

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL  
RENASCENÇA**

**REGIMENTO INTERNO**

João Pessoa, 01 de Setembro de 2012.

## ÍNDICE

CAPÍTULO I – DA FINALIDADE.....	1
CAPÍTULO II – DOS HORÁRIOS.....	1
CAPÍTULO III – DO USO DAS COISAS COMUNS.....	4
Seção I – Das Entradas do Condomínio.....	7
Seção II – Do Salão de Festa.....	8
Seção III – Do Espaço Gourmet.....	10
Seção IV – Das Churrasqueiras.....	11
Seção V – Do Kids Club.....	12
Seção VI – Do Parque Aquático.....	13
Seção VII – Da Academia de Ginástica.....	14
Seção VIII – Da Sauna.....	14
Seção IX – Do Complexo Esportivo.....	15
Seção X – Do Salão de Jogos.....	16
Seção XI – Da Coleta de Lixo.....	17
Seção XII – Dos Elevadores e Escadas.....	18
CAPÍTULO IV – DA SEGURANÇA E PADRONIZAÇÃO.....	19
CAPÍTULO V – DA HIGIENE E SAÚDE.....	21
CAPÍTULO VI – DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS.....	22
CAPÍTULO VII – DOS FUNCIONÁRIOS.....	24
CAPÍTULO VIII – DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS.....	25
CAPÍTULO IX – ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO.....	26
CAPÍTULO X – DA FISCALIZAÇÃO.....	27
CAPÍTULO XI – DAS PENALIDADES E ÔNUS.....	28
CAPÍTULO XII – DAS RECEITAS, DESPESAS E FUNDOS.....	30
CAPÍTULO XIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	32

## **CAPÍTULO I DA FINALIDADE**

Art. 1º. O Presente REGIMENTO INTERNO do Condomínio Residencial Renascença, situado à Rua Iolanda Eloy de Medeiros, 101, Bairro Agua Fria, nesta Capital, foi submetido e aprovado em Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio, e regulamenta o relacionamento, os procedimentos administrativos, a forma de uso das coisas e bens comuns, direitos e deveres de todos os moradores (condôminos, inquilinos, ocupantes autorizados, visitantes, suas famílias etc.) e dos empregados e prestadores de serviços do Condomínio e de condôminos.

Art. 2º. Todos são obrigados a cumprir, respeitar e fiscalizar a observância do Regimento Interno, da Convenção e das normas condominiais.

§ 1º A obrigação de cumprimento se estende aos hóspedes, convidados, empregados ou prestadores de serviço do condômino, respondendo este último solidariamente pelo seu respectivo descumprimento.

§ 2º Entende-se por convidado, a pessoa ou grupo de pessoas que acessam e transitam nas dependências do condomínio a convite e autorizado por condômino.

§ 3º Entende-se como hóspede, a pessoa ou grupo de pessoas que passam a integrar a vida comum do condomínio, por período de tempo determinado, usufruindo das áreas comuns consideradas privativas aos condôminos.

Art. 3º. Em caso de venda, doação, legado, usufruto, cessão de direito, locação ou qualquer forma legal de transação que importe na transferência da propriedade ou da posse de suas respectivas unidades, os adquirentes ou possuidores, em qualquer caso, ficam obrigados à observância de todos os dispositivos deste Regimento Interno e da Convenção.

§ 1º Ocorrendo a mudança de proprietário ou possuidor da unidade, em qualquer que seja a modalidade de contrato, é dever daquele que transfere a propriedade e/ou a posse comunicar por escrito ao Síndico tal transferência.

§ 2º Ao novo proprietário ou possuidor serão entregues pelo Síndico uma cópia da Convenção e uma do Regimento Interno, independente de ter havido a comunicação expressa pelo § 1º.

Art. 4º. Os proprietários são responsáveis pelas ações e condutas dos ocupantes, visitantes ou inquilinos de suas unidades, assumindo as infrações destes.

