protocolo de entrega de correspondências.

Artigo 103. Com relação às encomendas, devem ser observadas as seguintes disposições:

- a) Encomendas Pequenas – após a recepção, o CONDÔMINO será comunicado via aplicativo de conversa entre morador e condomínio no prazo de 4 (quatro) horas mediante protocolo a entrada/saída de encomendas, e o CONDÔMINO, após receber o comunicado deverá se dirigir à PORTARIA para retirá-la ou, senão puder atender ao pedido de imediato, procederá no período máximo de 24 (vinte e quatro) horas a partir do comunicado, assinando o livro de protocolo de retirada de encomendas
- b) Encomendas Médias e Grandes – O CONDÔMINO deverá comunicar previamente ao zelador para que seja providenciada a proteção do elevador e demais áreas comuns a serem utilizadas e após a chegada da encomenda, será solicitada sua presença via interfone, devendo se dirigir a PORTARIA para recepcionar e conferir a mercadoria, solicitando o acompanhamento do zelador para que ele conduza os entregadores a fim de evitar acidentes desnecessários e, caso ocorram, relatar ao síndico eventuais danos ao patrimônio do CONDOMÍNIO

Seção 07.1 – Utilização do Hall Térreo

Artigo 104. O uso do hall social destina-se ao aguardo de visitas, não sendo permitida a

permanência de volumes ou objetos de quaisquer espécies no hall de entrada, corredores de circulação e demais áreas comuns, internas e externas, exceto quando em trânsito temporário para os apartamentos. O CONDOMÍNIO não se responsabiliza por eventuais furtos, roubos ou avarias de qualquer objeto deixado nas áreas comuns e área de garagens.

Artigo 105. É vedada a permanência de pessoas estranhas, empregados, fornecedores, vendedores nos corredores, escadas e portaria, entrada do condomínio e hall sociais, quando desacompanhadas de moradores.

Artigo 106. É vedada toda e qualquer aglomeração de pessoas que venham a obstruir ou atrapalhar a passagem pelos halls e escadarias de entrada social, serviço e garagem, corredores e escadarias dos andares. Não é permitida a circulação de CONDÔMINOS, familiares e visitantes em trajes de banho ou trajes incompletos (homens sem camisa/camiseta) pelo Hall Social, bem como permanência de pessoas “namorando” nas áreas comuns do prédio, ferindo as normas e os bons costumes.

Artigo 107. É privativo dos administradores, empregados, colaboradores ou contratados do CONDOMÍNIO o livre e irrestrito acesso a todas as áreas comuns do CONDOMÍNIO.

Seção 07.2 – Utilização do Elevador

Artigo 108. No uso dos elevadores deverá ser observado o cumprimento das instruções nele fixadas, sob pena de arcar o CONDÔMINO com as responsabilidades por quaisquer acidentes ou danos provenientes de tal inobservância.

Artigo 109. É vedado reter o elevador nos andares por tempo maior do que o necessário ao embarque de pessoas ou objetos, bem como sua utilização por crianças desacompanhadas por adultos ou responsáveis.

Artigo 110. O uso do elevador social restringe-se aos condôminos, usuários, hóspedes e visitas, sendo proibido fumar no local, bem como a utilização de caixas de som e alto falantes.

Artigo 111. É vedado o uso do elevador por:

- Pessoas em trajes de banho ou trajes incompletos (moradores e/ou visitantes);
- Pessoas que não se apresentem com o devido decoro ou limpeza;
- Número excessivo de pessoas

Seção 07.3 – Utilização das Escadas

Artigo 112. As escadas deverão estar desobstruídas de coisas e pessoas a fim de garantir a evacuação em caso de incêndio, nos termos da Norma ABNT NBR 9077 que estabelece padrões de segurança contra incêndio em escadas de saída e emergência, sendo vedada a utilização e permanência nas escadas em trajes de banho ou trajes incompletos (homens sem camisa/camiseta), ferindo as normas e os bons costumes

Seção 07.4 – Utilização da Garagem

Artigo 113. A garagem do CONDOMÍNIO destina-se exclusivamente à guarda de automóveis de seus moradores, que deverão respeitar as suas dimensões conforme marcação no solo, consistindo em infração ao REGIMENTO INTERNO o CONDÔMINO que deixar seu veículo, bicicletas, motocicletas e quaisquer outros objetos fora do espaço delimitado.

Parágrafo Único. É proibido fumar na área das garagens, bem como a utilização de caixas de som e alto falantes

Artigo 114. É expressamente proibida a locação, empréstimo, mesmo a título rápido, de vagas de garagem a qualquer pessoa alheia ao CONDOMÍNIO; quando for feito por pessoas do CONDOMÍNIO, deverá o usuário apresentar ao zelador ou Síndico a autorização por escrito do proprietário da vaga, identificando o veículo.

