

# REGULAMENTO INTERNO

## CAPÍTULO I – DA ADMINISTRAÇÃO

**Art. 1 -** A Administração do condomínio é dirigida e fiscalizada pelo Síndico, assessorado por 08 Subsíndicos, sendo um para cada torre de edifícios e quatro para as casas, e um Conselho Fiscal composto por 07 membros efetivos e 07 suplentes, sendo 03 dos edifícios e 04 das casas. Todos eleitos pela forma estabelecida na Convenção do Condomínio, com mandato de 02 anos, permitida a reeleição. As funções executivas delegadas são da alçada da Administradora, agindo sempre de acordo com o Síndico.

**Art. 2 -** Empregados do Condomínio – O Zelador e demais empregados do Condomínio estão subordinados ao Síndico ou seus prepostos e à Administradora, incumbindo-lhes a execução de todos os serviços necessários, tais como: portaria, limpeza, conservação, vigilância, etc. Os empregados deverão portar-se com urbanidade e cortesia, apresentando-se corretamente vestidos e/ou uniformizados, de acordo com a respectiva função, e manter disciplina de trabalho. Fica proibido a contratação de moradores, proprietários e parentes como funcionários do Condomínio.

**Art. 3 -** Contrato de locação – Sendo o Condomínio rigorosamente residencial e familiar, todos os Condôminos ficam obrigados, em caso de alienação ou empréstimo de seus apartamentos e casas, a inserir no instrumento do respectivo contrato, uma cláusula que estipule que o adquirente, locatário ou mero ocupante, recebeu um exemplar deste Regulamento Interno, ou que tenha conhecimento do mesmo e se obrigue a cumpri-lo e respeitá-lo.

**Art. 4 -** PENALIDADES: O Condômino que violar disposições legais, bem como as contidas na Convenção e no Regulamento Interno, ficará sujeito a uma pena de advertência, e em caso de reincidência da mesma infração às multas convencionadas, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se do ato praticado ou ainda a reparar os danos que causar.

**§ 1º:** O valor da multa será de 01 (uma) cota condominial (vigente na época da infração). Em caso de reincidência o valor será dobrado, que será imputada ao infrator em reunião pelos Órgãos Condominiais devidamente constituídos, em reunião onde serão estudados os antecedentes de cada caso individualmente.

**§ 2º:** O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade pelos danos causados.

**§ 3º:** Sem prejuízo das multas previstas neste Regulamento, considerando a desobediência às normas e à gravidade das infrações, o Conselho Administrativo poderá impor ao condômino infrator a suspensão de utilização dos salões de festas e churrasqueiras por período não superior a 14 (quatorze) meses, ficando ao critério do Conselho Administrativo a delimitação do prazo de suspensão.

**Art. 5 -** Isenção de responsabilidade do Condomínio – O condomínio por si ou seus prepostos, não assume responsabilidade:

- 5.1. Por acidente ou danos de ordem pessoal ou material, bem como extravios, estragos, quebra de instalação ou de objetos que, em quaisquer condições e ocasiões sofram os condôminos e demais moradores ou estranhos, dentro dos edifícios, casas, áreas comuns, nem responde por objetos ou coisas confiadas a empregados do condomínio;
- 5.2. Por furtos ou roubos de que sejam vítimas dentro do Condomínio, os condôminos ou demais moradores ou estranhos, em quaisquer circunstâncias e ocasiões;
- 5.3. Pela interrupção eventual que se verifique no Condomínio, em qualquer ocasião, do serviço de fornecimento de energia elétrica, água, gás, telefone, seja qual for a causa;
- 5.4. Pelas crianças que utilizam os elevadores de carga e sociais desacompanhadas de seus pais ou responsáveis;
- 5.5. Pelas crianças que permanecem sozinhas nas dependências da piscina do condomínio sem a presença dos pais ou responsáveis;

**§ ÚNICO:** Excetuam-se os casos em que houver negligência por parte dos Órgãos Condominiais.

**Art. 6 -** Correspondências: Deverão ser retiradas na portaria pelo morador.

## **CAPÍTULO II – NORMAS, DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS**

**Art. 1 -** Os apartamentos e as casas destinam-se EXCLUSIVAMENTE À MORADIA, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade.

**Art. 2 -** As partes de uso comum, como corredores, escadarias, jardins, quadra esportiva, passeios, depósitos, garagens, centro de medição, etc., destinam-se às finalidades que lhes são específicas, de acordo com a Convenção e Especificação do Condomínio, sendo vedado seu uso para outra finalidade.

**Art. 3 -** Funcionamento da portaria – Os porteiros somente permitirão acesso e abrirão as portas a visitantes e outros, uma vez que identificados e autorizados pelo Condômino.