## **CAPÍTULO II DOS HORÁRIOS**

Art. 5º. Obrigam-se os moradores a guardar silêncio das 22h00min às 07h00min, evitando a produção de ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem estar dos demais moradores, ainda que tais ruídos sejam produzidos no interior da unidade.

Art. 6º. Em qualquer horário e local, seja nas áreas comuns do Condomínio ou privativa do

condômino, o uso de aparelhos, equipamentos ou qualquer meio que produzam som ou ruído deve evitar a perturbação aos demais condôminos e vizinhos, na forma da Convenção, deste Regimento, da legislação sobre direito de vizinhança, poluição sonora e de posturas municipais, respeitando os seguintes limites de volume por faixa horária, medido em decibéis:

Período	DIURNO (das 07h00min às 19h00min)	VESPERTINO (das 19h00min às 22h00min)	NOTURNO (das 22h00min às 07h00min)
Limite sonoro	55 dBA	50 dBA	45 dBA

§ 1º Caso a legislação ambiental pertinente estabeleça índices diferentes que os da tabela acima, prevalecerão os limites mais restritivos.

§ 2º Em caso de serem adotados os índices estabelecidos pela legislação ambiental, os limites legais de volume por faixa horária deverão ser afixados pelo Síndico nos locais apropriados, bem como deve ser dada ampla divulgação dos mesmos a todos os condôminos.

§ 3º Excepcionalmente, em dia de atividades sociais e/ou esportivas, a faixa horária considerada como “vespertino” poderá ser estendida até a meia-noite (zero hora), com a devida autorização prévia do Síndico.

Art. 7º. A medição do nível de som será feita utilizando instrumento de medição de som em decibéis, denominado decibelímetro.

§ 1º A verificação do volume sonoro será realizada por funcionário do Condomínio indicado pelo Síndico em atendimento a pedido do condômino que se sentir incomodado e no interior da unidade deste.

§ 2º O decibelímetro deverá ser posicionado a uma distância de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do piso e da divisa da unidade mais próxima à fonte do ruído.

Art. 8º. Todos os condôminos devem observar rigorosamente o seguinte quadro de horários e de número máximo de convidados para o funcionamento das áreas comuns:

Local	Dia da semana	Horário	Nº máximo de convidados
a) Salão de Festas	Domingo a quinta-feira	10h00min às 24h00min	60
	Sexta, sábado e véspera de feriados	10h00min às 02h00min do dia seguinte	
b) Espaço Gourmet	Domingo a quinta-feira	10h00min às 24h00min	25
	Sexta e sábado e véspera de feriados	10h00min às 02h00min	
c) Churrasqueiras	Todos os dias	08h00min às 22h00min	7

d) Kids Club	Todos os dias	06h00min às 22h00min	2
e) Piscinas Adulto, Infantil e Bebê	Terça a domingo	Ilimitado	4
	Segunda – fechado para manutenção	----	
<b>Local</b>	<b>Dia da semana</b>	<b>Horário</b>	<b>Nº máximo de convidados</b>
f) Academia de Ginástica.	Todos os dias	05h00min às 24h00min	0
g) Sauna - condicionada à demanda mínima de três pessoas e mediante reserva.	Homens - quarta, sexta e domingo	08h00min às 21h00min	0
	Mulheres –terça, quinta e sábado	08h00min às 21h00min	
	Segunda – fechada para manutenção	----	
h) Campo de Futebol – condicionado à reserva	Três dias por semana Terça – condôminos Quinta – convidados Sábado - crianças	06h00min às 22h00min	1
i) Quadra Poliesportiva – condicionada à reserva	Todos os dias	06h00min às 22h00min	1
j) Quadra de Vôlei de Areia	Todos os dias	06h00min às 22h00min	1
k) Salão de Jogos	Todos os dias	06h00min às 22h00min	3
l) Coleta de lixo	Todos os dias e de acordo com a legislação vigente	De acordo com Portaria do Síndico	–
m) Reformas nas Unidades	Segunda a sexta-feira Sábado	08h00min às 12h00 13h00min às 18h00	–
n) Mudanças	Sábados	08h00min às 13h00min	–
		08h00min às 13h00min	
	Domingo e feriados	Proibido	
	Todos os dias	08h00min às 18h00min	

Art. 9º. A energia elétrica dos locais e equipamentos de uso comum será desligada nos respectivos horários limite definidos no art. 8º, mantendo-se apenas a iluminação necessária e suficiente à segurança.