Artigo 115. É vedada a entrada de qualquer veículo de visitantes e prestadores de serviço, com exceção os veículos que necessitem descarregar ou carregar algo e desde que não permaneçam mais de 15 (quinze) minutos dentro do CONDOMÍNIO, utilizando vaga destinada para essa finalidade, devendo parar o veículo com o pisca alerta ligado.

Artigo 116. A abertura do portão da garagem só será autorizada, quando o morador não possuir o TAG (tipo de controle remoto) e o mesmo se dirigir à portaria para a identificação.

Artigo 117. Os CONDÔMINOS deverão trafegar dentro da garagem com velocidade máxima de 20 km/hora e faróis baixo acessos, devendo ser dada preferência àquele que já esteja em curso, ou seja, deverá o veículo aguardar o pedestre atravessar os blocos caso o mesmo esteja percorrendo o trajeto ou o pedestre aguardar, caso verifique que o veículo está em vias de adentrar ou sair do CONDOMÍNIO, devendo ainda o CONDÔMINO aguardar a abertura e/ou fechamento completo do portão anteriormente acionado, para que então acione novamente e prossiga com seu veículo, evitando acidentes.

§1º. Caso o CONDÔMINO não respeite as normas supra para transitar com seu veículo pelo CONDOMÍNIO e vier a causar acidente (abalroamento, atropelamento, etc), a responsabilidade recairá inteiramente sobre o infrator, seja ela civil ou criminal.

§2º. É expressamente proibida a circulação de pessoas sem habilitação conduzindo veículos (motocicleta, motos elétricas, carro, patinete motorizado, etc), vigendo dentro do condomínio as regras contidas no Código de Trânsito Brasileiro.

Artigo 118. É proibido lavar, polir, encerar veículo nas dependências da garagem.

Artigo 119. É vedada a utilização do espaço da garagem para conserto de veículos, a não ser em casos de emergências em que o veículo não possa se locomover, com a autorização do Síndico ou zelador; neste caso, o CONDÔMINO não poderá deixar o local sujo e nem com lixo de qualquer tipo. É terminantemente proibido lavar ou lubrificar veículos no interior do CONDOMÍNIO.

Artigo 120. Será impedido o ingresso nas garagens de pessoas estranhas ao CONDOMÍNIO, salvo quando acompanhadas do morador ou por ele autorizado, ficando o CONDÔMINO

responsável por qualquer ato praticado pelo seu visitante ou convidado, inclusive, atos infracionais à legislação civil, de trânsito, criminal e do REGIMENTO INTERNO/CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO.

Artigo 121. O CONDOMÍNIO não se responsabiliza por furtos, roubos e danos de veículos, motos, bicicletas e objetos deixados no interior dos mesmos nas dependências da garagem. As bicicletas podem ser guardadas na garagem desde que seja respeitado o espaço demarcado e ainda estejam presas por suporte apropriado, a fim de evitar acidentes.

Parágrafo Único. As bicicletas, patins, patinetes e similares que estejam na vaga de estacionamento do CONDÔMINO deverão estar corretamente estacionadas e também presas nos suportes próprios para que não se desprendam em caso de temporais, sendo de inteira responsabilidade do CONDÔMINO quaisquer danos que vier a causar a terceiros.

Artigo 122. É vedado bloquear o movimento de outro veículo; estacionar fora da área demarcada; estacionar nos corredores de circulação; estacionar em outro Box não correspondente ao respectivo apartamento; manter no veículo, ou na garagem, produtos inflamáveis armazenados em qualquer tipo de recipiente; fumar, riscar fósforos, acender isqueiros ou, de qualquer maneira, provocar chama perto dos veículos estacionados.

Artigo 123. É proibida a prática de jogos com bola, patins, skates, brincadeiras de criança entre os veículos ou ainda nas áreas de circulação de veículos de modo a garantir a integridade física da criança, bem como, a ausência de danos nos veículos.

Artigo 124. Não é permitida a manobra e/ou circulação de veículos por menores de 18 (dezoito) anos, mesmo que acompanhados dos pais ou responsável ou por pessoas sem habilitação.

Artigo 125. É vedado o uso da vaga de garagem para abrigo de coletivos, carros de aluguel, guarda-móveis, motores, pneus, realização de reparos, pinturas, salvo em casos de emergência.

Artigo 126. É proibida a permanência de pessoas namorando dentro ou fora de veículos nas dependências das garagens.

Artigo 127. As motocicletas, carretas, mini-buggys, Jet-sky e similares poderão ficar estacionados na garagem, desde que ocupem somente a vaga do apartamento, não ultrapassando a demarcação da vaga, sendo vedado o estacionamento de mais de um veículo na vaga se ultrapassar a demarcação.