- 3.1. Os empregados dos Condôminos deverão ser registrados em livro na portaria, a fim de facilitar a identificação pelos porteiros, para autorizarem a entrada dos mesmos no Condomínio;
- 3.2. O acesso de pessoas estranhas ao Condomínio, tais como entregadores de flores, de pizza ou outros alimentos, de compras, etc., SERÁ PROIBIDO, devendo as encomendas serem retiradas pelo morador na portaria;
- 3.3. Os condôminos deverão informar ao edifício, através da ficha que se encontra na portaria, o nome e o dia em que os prestadores de serviços visitarão os apartamentos e as casas;
- 3.4. Os prestadores de serviços que se dirigirem a uma ou mais unidades, deverão portar crachás de identificação enquanto circularem pelas áreas comuns do Condomínio, cujos crachás serão fornecidos pelo Condomínio;

**Art. 4 -** O interfone da portaria será operado exclusivamente pelo zelador e pelos porteiros.

**Art. 5 -** Direito dos Condôminos:

- 5.1. Usar, gozar e dispor da respectiva unidade residencial de acordo com o respectivo destino, desde que não infrinjam as normas legais e as disposições contidas na Convenção e Regulamento Interno;
- 5.2. Usar e gozar das partes comuns do Condomínio, desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte de todos os condôminos, com as mesmas restrições do item anterior;
- 5.3. Examinar a qualquer tempo, os livros, arquivos e demais documentos da Administração;
- 5.4. Comparecer às Assembléias Gerais e nelas discutir, sugerir e votar, desde que em dia com suas obrigações condominiais;
- 5.5. Dar sugestões (ao Síndico, Subsíndico ou administradora), sobre as medidas ou benfeitorias que possam ser realizadas em benefício de todos os condôminos;
- 5.6. Fazer reclamações nos casos de eventuais abusos na aplicação do Regulamento Interno, bem como à sua inobservância por parte dos condôminos ou todos os integrantes do Condomínio. As sugestões ou reclamações deverão ser encaminhadas por escrito ao Síndico, Subsíndico ou Administradora.

**Art. 6 -** É PROIBIDO:

- 6.1. Apresentar-se ou transitar pelas áreas comuns, *halls*, corredores, e demais dependências comuns, de pijama, robe de chambre, trajes de banho sem cobertura ou qualquer outro traje atentatório à moral e que possa prejudicar o valor e a categoria do Condomínio e o bem estar e a dignidade de seus moradores;
- 6.2. Pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como neles intervir, adicionando ou removendo plantas, flores ou mudando-lhes o arranjo;
- 6.3. Depositar objetos em quais áreas de uso comum, isto é, entradas, passagens, elevadores, garagem, etc. Os objetos depositados serão removidos pelo zelador e somente serão devolvidos após o infrator reparar os danos porventura ocasionados e o pagamento de eventual multa, caso venha a ocorrer;
- 6.4. Modificar as disposições das paredes internas de divisão das unidades, sem prévia consulta ao Síndico, inclusive para instalação de ar condicionado, grades e antenas;
- 6.5. Ter ou usar instalações de material suscetíveis que, de qualquer forma, possa vir a afetar a saúde, segurança e a tranquilidade dos demais condôminos ou inquilinos, ou que possam acarretar aumento de seguro comum;
- 6.6. Utilizar com volumes audíveis nas unidades vizinhas, aparelhos de som, rádio, televisão ou qualquer outro aparelho musical, promover festividades ou reuniões, suscetíveis de prejudicar ou perturbar o sossego dos demais moradores, das 22h00 às 8h00 de segunda a sexta-feira e das 22h00 às 09h00 do sábado, domingo e feriados;
- 6.7. Estender, bater ou secar tapetes, lençóis ou qualquer outro tipo de roupa nas janelas, bem como instalar varais de que tipo forem, nas partes externas das unidades;
- 6.8. Fazer em sua propriedade qualquer tipo de instalação elétrica, que importe em sobrecarga elétrica para o Condomínio, sem o conhecimento e prévia autorização do Síndico ou Subsíndico;
- 6.9. Fazer quaisquer modificações no sistema de antena coletiva ou em aparelhos e instrumentos de uso coletivo, sem o conhecimento prévio e autorização do Síndico;
- 6.10. Manter ou guardar substâncias odoríferas e/ou perigosas como produtos químicos inflamáveis, explosivos, etc.;
- 6.11. Utilizar fogos de artifício, bombas, ou quaisquer outros tipos de explosivos, nas dependências do Condomínio;
- 6.12. Fazer uso de fogão que não seja a gás encanado ou elétrico, sendo vedado terminantemente o emprego de outro tipo;