### **CAPÍTULO III DO USO DAS COISAS COMUNS**

Art. 10. A destinação das Unidades do Residencial Renascença é exclusiva e estritamente residencial e familiar, devendo ser guardado o recato e a dignidade compatíveis com a moralidade e os bons costumes.

Art. 11. Não é permitido pisar ou brincar nas partes que compõem os jardins e jardineiras, bem como nelas intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhes suas características sem prévia autorização do Síndico, este com suporte do Conselho Consultivo/Fiscal.

Art. 12. O uso e gozo pelos moradores das partes comuns do Condomínio estendem-se até onde não prejudiquem idêntico direito dos demais moradores.

Art. 13. Afora a Convenção, este Regimento Interno e a legislação pertinente, os direitos, deveres e uso comum do Condomínio serão subsidiariamente regulamentados através de decisões aprovadas em Assembléias ou pelo Conselho Consultivo/Fiscal, e ainda, por Portarias expedidas pelo Síndico, conforme o grau de complexidade do assunto.

Art. 14. As áreas de lazer são de uso exclusivo dos condôminos e seus dependentes, podendo se estender a convidados, nos limites estabelecidos no art. 8º, desde que não haja disposição em contrário, exceto em dias de festa, jogos amistosos, torneios ou campeonatos patrocinados pelo Condomínio.

Parágrafo único. Os pais responsabilizam-se pelos danos e segurança dos filhos menores de idade quando estes utilizarem as áreas de lazer, assim como por todos os atos que aqueles venham a praticar no uso e gozo das áreas comuns.

Art. 15. Obriga-se o condômino a providenciar o conserto ou substituição de qualquer peça ou aparelho pertencente ao Condomínio e que tenha sido danificado por pessoa de sua relação, seja moradora, prestador de serviço ou que esteja em visita ao Condomínio.

Parágrafo único: O condômino deve informar o síndico sobre desgastes em cabos de aço, soldas, parafusos ou outros itens detectados em equipamentos de ginástica que ponham em risco a segurança de quem os usa, bem como nos brinquedos do Kids Club. A seu critério, o síndico poderá interditar o equipamento enquanto providencia a substituição da peça desgastada.

Art. 16. Não é permitida a permanência de volumes de qualquer espécie nas áreas externas, estacionamento, áreas de acesso ou demais partes comuns do Condomínio, exceto quando em trânsito para as unidades.

Parágrafo único. Sendo constatado o depósito de volumes, será dado um prazo de 24 (vinte e quatro) horas ao condômino para a retirada do(s) objeto(s). Se persistirem os problemas, serão aplicadas as penalidades previstas neste Regimento.

Art. 17. É proibido, no interior das áreas comuns, sociais e esportivas e nos Salões de Festas, de Jogos, o trânsito de bicicletas, mini-veículos, “skates”, patins e similares.

§ 1º Aqueles que possuem bicicletas, deverão guardá-los no Bicicletário de sua torre.

§ 2º O Condomínio não se responsabilizará por avarias ou furto de bicicletas, suas partes

ou peças.

Art. 18. Cada unidade deverá utilizar sua vaga exclusiva de garagem que será de uso obrigatório do condômino.

Parágrafo único: os visitantes somente poderão utilizar as vagas de estacionamento de um condômino se autorizados por este, desde que devidamente informados e reconhecidos na portaria, mediante a anotação da placa, responsabilizando-se o condômino por qualquer dano que este possa causar.

Art. 19. No caso de sinistro de qualquer natureza que atinja bens ou patrimônio do Condomínio ou de qualquer condômino, será de total responsabilidade do condômino causador o ressarcimento dos prejuízos ocorridos.

Parágrafo único. O condômino assume responsabilidade solidária, sem benefício de ordem, por sinistro causado por seu convidado, empregado ou prestador de serviço.