Artigo 128. Não será permitida a alienação, locação ou cessão, a qualquer título, de vagas de garagem a pessoas estranhas ao CONDOMÍNIO. Todavia, poderá o CONDÔMINO locar vaga de estacionamento diversa da determinada ou permutar com outro morador, contudo, devendo ser comunicada a alteração à administração.

Artigo 129. O CONDÔMINO deverá observar os limites de sua vaga de estacionamento, vinculada à unidade habitacional, ao estacionar de maneira a não impedir a passagem ou prejudicar/dificultar as manobras para estacionamento das garagens vizinhas.

Artigo 130. Nenhum CONDÔMINO ou visitante poderá transitar com o veículo em áreas que não sejam destinadas para esta finalidade, devendo ater-se a circulação próxima à vaga de estacionamento vinculada à sua unidade habitacional, devendo evitar passear pelo CONDOMÍNIO.

Artigo 131. É proibida a experimentação de buzinas, rádios e motores a qualquer hora.

CAPÍTULO VIII

REGRAS PARA UTILIZAÇÃO DA ÁREA DE LAZER

Seção 08.1 – Utilização do Salão de Festas

Artigo 132. É proibida a utilização do salão de festas pelo proprietário de unidade dada em locação ou que cedeu a posse a terceiro, seja a título gratuito ou oneroso.

Artigo 133. O salão de festas somente poderá ser usado para festas dos CONDÔMINOS e familiares residentes no apartamento. Qualquer outra utilização que se queira dar depende da prévia e escrita autorização síndico e/ou administradora, ficando proibido o seu empréstimo à pessoa não residente, mesmo dependente ou familiar dos moradores.

Parágrafo Único. É proibido fumar no salão de festas, bem como a utilização de caixas de som.

Artigo 134. A reserva do salão de festas deverá ser feita através do aplicativo da administradora ou qualquer outro meio de comunicação morador – condomínio, ficando o CONDÔMINO ciente de que a capacidade de ocupação no salão de festas é de 60 (sessenta) pessoas, no máximo.

§1º. O uso do salão de festas acarretará numa taxa de 20% (vinte por cento) do salário mínimo federal vigente, tendo prioridade o primeiro pedido de reserva e o valor será cobrado no próximo boleto da contribuição condominial a partir da data do agendamento.

§2º. É expressamente proibida colar ou pregar itens de decoração ou qualquer objeto nas paredes do salão de festas.

§3º. Após a utilização do salão de festas, o CONDÔMINO deverá recolher os pertences, decorações, etc, acondicionando o lixo em saco próprio, deixando o local livre e desimpedido de objetos para a limpeza (chão, vidros, banheiros) que correrá por conta do CONDOMÍNIO, já incluída na taxa cobrada.

§4º. A unidade que estiver inadimplente com as taxas condominiais somente poderá utilizar o salão de festas, churrasqueiras, quadras poliesportivas e quadra de areia mediante pagamento antecipado da taxa pelo uso.

Artigo 135. Após a autorização, o CONDÔMINO deverá enviar para a portaria, com no mínimo 24 horas de antecedência, a lista dos convidados, prestadores de serviços e os empregados contratados para a ocasião, os quais serão identificados para que tenham acesso, não

sendo permitida a entrada de qualquer pessoa que não conste na lista; somente a autorização expressa do condômino possibilitará o ingresso de pessoa no local, devendo retificar a lista de próprio punho.

Artigo 136. O CONDÔMINO solicitante se responsabilizará por qualquer dano que venha a ser causado às instalações do salão de festas e demais dependências do CONDOMÍNIO inclusive por seus convidados, ocorrido no dia solicitado, devendo ser realizada vistoria prévia e posterior ao uso do salão de festas pelo solicitante e o zelador para verificar os estados de todos os equipamentos e móveis, anotando em formulário próprio as condições do mesmo e assumir a responsabilidade de reparar ou substituir quaisquer danos porventura constatados.

Artigo 137. A locação do salão de festas restringe-se tão somente ao uso do salão, sendo proibido o uso das demais dependências do condomínio, por parte dos convidados e funcionários do CONDÔMINO locador, devendo o mesmo tomar todas as precauções a fim de evitar que seus convidados permaneçam nas demais áreas comuns, atrapalhando a rotina dos moradores do CONDOMÍNIO, salvo a circulação normal para entrada e saída da festa.

Artigo 138. Não será permitido o uso de equipamentos que possam causar danos ou expor ao perigo as instalações.

Artigo 139. Não é permitida a locação do salão de festas para fins lucrativos, festas beneficentes e quermesses sem a autorização da administração – síndico e membros do Conselho.

Artigo 140. A qualquer outro uso que se queira dar ao salão de festas, será necessária a aprovação do Conselho. As solicitações deverão ser feitas com 30 dias de antecedência, 01 (uma) vez por mês. O proprietário somente utilizará o salão novamente no mesmo mês se não houver outras solicitações.