- 6.13. Atirar pelas janelas para as áreas externas, pisos dos corredores, escadas, elevadores, garagem e demais dependências do Condomínio, fragmentos de lixo, papéis, farelos de pão, pontas de cigarro ou quaisquer outros objetos;
- 6.14. Empinar pipa e similares dentro das dependências do Condomínio;
- 6.15. Fazer reparos, reformas e/ou obras na unidade autônoma, sem observância do horário permitido que é de segunda a sexta-feira das 08h00 às 18h00. Pequenos reparos poderão ser feitos também aos sábados, das 09h00 às 18h00, sendo proibido aos domingos e feriados. Qualquer dano causado às áreas comuns em consequência da obra será imputado à unidade infratora. No caso de haver excesso de sujeira causado pelo trânsito de pessoas e materiais relacionados à reforma de alguma unidade, o responsável será chamado para que providencie a limpeza. É proibido deixar entulho e materiais em *halls*, escadas, garagens e áreas comuns do Condomínio, e nem mesmo é permitido utilizar a lixeira para este fim. Estes materiais são de responsabilidade única do condômino, que deverá providenciar diariamente a remoção às suas custas;
- 6.16. Utilizar os funcionários do condomínio para serviços particulares, durante o expediente do trabalho, ainda que em caráter de urgência ou eventual;
- 6.17. Instalar cortinas, toldos nas paredes externas das unidades. Colocar ou afixar cartazes, placas e/ou letreiros nas janelas e partes comuns do Condomínio;
- 6.18. Realizar mudanças, totais ou parciais sem a prévia autorização do zelador. Estas deverão ser efetuadas, marcando o período e data para entrada e saída do edifício, no horário das 08h00 às 18h00 e nunca aos domingos e feriados. Casos especiais deverão ter a anuência do Síndico ou seus prepostos;
- 6.19. Deixar ou abandonar qualquer válvula ou torneira aberta por negligência ou defeito de funcionamento, prejudicando o consumo de água do Condomínio;
- 6.20. Fica proibida a permanência de condôminos, inquilinos e pessoas estranhas na guarita do edifício, em conversa ou grupos que possam desviar a atenção do funcionário em serviço na portaria;
- 6.21. Colocar vasos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer outros objetos na parte externa sobre os peitoris das janelas e áreas externas da unidade, bem como qualquer tipo de adereço no teto, vidros e parede das sacadas dos apartamentos, excetuando-se destes últimos, pequenos enfeites e adereços que não afetem visualmente a fachada das unidades. Será permitido a fixação de enfeites natalinos e mesas decorativas;
- 6.22. Alterar a forma externa da fachada e realizar modificações que não sigam os padrões determinados na Convenção do Condomínio ou em Assembléias Gerais, tais como fechamento da área de serviço das unidades condominiais, bem como a colocação de iluminação nos terraços diferente do padrão adotado no manual do proprietário. Para a

realização de obras que englobem modificações nas paredes e esquadrias externas é obrigatória consulta prévia e autorização do Síndico;

- 6.23. É terminantemente proibido o uso (ingestão) de bebida alcoólica nas áreas comuns do Condomínio, com exceção à churrasqueira, salão de festas, piscinas e salão de jogos;
- 6.24. Fica autorizada a instalação de redes de proteção em nylon, nas janelas e/ou sacadas das unidades condominiais, porém apenas nas cores branca e bege;
- 6.25. A troca das portas de entrada das unidades deverá seguir um padrão único que será definido entre moradores em sua maioria;
- 6.26. Fica autorizada a colocação de novas fechaduras e/ou trincos de porta, instalação de olho mágico, bem como a substituição da existente.

**§ ÚNICO:** O Zelador fica autorizado a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir os artigos acima e seus subitens, bem como todo o regulamento, devendo comunicar as infrações ao Síndico ou Subsíndico, para que os mesmos adotem as medidas necessárias e a aplicação das multas.

**Art. 7 -** O *hall* social de cada andar é considerado local privativo dos condôminos do andar para efeito de conservação, podendo estes interferir para melhorias e arranjos, desde que devidamente autorizados pelo Conselho, mediante concordância do condômino da unidade contígua, o qual não se obriga a participar ou igualar-se.

**§ ÚNICO:** Todas as características dos *halls* dos apartamentos podem ser alteradas no que diz respeito à cor, tipo de acabamento, portas, etc., desde que todos os proprietários do andar estejam de comum acordo. Entretanto, as instalações de gás, luz, telefonia, locais de hidrantes e fixação de extintores não poderão ser alteradas.

**Art. 8 -** As escadas de serviço de cada andar é considerado área comum do edifício, não sendo permitidas modificações pelos condôminos.

**Art. 9 -** Recolhimento de lixo – O lixo será recolhido 02 (duas) vezes ao dia, às 11h00 e às 15h00, pelos funcionários do Condomínio.

9.1.Os moradores dos apartamentos deverão depositar seu lixo nas caçambas existentes próximas ao estacionamento.

**§ ÚNICO:** O lixo deverá ser embalado em sacos plásticos resistentes e lacrados, sendo da cor azul para lixo reciclável, e da cor preta para lixo não reciclável, para posteriormente serem depositados nas caçambas citadas acima.

**Art. 10 -** Os carrinhos para transporte de mercadorias disponíveis aos condôminos na garagem ficarão presos a cartões. Os condôminos que necessitarem utilizá-los deverão portar os cartões e os que ainda não estiverem de porte do mesmo deverão solicitá-los ao Síndico. É PROIBIDO O USO PARA O TRANSPORTE DE ANIMAIS E MATERIAL DE CONSTRUÇÃO E REFORMA.

**Art. 11 -** É terminantemente proibido aos condôminos e seus convidados, usarem palavras de baixo calão, ou se portarem com gestos obscenos nas áreas comuns do condomínio, ou ainda, comunicando-se com outras unidades pela janela.

### **CAPÍTULO III – DISPOSIÇÕES DE USO DA GARAGEM**

**Art. 1 -** A garagem (apartamentos) mantém seu caráter de área coletiva e com suas vagas definidas através de sorteio em Assembléia Geral. Para identificação e associação do veículo ao apartamento os mesmos deverão estar identificados através de selo e/ou cartão de identificação fornecido pelo Condomínio.

**Art. 2 -** O condômino ou usuário não poderá ocupar mais do que as vagas que lhe couberem por direito de escritura ou contrato de aluguel, perdendo o direito ao estacionamento quando transferir ou alugar sua(s) vaga(s).