Art. 20. Cada condômino, representando todos os moradores de sua unidade e para fins de fazer uso das áreas comuns de lazer em que seja permitido o uso por convidados, respeitará os limites de cada equipamento, previstos neste Regulamento.

Art. 21. As vagas de garagem das unidades foram previamente demarcadas e definidas no ato do contrato de compra do apartamento junto a Construtora, para o uso exclusivo como estacionamento de veículos de porte médio, respeitadas as faixas de demarcação existentes no piso, sendo as vagas destinadas apenas ao estacionamento de veículos dos condôminos e não a materiais e utensílios em geral.

Parágrafo único: Nas áreas de circulação interna do condomínio (garagem), os veículos devem transitar com velocidade máxima de 15 (quinze) Km/h, observando a sinalização horizontal e vertical quanto à direção a ser seguida, bem como as demais normas de trânsito em vigor.

Art. 22 - É proibido, no interior da unidade, a execução de serviços que possam trazer riscos para os vizinhos, equipamentos e instalações, particulares ou comuns, tais como pintura a pistola, etc.

Parágrafo único. Em caso de necessidade e de o serviço a ser realizado puder gerar algum risco, estes poderão ser permitidos, a critério do Síndico, que consultará o CCF, e sob a total responsabilidade do condômino ou inquilino interessado.

Art. 23. Não é permitido realizar lavagem ou conserto de veículos em qualquer área comum do Condomínio, tais como eliminação de água de radiador, óleo de freio, de cárter, etc., excetuando-se os serviços de caráter emergencial que não causem transtornos e sujeira.

Art. 24. O Condomínio não se responsabilizará por estragos de qualquer natureza ocorridos nos veículos estacionados nas garagens, particulares ou comuns, tais como avarias, furtos, roubos, incêndios etc., mas adotará medidas auxiliares de apoio ao condômino. Por segurança, devem-se manter os veículos sempre trancados, engrenados e com o freio de estacionamento acionado.

Art. 25. Em nenhuma hipótese poderão ser alugadas ou emprestadas as vagas das garagens particulares a pessoas estranhas ao Condomínio; quanto às vagas comuns, estas não podem ser

alugadas ou emprestadas nem mesmo a condôminos, pois se destinam ao uso transitório de quem esteja fazendo uso das áreas comuns do Condomínio onde se encontram tais vagas.

Parágrafo único: Cada torre do edifício do Condomínio Renascença, conterá uma área de desembarque, localizada na área de garagem coberta e descoberta do condomínio. As referidas áreas deverão ser destinadas ao desembarque dos condôminos da respectiva torre, cujo objetivo é facilitar os desembarques de materiais, objetos e pessoas, e não deverá ser utilizada como vaga de garagem privativa de condômino. O tempo máximo de permanência na área do desembarque será de até 15 minutos, com pisca alerta.

Art. 26. As vagas de estacionamento externas destinam-se exclusivamente aos visitantes do condomínio Renascença.

Art. 27. É terminantemente proibido o estacionamento de veículos em vaga que não pertença ao respectivo condômino sem autorização de seu proprietário ou em qualquer área comum, ressalvado o disposto no art. 26.

§ 1. O estacionamento de veículos nas garagens será feito exclusivamente na demarcação própria de cada unidade, de forma alinhada, sendo vedado o estacionamento de forma que cause obstrução aos demais condôminos.

§ 2. Qualquer dano causado por um veículo a outro ou ao condomínio, será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo este ressarcir o prejuízo causado na melhor forma acordada entre as partes.

Art. 28. Por questão de segurança, conservação, manutenção e garantia de direitos, são proibidos nas áreas comuns:

I - a prática de jogos, o uso de bicicletas, skates, patins ou brinquedos em locais que para estes fins não se destinam;

II – a permanência de empregados, exceto quando em trabalho na área;

III - o estacionamento de veículos com defeitos que possam poluir ou agredir o meio-ambiente;

IV - a permanência de pessoas com a finalidade de reunião social em locais que para isso não se destinam;

V – fumar cigarro, cachimbo, charuto, etc. mesmo que lícitos.