Artigo 141. É proibida a entrada de qualquer tipo de arma, objetos, materiais, produtos, equipamentos etc. que sejam ou possam ser potencialmente perigosos, e que possam minimamente colocar em risco a integridade física de qualquer pessoa, não se limitando, aos CONDÔMINOS, funcionários, colaboradores, contratados etc. no salão de festas ou nas áreas ao redor.

Artigo 142. É proibido o uso de fogos de artifício ou similares nas dependências do CONDOMÍNIO.

Artigo 143. O consumo de bebidas e alimentos no salão de festas é permitido somente em locais apropriados, previamente definidos pelo CONDOMÍNIO, não sendo permitido o uso de bebida alcoólica por pessoa – CONDÔMINO, familiar, convidado, visitante ou prestador de serviços – menor de 18 (dezoito) anos.

Artigo 144. O CONDÔMINO que, por qualquer meio, facilitar o consumo de bebidas alcoólicas nas dependências do salão de festas a pessoas proibidas por lei, ficará sujeito às penalidades previstas no Regimento Interno, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal previstas em lei.

Artigo 145. Não é permitida a entrada e/ou utilização de qualquer droga considerada ilegal pela legislação em vigor nas dependências do salão de festas, ficando a responsabilidade pelas penalidades regulamentares ao CONDÔMINO identificado, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal previstas em lei.

Artigo 146. É vedada a contratação de conjuntos instrumentais, DJ.e similares, caixas de som com potência acima dos níveis estabelecidos pelas Leis Municipais.

Artigo 147. O salão de festas estará disponível para utilização de segunda-feira à domingo e o horário de utilização será das 10h00 às 24h00 (estando em referido período incluído o tempo para montagem/desmontagem de eventual decoração e organização do evento), desde que seja respeitado a lei do silêncio após às 22h00.

Artigo 148. O CONDOMÍNIO não se responsabiliza por danos de pertences de seus usuários ou convidados.

Artigo 149. O salão de festas não poderá ser requisitado para festividades magnas (Natal, Ano-Novo, Carnaval), podendo sê-lo, todavia, para comemoração comum aos moradores.

Artigo 150. No caso de haver dois ou três pedidos de locação para o mesmo dia, terá preferência o primeiro pedido. Se houver desistência do uso, o requisitante comunicará a administradora através do aplicativo, havendo estorno da cobrança com cancelamento realizado 72 (setenta e duas) horas antes da data. Caso ocorra o cancelamento com prazo menor, não haverá reembolso ao CONDÔMINO.

Seção 08.2 – Utilização das Piscinas

Artigo 151. A piscina é de uso restrito dos CONDÔMINOS (proprietários ou locatários) que sejam moradores e visitantes convidados, desde acompanhados de moradores, devendo ser informado pelo CONDÔMINO caso haja visitante, à portaria.

Parágrafo Único. Aos visitantes convidados serão fornecidas pulseiras de identificação que deverão ser entregues na portaria, sendo o acesso de moradores realizado através de reconhecimento facial/biometria, ficando vedado ao morador que dê acesso a outro morador ou qualquer outra pessoa mediante sua autorização, de modo a impedir o controle de pessoas no local.

Artigo 152. No caso de uso da área da piscina para convidados dos CONDÔMINOS, será efetuada cobrança de 10% (dez por cento) do salário mínimo federal vigente por pessoa a ser cobrado no próximo boleto a contar do dia da utilização, ficando isenta da cobrança a utilização por crianças com idade igual ou inferior a 7 (sete) anos, ficando limitado o uso da piscina a 15 (quinze) visitantes diários, não podendo exceder 2 (duas) visitantes por unidade habitacional, por dia.

Artigo 153. O horário de funcionamento da piscina será de segunda-feira à domingo, das 09h00 as 22h00 horas, sendo destinado um dia da semana que será determinado pela Administração para a limpeza, tratamento da água e manutenção da piscina.

Artigo 154. O acesso à área da piscina poderá ocorrer por pessoa com trajes de piscina.

Artigo 155. Competirá ao zelador fiscalizar os usuários no sentido de verificar a existência de lesão aparente ou qualquer outro problema, inclusive estado de embriaguez, que possam prejudicar os demais, impedindo seu ingresso e uso das piscinas.

Artigo 156. Não poderá o CONDÔMINO e/ou seu convidado utilizar muros para sentar ou para pular para dentro da piscina, nem tampouco consumir qualquer tipo de alimento próximo às piscinas ou dentro delas.

Artigo 157. É proibido o uso de bronzeadores, pranchas, câmaras e colchões de ar, pés de pato, copos e garrafas de vidro, alimentos, brincadeiras com bolas e similares na piscina, com exceção ao uso de bóias pequenas quando as mesmas estiverem sendo utilizadas por crianças de até 08 (oito) anos de idade, acompanhadas do adulto ou responsável.