**Art. 3 -** Os condôminos poderão alugar ou ceder suas vagas somente a pessoas moradoras do Condomínio.

**Art. 4 -** Os usuários dos apartamentos e das casas se obrigam a estacionar seus veículos rigorosamente dentro das faixas demarcatórias das vagas, com as portas dos veículos fechadas.

**Art. 5 -** Os pequenos reparos e consertos dos veículos, em caráter de emergência (troca de pneus, velas, etc) só serão permitidos na impossibilidade de remoção do veículo sem risco de danos ao

mesmo. Da mesma forma, tais reparos de emergência só serão permitidos desde que não coloquem em risco a segurança e o fluxo normal da garagem.

**Art. 6 - FICA TERMINANTEMENTE PROIBIDA A LAVAGEM E LUBRIFICAÇÃO** dos carros nas vagas e demais dependências ou áreas do Condomínio.

**Art. 7 -** É proibido o uso da buzina no interior da garagem e dentro das áreas do Condomínio.

**Art. 8 -** As vagas de garagem destinam-se EXCLUSIVAMENTE ao estacionamento de automóveis de passageiros, peruas, motos com ou sem carreta ou utilitários, desde que não excedam os limites de tamanho de cada box, de propriedade dos condôminos ou seus inquilinos, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade.

**Art. 9 -** A manobra dos veículos dentro da garagem deve ser feita com o maior cuidado possível, sem exceder aos 10 Km/h com os faróis acesos.

**Art. 10 -** Cada vaga de garagem dará direito ao estacionamento de um veículo. Portanto, É TERMINANTEMENTE PROIBIDO estacionar número maior de veículos do que a quantidade de vagas possuídas e/ou locadas.

**Art. 11 -** O Condomínio não se responsabiliza por furtos ou danos nos veículos deixados nas áreas da garagem.

**Art. 12 -** A entrada e saída na área da garagem, de veículos pertencentes ou não a condôminos, para carga e descarga de móveis e outros materiais, deverá sempre ser acompanhada pelo Zelador. Excetuam-se os casos em que o condômino ou morador estiver acompanhando o veículo. O veículo não deverá exceder o limite de tamanho de cada box.

**Art. 13 -** É proibida a permanência de crianças desacompanhadas dos pais ou responsáveis na área da garagem.

**§ ÚNICO:** É proibida a utilização da garagem para brincadeiras como andar de bicicleta, patins, skate, jogar bola ou similares.



**Art. 14 -** Em caso de extravio do selo e/ou cartão de identificação, o condômino deverá informar ao zelador, que providenciará a substituição do mesmo, sujeito à taxa de reposição.

**Art. 15 -** Na rampa de acesso à garagem, a entrada terá preferência sobre a saída de veículos.

**Art. 16 -** As decisões aos casos omissos caberão ao Síndico, Subsíndico e Conselho Consultivo, mediante aplicação do disposto na Lei 4.591 de 16/12/64 e legislação subsequente.

**Art. 17 -** A portaria não está autorizada a abrir o portão aos condôminos que não estiverem portando o crachá ou selo de identificação para acesso a garagem.

**§ ÚNICO:** Os condôminos que desejarem entrar com seu veículo e não portarem crachá ou selo de identificação deverão identificar-se na portaria. Somente após a identificação o condômino terá o acesso de seu veículo liberado pela portaria. Este procedimento deverá ser feito sem que o veículo fique parado em frente ao portão de entrada da garagem, e impedindo o acesso dos demais veículos de moradores.

**Art. 18 -** O Zelador está autorizado a estacionar o seu veículo no condomínio, desde que a vaga onde estacionar não esteja sendo utilizada. Caso não haja vaga disponível, o mesmo deverá estacionar seu veículo fora das dependências do condomínio.

**Art. 19 -** O condômino que violar as disposições contidas neste capítulo ficará sujeito às multas convencionadas.

#### **CAPÍTULO IV – DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DO SALÃO DE FESTAS**

**Art. 1 -** O salão de festas se destina à realização de festividades de cunho familiar, bem como reuniões ou eventos de caráter e interesse particular ou do próprio Condomínio, sendo responsabilidade dos órgãos condominiais a sua manutenção, conservação, decoração e outras atividades necessárias para que o mesmo possa satisfazer a contento os fins específicos a que se destina. Por outro lado, caberá também à zeladoria, a limpeza, vistoria antes e após as festas e a elaboração de agenda das festas.

**§ ÚNICO:** É proibida a exploração comercial do salão de festas.

**Art. 2 -** O salão de festas funcionará em regime de aluguel, cuja taxa será de:

2.1. Salão Central / Churrasqueira – 15% do salário mínimo;

2.2. Salão dos blocos – 10% do salário mínimo:

**Art. 3 -** O valor arrecadado será revertido para o Fundo de Recuperação/Manutenção do salão de festas. O Síndico ajuizará do caráter e interesse condominial de reuniões ou eventos, dispensando-os das taxas de utilização.

**Art. 4 -** O salão de festas só poderá ser alugado a condômino morador ou inquilino, não sendo permitida a permanência dos convidados fora do mesmo.

**Art. 5 -** No ato da reserva, o condômino assinará uma declaração de responsabilidade por quaisquer danos causados ao salão em si ou seus ornamentos e o aluguel será cobrado junto com a cota condominial, em seu próximo vencimento. No ato do recebimento das chaves do salão, torna-se o condômino seu responsável, devendo no dia seguinte ao da festa, até às 10hs da manhã, entregar as chaves ao zelador, mediante vistoria do salão.