VI – transitar com trajes sumários, ( sem camisa, trajes de banho ) exceto: piscinas, churrasqueiras, complexo esportivo e sauna.

VII – a circulação de menores sem a companhia de responsável.

VIII – retirar das áreas comuns e sociais qualquer objeto e/ou mobiliário (mesa, cadeiras)etc, do seu local de origem.

IX – utilizar o carrinho de compras para outras finalidades.

Parágrafo único. É proibida a prática de jogos também no Salão de Festas, Espaço Gourmet e Academia.

Art. 29. As crianças e adultos poderão brincar nas áreas de lazer do Condomínio, sendo, todavia, vedados os jogos que ponham em risco a segurança e o sossego dos moradores e que possam danificar ou destruir as áreas e propriedades comuns do Condomínio.

Art. 30. Qualquer lixo produzido nas áreas comuns deverá ser colocado nos coletores apropriados, pelo o condômino que o produziu.

Art. 31. Nas áreas comuns é terminantemente proibido o uso de utensílios e meios que possam provocar incêndios, tais como churrasqueiras portátil, fogareiros, panelas elétricas, salvo no Espaço Gourmet e na cozinha do Salão de Festas.

Parágrafo único. Também é proibido, mesmo nas festas juninas, soltar balões.

Art. 32. Nas áreas comuns, as necessidades fisiológicas devem ser realizadas nos banheiros ali instalados.

Art. 33. Dejetos produzidos por animais devem ser imediatamente recolhidos pelos seus donos, depositados em local adequado e o ambiente deixado tal qual encontrado, inclusive sendo lavado se necessário.

Art. 34. Em caso de a unidade encontrar-se locada, o direito de uso e gozo das coisas comuns fica transferido ao inquilino, perdendo o locador/proprietário bem como seus familiares, o direito de usufruir das áreas comuns, principalmente as de lazer.

Art. 35. Em hipótese alguma será permitido, para eventos promovidos por qualquer condômino, a reserva ou a utilização concomitante do Salão de Festas e Jogos, Espaço Gourmet, e Quadra Poliesportiva, Campo de Futebol, Academia de Ginástica, Piscinas e Sauna etc.

## **Seção I**

### **Das Entradas do Condomínio**

Art. 36. É proibido sujar, danificar, afixar cartazes ou avisos nas áreas comuns, exceto os de ordem legal e/ou de interesse de todos os condôminos, sendo indispensável a identificação do autor e a autorização do Síndico para afixação em local próprio.

Art. 37. O porteiro e demais empregados do Condomínio são responsáveis pela segurança, limpeza, boa apresentação e higiene das áreas comuns, evitando a entrada nas mesmas de pessoas não autorizadas e comunicando de imediato ao Síndico, através do responsável pelo escritório do Condomínio, quaisquer ocorrências verificadas, citando sempre que possível o nome dos responsáveis para as providências cabíveis.

Parágrafo único. O porteiro é o principal responsável por impedir a entrada no Condomínio de pessoas não-autorizadas, podendo solicitar apoio aos demais funcionários quando julgar necessário.

Art. 38. Para as cargas de grande monta ( coleta de lixo, entulhos, material de construção etc.), sempre se utilizarão as entradas de serviço, fazendo-se a retirada de lixo por carrinho ou caçamba de entulhos.

Parágrafo único: As mudanças e a saída ou entrada de carga serão exclusivamente pela entrada da Garagem e deverá ser utilizado unicamente o elevador de serviços.

Art. 39. Para a realização de mudanças (entrada ou saída), a Administração do Condomínio deverá ser comunicada com pelo menos 24 (vinte e quatro) horas de antecedência para a devida proteção e apoio necessários, observados os art. 3º e 4º, devendo o interessado comprovar a

condição de ocupante da unidade para a qual haverá a mudança, apresentando documento de titularidade da unidade, quando condômino, o contrato de locação, quando locatário, ou a autorização do titular da unidade, quando não se enquadrar nos dois primeiros quadros.