Artigo 158. É permitido o uso de garrafas plásticas ou latas longe das piscinas, sendo expressamente proibido o uso de copos ou garrafas de vidro.

Artigo 159. O CONDÔMINO e/ou visitante usuário deverá sempre tomar banho de ducha para tirar suor ou bronzeador do corpo, antes de entrar nas piscinas, cabendo-lhes recolher todos os seus pertences, organizar o local e também fechar o guarda-sol ao sair.

Seção 08.3 – Utilização das Churrasqueiras

Artigo 160. O CONDOMÍNIO possui 9 (nove) churrasqueiras que destinam-se ao uso dos CONDÔMINOS moradores e seus visitantes. O uso da churrasqueira acarretará numa taxa de 4% (quatro por cento) para meio período e 8% (oito por cento) para o período todo calculado sobre o salário mínimo federal vigente, cuja cobrança será realizada no próximo boleto da contribuição condominial a partir da data da reserva.

Artigo 161. A reserva da churrasqueira deverá ser realizada através do aplicativo da administradora e o CONDÔMINO deverá em conjunto com o zelador, efetuar a vistoria do local no dia do evento.

§1º. A unidade que estiver inadimplente com as taxas condominiais somente poderá utilizar o salão de festas, churrasqueira e quadras mediante pagamento antecipado da taxa pelo uso.

§2º. O proprietário somente utilizará a churrasqueira novamente no mesmo mês se não houver outras solicitações.

§3º. É expressamente proibida colar ou pregar itens de decoração ou qualquer objeto nas paredes da área das churrasqueiras.

§4º. O período da reserva contempla o tempo para montagem/desmontagem de eventual decoração e organização do evento, devendo ser respeitado a lei do silêncio após às 22h00.

Artigo 162. Terá prioridade na reserva o primeiro pedido de reserva e o cancelamento deverá ocorrer obrigatoriamente 72 (setenta e duas) horas anteriormente a data reservada, caso não ocorra, a cobrança não será cancelada.

Parágrafo Primeiro. Após a utilização da churrasqueira, o CONDÔMINO deverá recolher os pertences, decorações, etc, acondicionando o lixo em saco próprio, deixando o local livre e desimpedido de objetos para a limpeza (chão, pia, banheiros) que correrá por conta do CONDOMÍNIO, já incluída na taxa cobrada.

Artigo 163. É vedada a reserva simultânea das 2 (duas) churrasqueiras mas será permitida a reserva por 2 (dois) períodos consecutivos.

Parágrafo Único. As churrasqueiras de números 1 (um), 2 (dois) e 3 (três) funcionarão de segunda-feira à domingo, das 10h00 as 24h00, em dois períodos: período da manhã – das 10h00 as 15h00 e período da tarde – das 18h00 as 24h00; as churrasqueiras de números 4 (quatro), 5 (cinco), 6 (seis), 7 (sete), 8 (oito), 9 (nove), 10 (dez), 11 (onze) e 12 (doze) funcionarão de segunda-feira à domingo, das 10h00 as 22h00, em dois períodos: período da manhã – das 10h00 as 16h00 e período da tarde – das 18h00 as 22h00.

Artigo 164. O uso da churrasqueira deverá ser restrito somente a este espaço, sendo proibido o uso de outras dependências como piscina, quadras, campo de futebol Society, garagem ou qualquer área comum, exceto para trânsito do CONDÔMINO e seus convidados ao banheiro ou acesso entrada/saída do CONDOMÍNIO.

Artigo 165. É proibido fazer uso da geladeira e demais equipamentos do salão de festas quando o CONDÔMINO não fez a reserva do salão em conjunto com a reserva da churrasqueira, ainda que seja somente para guardar bebidas. O morador deverá se responsabilizar pelos itens necessários a sua festa, como: caixa de isopor, gelo, carvão, pratos, talheres, tábua, etc.

Artigo 166. As churrasqueiras estão assim dispostas: **a)** número 1 (um), 2 (dois) e 3 (três) estão localizadas ao lado do salão de festas e terão o seguinte horário de funcionamento: de segunda-feira à domingo, das 10h00 as 24h00, devendo ser respeitada a lei do silêncio a partir das 22h00; **b)** número 4 (quatro), 5 (cinco), 6 (seis), 7 (sete), 8 (oito), 9 (nove), 10 (dez), 11 (onze) e 12 (doze), estão localizadas entre as torres/blocos e terão o seguinte horário de funcionamento: de segunda-feira à domingo, das 10h00 as 22h00.

Artigo 167. O CONDÔMINO deverá enviar para a portaria, com no mínimo 24 horas de antecedência, a lista dos convidados, prestadores de serviços e os empregados contratados para a ocasião, que serão previamente cadastrados para que a sua entrada seja liberada, não sendo permitida a entrada de qualquer pessoa que não conste na lista; somente a autorização expressa do condômino possibilitará o ingresso de pessoa no local, devendo retificar a lista de próprio punho.