5.1. As chaves dos salões estarão disponíveis no dia da reserva somente à partir das 09hs.

**Art. 6 -** Acompanhará cada declaração de reserva supra mencionada, a relação de bens móveis integrantes do salão de festas, inclusive os de cozinha e copa.

**§ ÚNICO:** A referida lista será necessariamente conferida pelo interessado no momento em que lhe forem entregues as chaves do salão de festas.

**Art. 7 -** Da declaração de reserva deve constar a obrigação do interessado de indenizar o condomínio de todo e qualquer dano causado, não só ao salão de festas, mas também aos móveis que o guarnecem, inclusive os de copa e cozinha.

**Art. 8 -** A não devolução das chaves dentro do prazo previsto no Artigo 4 deste capítulo implicará no débito ao detentor da chave, de taxa adicional de reserva por dia excedente, e multa.

**Art. 9 -** O salão de festas poderá ser utilizado das 09 às 23hs, com o uso de aparelhos sonoros até às 22hs e depois sem qualquer barulho que possa perturbar o sossego dos moradores.

**Art. 10 -** Os condôminos que desejarem promover festividades, deverão reservar o salão com uma antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, para evitar conflitos de horário e datas com outros condôminos, salvo se houver disponibilidade. Durante as 24 horas do 1º dia de disponibilidade de reserva do salão, se mais de um condômino desejar o mesmo salão, será realizado sorteio. Após esse 1º dia, caso o salão desejado esteja livre, poderá ser solicitado até um dia de antecedência para realizar sua festa.

**Art. 11 -** O salão de festas poderá ser alugado para festividades em datas magnas (Natal, *Reveillon*, Carnaval, Páscoa, etc.). Havendo mais de um interessado para a mesma data será realizado sorteio entre os condôminos, com data a ser definida pelo Corpo Diretivo. As reservas para estes eventos deverão ser feitas com 60 (sessenta) dias de antecedência.

**Art. 12 -** Quando da realização de festividades, o condômino responsável deverá zelar para que seus convidados mantenham conduta coerente e respeitosa, de maneira a não ferir a tranquilidade, sossego e liberdade dos demais condôminos. Ao condômino infrator será aplicada multa de 01 cota condominial, sem aplicação de advertência.

**§ ÚNICO:** O Síndico e/ou seus prepostos deverão tomar as medidas cabíveis, para fiel cumprimento do exposto no artigo, sem prejuízo de suas funções ou possibilidade de contestação imediata ou futura por parte do condômino responsável.

**Art. 13 -** Não poderão alugar o salão de festas, condôminos que estejam em atraso com suas obrigações condominiais. No ato de inclusão da reserva na agenda do salão, o zelador deverá informar-se junto ao Síndico se existe algum impedimento neste sentido.

**Art. 14 -** É terminantemente proibido ao usuário do salão de festas, utilizar-se de quaisquer empregados do Condomínio para trabalhos de interesses particulares.

**Art. 15 -** O condômino que por ocasião da realização de uma festa, infringir uma ou mais das normas aqui relatadas, permitir abuso de qualquer ordem por parte de seus convidados, desrespeitando a autoridade ou instruções do Síndico e seus prepostos, ou de alguma forma vier a causar incômodo ou mal estar para os demais condôminos, ficará sujeito às multas convencionais e a efeitos suspensivos no que tange ao aluguel do salão de festas. Tais deliberações ficarão a critério dos órgãos condominiais.

**Art. 16 -** Se, após utilização do salão de festas, for constatado algum dano ao mesmo, o condômino que dele se utilizou será notificado a repará-los ou restituir o condomínio das despesas incorridas para recuperá-lo, no prazo de 07 (sete) dias, contados do recebimento da notificação.

**Art. 17 -** As chaves do salão de festas ficarão guardadas na sala da administração do condomínio, sob responsabilidade do Síndico e Zelador.

**Art. 18 -** Quando da locação do salão de festas para a realização de eventos, o condômino deverá fornecer ao zelador uma lista com nome de seus convidados, visando facilitar o acesso ao prédio e a segurança do condomínio.

**Art. 19 -** Fica terminantemente proibido o acesso à área das quadras esportivas, piscina, salas de jogos e demais áreas do condomínio aos convidados da festa. Será permitido o uso do playground pelas crianças.

#### **CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DA CHURRASQUEIRA**

**Art. 1 -** A churrasqueira se destina a realização de festividades de cunho familiar, bem como reuniões ou eventos de caráter e interesse particular ou do próprio condomínio. Por outro lado, caberá também à zeladoria, a limpeza e a vistoria antes e após o uso.

**Art. 2 -** A churrasqueira poderá ser usada pelo condômino morador, inquilino e convidados.

**§ 1º:** As reservas para o uso da churrasqueira deverão ser agendadas com 60 (sessenta) dias de antecedência para evitar conflitos com outros condôminos, salvo se houver disponibilidade. Durante as 24 horas do 1º dia de disponibilidade de reserva do salão, se mais de um condômino desejar o mesmo salão, será realizado sorteio. Após esse 1º dia, caso o salão desejado esteja livre, poderá ser solicitado até um dia de antecedência para realizar sua festa. Os eventuais cancelamentos deverão ser comunicados com 20 (vinte) dias de antecedência. Deverão ter prioridade os condôminos que não se utilizaram anteriormente da churrasqueira.