§ 1º O condômino responsável pela mudança assume os eventuais ônus por danos causados, ainda que provocados por terceiros ou transportadores contratados.

§ 2º O descumprimento do horário estabelecido para carga e descarga das mudanças implicará em sanções aos responsáveis, exceto nos casos excepcionais, quando tais mudanças poderão ser autorizadas pelo Síndico.

§ 3º Em caso de descumprimento ao estabelecido pelo § 1º do art. 3º, não será autorizada a entrada ou a saída da mudança até que esta seja autorizada pelo proprietário.

Art. 40. A não observância das presentes regras de uso das Entradas do Condomínio implica ao condômino a imposição das sanções previstas neste Regimento.

## **Seção II Do Salão de Festas**

Art. 41. O Salão de Festas destina-se à realização de festas, bem como de eventos ou reuniões dos moradores, proprietários ou do Condomínio, sendo permitida a participação de não moradores a convite, respeitada a capacidade de acomodação descritas no artigo 8º, devendo os convidados estarem sempre acompanhados pelo condômino que os convidou.

Art. 42. A requisição do Salão de Festas é exclusiva aos Condôminos e seus dependentes em dia com suas obrigações condominiais, que só poderão fazê-la para a promoção de atividades sociais, festas, recepções e aniversários, compatíveis com as dimensões do ambiente, sendo vedado o uso ou a cessão do Salão em favor de quem não seja condômino, bem como para atividades político-partidárias, religiosas, profissionais, mercantis, esportivas e de jogos considerados "de azar" pela legislação pertinente.

Parágrafo único. Os horários de utilização do Salão de Festas encontram-se disciplinados no "Capítulo II" deste Regimento Interno, devendo ser rigorosamente observados.

Art. 43. A requisição do Salão de Festas deverá ser feita através de reserva, com antecedência máxima de 120 dias e mínima de 24 h, no "*Livro de Reservas do Salão de Festas*", que ficará à disposição de cada condômino no escritório do Condomínio.

§ 1º Por ocasião da reserva, o condômino deverá assinar o "*Livro de Reservas do Salão de Festas*", recebendo de imediato uma confirmação da mesma por escrito, que conterá data e horário do evento, assinada pelo funcionário responsável pelo escritório do Condomínio.

§ 2º Em caso de desistência, o condômino deverá proceder ao cancelamento da reserva com a maior antecedência possível, (24h), registrando tal desistência no "*Livro de Reservas do Salão de Festas*", recebendo a devolução da metade da taxa de utilização referida no § único do art. 44.

§ 3º Ocorrendo coincidência de data entre reservas, prevalecerá a solicitação mais antiga.

§ 4º Na coincidência de data e horário entre reservas solicitadas ao mesmo tempo, a

reserva do Salão de Festas dar-se-á por sorteio entre os condôminos interessados, o qual deverá ser realizado na presença dos mesmos.

§ 5º Além de outras datas passíveis de proibição pelo Conselho Consultivo/Fiscal, não serão permitidas reservas do Salão de Festas para as seguintes datas: 1º de janeiro, período de Carnaval, da sexta feira santa ao domingo de Páscoa, vésperas e dias de Santo Antônio, São João e São Pedro, 12 de outubro, véspera e dia de Natal e 31 de dezembro. A critério do Conselho Consultivo/Fiscal, tais datas poderão ser utilizadas para a realização de eventos organizados pelo Condomínio.

§ 6º Só será permitida a realização de um único evento por dia.

§ 7º Cada condômino só poderá ter no máximo duas reservas ao Salão de Festas ativas simultaneamente, de maneira que só poderá fazer uma terceira reserva após a realização ou o cancelamento de um dos dois eventos anteriormente reservados.

Art. 44. A utilização do Salão de Festas está condicionada à prévia assinatura, por parte do solicitante, de um Termo de Responsabilidade, onde ficará expressamente consignada a recepção das dependências em condições de uso, a obrigação de devolvê-las como encontradas e a obediência aos preceitos deste Regimento quanto a danos eventualmente causados pelos condôminos ou inquilinos, seus respectivos familiares, convidados, pessoal contratado e empregados.