Artigo 168. O CONDÔMINO deverá retirar resíduos de comida, objetos da churrasqueira após sua utilização e será o responsável por eventuais danos que venham a ser constatados em suas instalações, móveis e/ou equipamentos.

Artigo 169. O consumo de bebidas e alimentos na área da churrasqueira é permitido

somente em locais apropriados, previamente definidos pelo CONDOMÍNIO.

Artigo 170. O CONDÔMINO que, por qualquer meio, facilitar o consumo de bebidas alcoólicas nas dependências da churrasqueira a pessoas proibidas por lei, ficará sujeito às penalidades previstas no Regimento Interno, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal previstas em lei.

Parágrafo Único. É proibido fumar na área das churrasqueiras, bem como a utilização de caixas de som e alto falantes

Artigo 171. Não é permitida a entrada e/ou utilização de qualquer droga considerada ilegal pela legislação em vigor nas dependências da churrasqueira, ficando a responsabilidade pelas penalidades regulamentares ao CONDÔMINO identificado, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal previstas em lei.

Artigo 172. É vedado o trânsito de pessoas em trajes de banho ou em trajes incompletos (homens sem camisa/camiseta) de uma churrasqueira para a outra, assim como é proibido o uso cumulativo da churrasqueira com piscina. Também não é permitida a circulação e/ou permanência do CONDÔMINO e/ou visitante que estiver molhado.

Artigo 173. A capacidade de ocupação de cada churrasqueira é de 15 (quinze) pessoas, cabendo a CONDÔMINO que reserva para uso ficar atento as normas de utilização e o número de convidados.

Artigo 174. A administração e o CONDOMÍNIO não se responsabilizam por danos pessoais ou materiais durante os eventos.

Seção 08.4 – Utilização das Quadras Poliesportivas e Quadra de Areia

Artigo 175. As quadras poliesportivas são de uso dos CONDÔMINOS e de seus convidados visitantes, desde que não ultrapassem 5 (cinco) convidados e acompanhados pelo CONDÔMINO. O uso das quadras poliesportivas e da quadra da areia acarretará numa taxa de 4% (quatro por cento) sobre o salário mínimo cuja cobrança será realizada no próximo boleto da contribuição condominial a partir da data da reserva.

Artigo 176. A reserva das quadras (areia e/ou poliesportiva) deverá ser realizada através do aplicativo da administradora e o CONDÔMINO deverá em conjunto com o zelador.

Parágrafo Único. A unidade que estiver inadimplente com as taxas condominiais somente poderá utilizar as quadras (poliesportiva e/ou areia) mediante pagamento antecipado da taxa pelo uso.

Artigo 177. Terá prioridade na reserva o primeiro pedido de reserva e o cancelamento deverá ocorrer obrigatoriamente 72 (setenta e duas) horas anteriormente a data reservada, caso não ocorra, a cobrança não será cancelada.

Parágrafo Único. Após a utilização das quadras (poliesportiva e/ou areia), o CONDÔMINO deverá recolher os pertences, decorações, etc, acondicionando o lixo em saco próprio,

deixando o local livre e desimpedido de objetos para a limpeza (chão, pia, banheiros) que correrá por conta do CONDOMÍNIO, já incluída na taxa cobrada.

Artigo 178. É vedada a reserva simultânea das 2 (duas) quadras, sejam elas poliesportivas ou de areia.

Artigo 179. As quadras têm por finalidade unicamente a prática dos esportes, podendo ainda ser utilizado patins, skates e bicicletas no local.

Artigo 180. Fica estabelecido o seguinte horário para a utilização das quadras poliesportivas e de areia: segunda-feira, quarta-feira, quinta-feira e domingos, das 10h00 as 12h00 e 19h00 as 22h00, podendo ser interrompido para eventos previamente agendados.

Parágrafo Único. Nos demais dias da semana, ou seja, terça-feira, sexta-feira e sábados, as quadras poliesportivas e quadra de areia

Artigo 181. Não será permitido levar à quadra frascos, copos, garrafas, gêneros alimentícios, etc., em vidro, porcelana, metal ou qualquer material possa atentar contra a segurança dos frequentadores.

Parágrafo Único. É proibido fumar na área das quadras, bem como a utilização de caixas de som e alto falantes

Artigo 182. É permitido o uso das quadras para outras atividades, desde que seja feita a prévia comunicação junto à administração e portaria/zelador por escrito, com limitação de horário e respeito aos horários de funcionamento, barulhos, limpeza e conservação.

Artigo 183. O uso das quadras poliesportivas com convidados deverá ser restrito somente ao espaço da quadra, sendo proibido o uso de outras dependências como piscina, salão de festas, quiosques, garagem ou qualquer área comum.