**§ 2º:** O morador interessado em utilizar a churrasqueira deverá entrar em contato com o Zelador, a fim de fazer a reserva para o dia pretendido e assinar o competente Termo de Responsabilidade.

**Art. 3 -** No ato da reserva, o condômino assinará uma declaração, na qual estará se responsabilizando, integralmente, por quaisquer danos causados à churrasqueira ou seus utensílios. No ato do recebimento da churrasqueira, torna-se o condômino o seu responsável.

**Art. 4 -** A churrasqueira poderá ser utilizada das 09 às 22hs sem qualquer barulho que possa perturbar o sossego dos moradores. O uso de aparelhos sonoros será permitido somente até às 22hs.

**Art. 5 -** Quando da realização de churrasco, o condômino responsável deverá zelar para que seus convidados mantenham conduta coerente e respeitosa, de maneira a não ferir a tranquilidade, sossego e liberdade dos demais moradores. Ao condômino infrator será aplicada multa de 01 (uma) cota condominial, sem a aplicação de advertência.

**§ ÚNICO:** O Síndico e/ou seus prepostos deverão tomar as medidas cabíveis, para o fiel cumprimento do exposto no artigo, sem prejuízo de suas funções ou possibilidade de constatação imediata ou futura por parte do condômino responsável.

**Art. 6 -** Não poderão reservar a churrasqueira, condôminos que estejam em atraso com suas obrigações condominiais. No ato da inclusão da reserva na agenda da churrasqueira, o Zelador deverá informar-se com a Administradora se existe algum impedimento neste sentido.

**Art. 7 -** Fica terminantemente proibido o acesso à área das quadras esportivas, piscinas, salas de jogos e demais áreas do Condomínio aos convidados da festa. Será permitido o uso do playground pelas crianças.

**Art. 8 -** É terminantemente proibido ao usuário da churrasqueira, utilizar-se da cozinha do salão de festas, bem como de qualquer empregado do Condomínio, para trabalho de interesses particulares.

**Art. 9 -** O Condômino que por ocasião da realização de um churrasco infringir uma ou mais das normas aqui relatadas, permitir abuso de qualquer ordem por parte de seus convidados, desrespeitando a autoridade ou instruções do Síndico, seus prepostos ou, de alguma forma vier a causar incômodo e mal estar para os demais condôminos, ficará sujeito às multas da Convenção e a efeitos suspensivos no que tange à reserva da churrasqueira. Tais deliberações ficarão a critério dos órgãos condominiais.

**Art. 10 -** A churrasqueira poderá ser alugada para festividades em datas magnas (Natal, *Reveillon*, Carnaval, Páscoa, etc.). Havendo mais de um interessado para a mesma data será

realizado sorteio entre os Condôminos, com data a ser definida pelo Corpo Diretivo. As reservas para estes eventos deverão ser feitas com 60 (sessenta) dias de antecedência.

**§ ÚNICO:** A taxa de manutenção e limpeza será de 5% do salário mínimo, pois para limpeza e arrumação será destacado um funcionário específico.

## **CAPÍTULO VI – DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DO PLAYGROUND**

**Art. 1 -** O playground tem o fim específico de permitir a realização de jogos e brincadeiras infantis, destinando-se portanto às crianças até os 10 anos de idade. Poderá ser frequentado diariamente das 08h00 às 22h00.

**Art. 2 -** Fica vedado o uso do jogo de bola ou qualquer outro jogo organizado em áreas comuns do edifício e no playground.

**Art. 3 -** Os danos causados, por uso indevido, em brinquedos do playground serão levados a débito do apartamento responsável pelos causadores.

**Art. 4 -** Não será permitido barulho a ponto de perturbar a tranquilidade dos moradores a qualquer hora do dia ou da noite, principalmente nos horários descritos no Art. 6.6 do Capítulo II.

**Art. 5 -** O Condomínio não se responsabilizará por acidentes ocorridos às crianças no uso do playground, sendo que, por ação ou omissão voluntária, negligência, imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano.

## **CAPÍTULO VII – DA POSSE DE ANIMAIS NO CONDOMÍNIO**

**Art. 1 -** É permitido possuir e manter nas unidades autônomas do edifício, somente animais domésticos e de pequeno porte.

**§ ÚNICO:** A livre permanência de animais domésticos e de pequeno porte restringe-se à área das unidades, desde que não prejudique a tranquilidade, higiene, sossego e segurança dos moradores.

**Art. 2 -** Os animais só poderão circular em áreas comuns do Condomínio com a finalidade de entrada e saída desde que no colo de seu(ua) dono(a), sendo necessário o uso de coleira e focinheira. Em relação aos edifícios, utilizando o elevador a prioridade será do morador sem animal.

2.1. Nas áreas de lazer, sociais, destinadas a descanso ou prática de esportes, bem como salões de festas, halls e demais áreas comuns, é terminantemente proibida a permanência de animais, com ou sem acompanhamento de pessoa.

2.2. A circulação de que trata o artigo refere-se à simples entrada do morador com seu animal no Condomínio ou à sua saída, não podendo, em hipótese nenhuma, circular pelas áreas comuns do edifício para passeio, lazer, brincadeira, etc.