Artigo 184. É proibido fumar na área das quadras poliesportivas e de areia, bem como a utilização de caixas de som e alto falantes.

Artigo 185. O morador que for fazer uso das quadras poliesportivas e de areia tem ciência de que o CONDOMÍNIO não será responsabilizado em caso de mal súbito que lhe provoque sequelas ou morte, nem tampouco qualquer acidente que possa ocorrer com o morador usuário e/ou seus convidados.

Artigo 186. É proibido o uso da quadra poliesportiva e de areia por crianças (menores de 12 anos) desacompanhadas de adulto responsável.

Artigo 187. Poderá ser aplicada pelo Síndico, suspensão ao frequentador que descumprir as regras deste regulamento, sem prejuízo de sanções, multas, etc.

Seção 08.5 – Utilização dos Playgrounds

Artigo 188. O CONDOMÍNIO conta com duas áreas de playground que se destinam à diversão e entretenimento de crianças na faixa etária de 1 (um) a 12 (doze) anos de idade que deverão estar obrigatoriamente acompanhadas de um adulto responsável.

Artigo 189. Verificada a existência de crianças desacompanhadas de adulto responsável, o condômino familiar terá sua presença imediatamente solicitada, não sendo de responsabilidade do condomínio a guarda e segurança de moradores e visitantes.

Artigo 190. Nos locais onde estão instalados os brinquedos do playground não poderão ser desenvolvidas atividades diversas das brincadeiras ali disponíveis, ficando proibidas brincadeiras como pega-pega, esconde-esconde e outras que possam oferecer risco para as crianças presentes.

Artigo 191. Durante a utilização dos brinquedos do playground deverão ser observadas as normas e medidas de segurança, não podendo ser utilizados de forma inadequada causando-lhe destruição ou deterioração ou diminuindo-lhe a vida útil ou a perda da garantia do fabricante.

Artigo 192. É expressamente proibida a pixação, qualquer tipo de inscrição, riscos ou utilização de qualquer substância que altere a forma ou conservação do brinquedo.

Artigo 193. É proibida a entrada, circulação e permanência de animais de estimação no espaço do playground.

Artigo 194. O CONDÔMINO deverá manter o local livre de lixos (orgânico, plásticos, papéis, bitucas de cigarro, etc), de objetos de uso pessoal (bolas, jogos, patins/patinetes, velotrol, bicicleta, etc), sendo expressamente proibido ingressar no local com copos de vidro, garrafas, evitando acidentes com as crianças.

Seção 08.6 – Campo de Futebol Society

Artigo 195. O CONDOMÍNIO possui um campo de futebol Society que é de uso exclusivo dos CONDÔMINOS moradores, não sendo permitido o uso por visitantes e/ou convidados, não havendo custo para sua utilização e nem mesmo necessitando de reserva, cabendo o interessado em seu uso informar o CONDOMÍNIO através do aplicativo e/ou portaria.

Seção 08.7 – Normas Áreas Recreativas

Artigo 196. Incumbe aos funcionários do condomínio a função de fiscalizar o uso das áreas comuns.

Artigo 197. Os Srs. Pais e responsáveis responderão pelos danos causados, como também qualquer acidente que vier a acontecer, pelos seus filhos e tutelados às áreas comuns do CONDOMÍNIO, devendo as crianças (de 0 a 12 anos) estar acompanhados por adulto ou ainda, apresentando autorização por escrito do responsável legal para que possa estar desacompanhada, submetida a crivo do síndico.

Artigo 198. Os danos causados pelas crianças e seus acompanhantes não serão de responsabilidade do CONDOMÍNIO.

Seção 08.8 – Quiosques e Áreas Comuns

Artigo 199. É dever de todos os condôminos, ao utilizarem as áreas e instalações comuns do condomínio observarem o fim a que se destinam e zelarem pela conservação e manutenção, evitando a causar qualquer espécie de dano e/ou deterioração.

Artigo 200. Os condôminos são pessoalmente responsáveis por todo e qualquer dano ocasionado aos bens comuns do condomínio praticados por eles próprios, seus familiares, inquilinos, prepostos, prestadores de serviços, empregados ou ainda visitantes.

Artigo 201. É dever de todos os moradores observarem na área comum, seja no comportamento ou no trajar, os mais elevados princípios da moral, bons costumes e respeito mútuo.

Artigo 202. Não será permitido pisar ou brincar nas partes que compõem os jardins existentes no condomínio, bem como nelas intervir, alterando o projeto paisagístico, adicionando ou removendo plantas ou modificando os arranjos.

Artigo 203. As partes comuns do condomínio são rigorosamente limpas, sendo dever de cada condômino conservar o local limpo, evitando de lançar ou permitir que sejam lançados fragmentos de lixo (papéis, plásticos, orgânicos, bitucas de cigarro, etc) ou ainda líquidos de quaisquer espécie, e, tendo provocado a sujidade, deverá providenciar imediatamente a limpeza, de modo a não incomodar a coletividade e estragar o bem comum.

Artigo 204. O lixo doméstico deverá ser devidamente acondicionado em sacos plásticos próprios para esta finalidade e depositado nos locais determinados, em cada andar, para posterior retirada pelos funcionários do condomínio, observados os dias e horários.

Artigo 205. As passagens de fuga em caso de emergência deverão encontrar-se permanentemente desobstruídas de coisas e pessoas.

Artigo 206. As partes comuns do condomínio serão desintetizadas de acordo com a necessidade de ser constatada pela administração.

Artigo 207. É proibido armazenar objetos em geral, móveis ou material de construção em quaisquer das áreas comuns (hall, passeio, pátio, corredores, elevadores, calçada, etc).

Seção 08.9 – Festas Coletivas

Artigo 208. Todas as festas que vierem a se realizar no CONDOMÍNIO, com exceção daquelas previstas neste regulamento, serão consideradas coletivas.

Artigo 209. As festas coletivas somente poderão realizar-se mediante a autorização dos membros do Conselho.

Artigo 210. Caberá ao Síndico e aos membros do Conselho a determinação do horário, a permissão do uso de instrumentos, coisas ou objetos pelos participantes, para sua realização.

Artigo 211. Para a realização das chamadas festas coletivas, a pessoa ou grupo destas, deverão solicitar permissão ao Conselho com prazo mínimo de 15 (quinze) dias, contados

da data de sua realização, podendo ser solicitadas as vagas de garagem cobertas para a realização do evento.

CAPÍTULO IX – DAS PENALIDADES EM GERAL

Artigo 212. As penalidades às irregularidades constatadas serão aplicadas de acordo com os artigos 1.331 e seguintes do Código Civil e com as disposições estaduais da Lei 4.591/64, devendo o CONDÔMINO infrator ser advertido de que deve se abster de praticar o ato infracional e, em caso continuidade de sua conduta, notificado da sanção aplicada, que pode ser fixada de 1 (um) a 5 (cinco) contribuições.

Parágrafo Único. A conduta reiterada implicará na majoração do valor da multa.

Artigo 213. Serão consideradas infrações:

- a) A prática de todo e qualquer ato que venha a danificar as instalações e equipamentos de áreas de uso comum do condomínio
- b) Ultrapassar o horário estabelecido para utilização, quando houver
- c) A prática de qualquer ato que venha a colocar em perigo a integridade física dos infratores ou de terceiros.
- d) Agressão física ou verbal dos demais usuários das partes comuns ou ao síndico, subsíndico, conselho fiscal, funcionários, responsáveis pela manutenção da ordem e bom andamento do condomínio
- e) Infringir quaisquer dos artigos previstos neste regimento interno
- f) Os condôminos proprietários, moradores, proprietários ou não, ou compromissários compradores das unidades autônomas serão diretamente responsáveis pelo pagamento das multas aplicadas por violação deste regimento
- g) O não pagamento das multas impostas implicará inadimplência do condômino perante o condomínio, incorrendo nas limitações do exercício de seus direitos, previstos na convenção.
- h) A aplicação das penalidades supracitadas não prejudicará a indenização ou reparação dos danos e prejuízos eventualmente causados
- i) As multas serão aplicadas pelo síndico
- j) As multas serão cobradas juntamente com a mensalidade (taxa condominial), em mesmo boleto, não podendo ser separadas
- k) As multas não pagas no vencimento sofrerão os mesmos acréscimos previstos no atraso da taxa de condomínio, conforme o estabelecido na convenção do condomínio.

CAPÍTULO X – DOS RECURSOS

Artigo 214. Das penalidades aplicadas na forma deste regimento interno, será cabível recurso por escrito sem efeito suspensivo, devendo o morador recolher a multa antes do protocolo do recurso.

Artigo 215. Para o julgamento do recurso escrito será feita uma assembléia entre o síndico, subsíndico, conselheiros fiscais e o resultado será conhecido por maioria simples dos presentes.

Artigo 216. Deixando o condômino de efetuar o pagamento, poderá a multa ser cobrada judicialmente, no momento que julgado conveniente pelo síndico.

Artigo 217. O prazo máximo para interposição de recurso é de 20 (vinte) dias corridos a partir do recebimento da notificação escrita.

Artigo 218. O recurso será julgado no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos após o protocolo da entrega do recurso à administradora do condomínio que fará encaminhamento ao síndico.

Artigo 219. Para os recursos vencedores, a devolução do dinheiro será feita no primeiro dia útil após o seu julgamento, sem qualquer remuneração financeira ou ônus adicional pelo condomínio.

Americana, 06 de junho de 2024.

Condomínio Morada do Porto Residencial