**Art. 3 -** O acesso ao Condomínio de pessoa acompanhada de animal, deverá ser somente para acesso à sua unidade, e com o animal no colo. A saída de morador das unidades com animal deverá somente para acesso à rua ou outra unidade autônoma, devendo ser efetuada da mesma forma, atentando-se para o exposto nos artigos anteriores.

**Art. 4 -** Será permitido o passeio com animais de estimação nas dependências do Condomínio diariamente, somente das 17hs às 10hs, desde que observando todos os artigos deste capítulo.

**Art. 5 -** É expressamente proibido o uso de qualquer área comum do Condomínio para o animal fazer suas necessidades fisiológicas.

**Art. 6 -** O Condomínio poderá, a qualquer tempo, exigir do proprietário do animal, a comprovação de que o mesmo possui todos os atestados de vacinação exigíveis.

**Art. 7 -** A inobservância a qualquer dos artigos deste capítulo, sujeitará o infrator às penalidades previstas.

## **CAPÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DA QUADRA ESPORTIVA**

**Art. 1 -** O proprietário que alugar sua unidade, perderá o direito ao uso da Quadra Poliesportiva.

**Art. 2 -** A quadra poliesportiva é de uso exclusivo dos condôminos moradores e inquilinos.

**Art. 3 -** Os equipamentos esportivos deverão ser solicitados na zeladoria, ficando o Condômino, ou seu preposto, responsável pelo mesmo. No ato da solicitação, será registrado no caderno de controle, o nome do condômino solicitante.

**Art. 4 -** Quaisquer danos causados ao equipamento, quadra ou terceiros, será levado à débito do condômino responsável.

**Art. 5 -** O horário de funcionamento da quadra poliesportiva será das 09h00 às 22h00.

**Art. 6 -** É terminantemente proibido o uso dos acessórios da quadra poliesportiva fora da sua respectiva área e finalidade.

**Art. 7 -** Após o uso da quadra de esportes, o condômino responsável deverá devolver à Portaria ou Zeladoria os acessórios utilizados.

**Art. 8 -** É terminantemente proibido o uso de skates, bicicletas, patins na quadra esportiva.

**Art. 9 -** O Condomínio não se responsabilizará por acidentes ou mal súbito que condômino ou convidado venha a sofrer no uso da quadra de esportes, sendo que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano.

**Art. 10 -** Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico ou seus prepostos.

## **CAPÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DA PISCINA**

**Art. 1 -** A piscina é de uso exclusivo dos Condôminos moradores e inquilinos. O proprietário que alugar ou ceder seu apartamento, perderá o direito de frequentar a piscina, em benefício do inquilino ou morador devidamente registrado.

**Art. 2 -** As piscinas funcionarão diariamente das 08h00 às 22h00 horas, exceção feita ao primeiro dia útil da semana, quando ficarão fechadas para limpeza.



**Art. 3 -** Deverão todos os condôminos possuir e apresentar quando solicitado exame médico atualizado (podendo ser fornecido por médico particular e de confiança do condômino) para o uso da piscina.

**Art. 4 -** Só será permitida a entrada na piscina, em seu horário normal e em trajes de banho com o exame médico atualizado.

**Art. 5 -** Os serviçais do Condomínio, bem como os empregados, não poderão usar a piscina, exceto quando devidamente autorizados para guarda, manutenção ou limpeza.

**Art. 6 -** Será permitida a permanência no recinto das piscinas de babás que estejam acompanhando crianças moradoras do Edifício, porém nunca em trajes de banho. É vedado o uso da piscina pelos serviçais dos moradores, mesmo que residentes no Condomínio. Crianças não poderão frequentar a piscina desacompanhado de adulto responsável.

**Art. 7 -** É EXPRESSAMENTE PROIBIDO:

7.1. Levar à área interna das piscinas frascos, copos, garrafas, etc., em vidro, porcelana ou similar, sujeitos a quebra, que possam atentar contra a incolumidade e segurança dos usuários;

7.2. O manuseio de materiais e utensílios tais como: mesas, cadeiras e guarda-sol de propriedade do condomínio, por crianças, sendo que quando estas necessitarem, deverão solicitar ajuda do Zelador ou seus responsáveis;

7.3. Jogar lixo de qualquer espécie, fora dos recipientes coletores;

7.4. Trafegar na área das piscinas com bicicletas, patins, skates, triciclos, etc.;

7.5. Frequentar a área da piscina em trajes de banho atentatórios à moral, ou assumir postura que fira o decoro e os bons costumes;

7.6. Praticar quaisquer tipos de brincadeiras e jogos que possam prejudicar material ou moralmente os demais frequentadores na piscina, no recinto ou similares;

7.7. É necessário passar pela ducha, com uso de sabonete após o uso de bronzeadores ou cremes;

7.8.É vedado levar à área da piscina comestíveis, sendo permitido biscoitos, amendoins, e salgadinhos tipo aperitivo.

**§ ÚNICO:** As exceções serão tratadas individualmente pelo Corpo Diretivo.

**Art. 8 -** O Zelador terá as seguintes atribuições: a) manter o recinto da piscina em absoluta condição de higiene e limpeza; b) exercer a fiscalização sobre a aplicação do presente regulamento, advertindo polidamente os infratores e, se for o caso, retirando-os da piscina e comunicando imediatamente ao Síndico, Subsíndico ou ao Conselho Consultivo, a anormalidade ocorrida; c) manter sob sua guarda o livro de reclamações e sugestões da piscina para as devidas anotações pelos frequentadores; d) manter em perfeito funcionamento todos os aparelhos, maquinários e instalações da piscina, somente permitindo a entrada de técnicos da firma autorizada e que mantenha contrato de manutenção, garantia e assistência técnica com o condomínio; e) não permitir o acesso à piscina de qualquer pessoa não autorizada a frequentá-la e de qualquer funcionário do condomínio, salvo quando a serviço da mesma.

**Art. 9 -** O Síndico ou o Conselho Consultivo poderá proibir a entrada na piscina a qualquer pessoa que, comprovadamente, não mantenha conduta compatível com seu destino rigorosamente familiar.

**§ ÚNICO:** O Condomínio não se responsabiliza por quaisquer acidentes que venham a ocorrer com os condôminos no recinto da piscina, sendo que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, ficando os condôminos faltosos obrigados a reparar o dano.

## **CAPÍTULO X – DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DA SALA DE GINÁSTICA**

**Art. 1 -** A sala de ginástica é de uso exclusivo dos Condôminos moradores e inquilinos.

**§ ÚNICO:** O proprietário que alugar ou ceder seu apartamento, perderá o direito de frequentar a sala de ginástica, em benefício do inquilino ou morador devidamente registrado.

**Art. 2 -** A sala de ginástica funcionará diariamente das 06h00 às 22h00.

**Art. 3 -** A fim de manter limpa a sala de ginástica, será proibida em qualquer horário, a entrada de pessoas com alimentos. Será permitido levar garrafas de plástico de água e isotônicos.

**Art. 4 -** Só será permitida a entrada na sala de ginástica em seu horário normal e em trajes esportivos.

**Art. 5 -** Os serviçais do Condomínio, bem como os empregados, não poderão usar a sala de ginástica, exceto quando devidamente autorizados para guardar, manutenção ou limpeza.

É proibido o uso da sala de ginástica por menores de 16 anos, a não ser que estejam acompanhados dos pais ou pessoa responsável.

**Art. 6 -** É proibido o uso dos equipamentos em trajés molhados.

**Art. 7 -** Quaisquer danos causados aos equipamentos serão debitados ao condômino causador dos mesmos.

**Art. 8 -** O Condomínio não se responsabiliza por acidentes ou mal súbito que o condômino venha a sofrer no uso dos equipamentos de ginástica.

**Art. 9 -** O Condomínio poderá contratar pessoas capacitadas para administrar, organizar e zelar pelo uso da sala de ginástica, sauna, quadra esportiva, piscina e playground, podendo esta pessoa promover e organizar atividades nestas áreas.

**Art. 10 -** É proibido fumar na sala de ginástica.

## **CAPÍTULO XI – DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DO SALÃO DE JOGOS**

**Art. 1 -** O salão de jogos tem fim específico de lazer para uso exclusivo dos moradores do condomínio. Poderá ser frequentado das 09h00 às 22h00 de domingo à quinta-feira e das 09h00 às 24h00 de sexta a sábado.

**Art. 2 -** É proibido a qualquer pessoa, adulto ou criança, sentar-se sobre os braços das poltronas, sofás, mesas de jogos, mesas de canto, etc.

**Art. 3 -** Não será permitido barulho a ponto de perturbar a tranquilidade dos moradores, em qualquer hora do dia ou da noite.

**Art. 4** - Não será permitido o uso do jogo de sinuca por menores de 16 anos.

**§ ÚNICO:** Para fazer uso dos objetos do jogo de sinuca, o morador deverá assinar no livro se responsabilizando pelos objetos e pela mesa, sendo obrigado devolver na portaria após o uso.

**Art. 5** - É proibido colocar copos, garrafas e latas sobre as mesas.

## **CAPÍTULO XII – DISPOSIÇÕES GERAIS TRANSITÓRIAS**

**Art. 1** - É DEVER DE TODOS OS CONDÔMINOS:

- 1.1. Prestigiar e fazer acatar as decisões do Síndico, Subsíndicos e da Assembléia Geral e a esta comparecer, a fim de que as decisões tomadas expressem realmente a vontade condominial;
- 1.2. Observar dentro do edifício e áreas do Condomínio, a mais rigorosa moralidade, decência e respeito aos empregados do Condomínio;
- 1.3. Notificar imediatamente o Síndico ou Subsíndicos da incidência de moléstia epidêmica para fins de providência junto à Saúde Pública;
- 1.4. Permitir a entrada do Síndico, Subsíndicos e das pessoas que o acompanham em sua unidade, quando isto se tornar necessário à inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo.

**Art. 2** - Salvo disposição em contrário na Convenção Condominial, qualquer alteração deste Regulamento somente será possível mediante aprovação em Assembléia, convocada com pauta específica para o item a ser modificado.

**Art. 3** - A solução de casos omissos caberá ao Corpo Diretivo do Condomínio, *ad-referendum* da Assembléia Geral, mediante a aplicação das Leis 4.591 de 16.12.94 e 10.406 de 10.01.02 e da legislação subsequente.