Parágrafo único. Fica estabelecida uma taxa de utilização, no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do menor valor da taxa de condomínio vigente, a ser cobrada do condômino responsável pelo evento, no ato da reserva, e comporá o fundo de reserva do condomínio.

Art. 45. Será de responsabilidade do solicitante, independente de quem use o Salão de Festas a restauração por dano ocorrido nas instalações, superfícies e/ou equipamentos.

§ 1º Inicia e cessa, respectivamente, a responsabilidade do solicitante na recepção e devolução das chaves após vistoria efetuada em companhia do responsável pelo escritório do Condomínio ou outro funcionário designado pelo Síndico.

§ 2º O Salão de Festas deverá ser devolvido nas mesmas condições em que foi encontrado, às 08h00min do dia seguinte, a fim de não prejudicar a realização de eventos subsequentes.

Art. 46. É expressamente proibido o consumo de bebidas alcoólicas por menores de 18 (dezoito) anos nas dependências comuns do Condomínio.

Art. 47. Durante toda a realização do evento é necessária a permanência de pelo menos um condômino, maior de idade e capaz, que ficará responsável pelo uso do Salão de Festas, devendo seu nome constar na reserva registrada no “*Livro de Reservas do Salão de Festas*”.

Art. 48. Tendo ocorrido danos ao patrimônio do Condomínio ou multas de órgãos públicos em virtude do evento, o condômino solicitante fica obrigado a ressarcir o Condomínio nas despesas pertinentes, além de responder, civil e criminalmente, se for o caso.

Art. 49. O solicitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção

do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades realizadas no Salão de Festas, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

Art. 50. O uso do Salão de Festas não se estende à circulação livre de seus participantes por todas as áreas comuns do Condomínio, principalmente Quadras, Piscinas, Sauna, Academia, Kids Club, churrasqueiras, Espaço Gourmet, etc.

Parágrafo único. O condômino solicitante se responsabiliza por qualquer dano causado por seus convidados nas demais áreas comuns do Condomínio, devendo envidar os esforços necessários para evitar que circulem por tais espaços.

Art. 51. No momento do evento o condômino deve, preferencialmente, manter pelo menos uma pessoa de apoio junto à portaria para identificar seus convidados e autorizar-lhes a entrada.

Parágrafo único. O condômino deve, obrigatoriamente, entregar sua lista de convidados à Administração do Condomínio antes da realização do evento para que o porteiro controle o acesso dos convidados. Em caso da presença de pessoas não convidadas, o condômino ou a pessoa de apoio poderá alterar a lista, incluindo-as na presença do porteiro, sendo vedada tal alteração por telefone ou meio similar.

Art. 52. A não observância das presentes regras de uso do Salão de Festas implica ao condômino solicitante a imposição das sanções previstas neste Regimento.

### **Seção III Do Espaço Gourmet**

Art. 53. O Espaço Gourmet e suas dependências são destinados ao lazer dos condôminos, que ali também poderão receber seus convidados para reuniões sociais, respeitada a capacidade de acomodação do artigo 8º, devendo os convidados estar sempre acompanhados pelo condômino que os convidou.

Art. 54. O uso do Espaço Gourmet não se estende à circulação livre de seus participantes por todas as áreas comuns do Condomínio, principalmente Quadras, Salão de Festas e Jogos, Piscinas, Sauna, Academia, Kids Club, churrasqueiras, campo de futebol etc.

Art. 55. Aplicam-se ao Espaço Gourmet as mesmas regras sobre reservas adotadas para o Salão de Festas, sem taxa.

Parágrafo único. Além de outras datas passíveis de proibição pelo Conselho Consultivo/Fiscal, não serão permitidas reservas do Espaço Gourmet para as seguintes datas: 1º de janeiro, período de Carnaval, da sexta feira santa ao domingo de Páscoa, vésperas e dias de Santo Antônio, São João e São Pedro, 12 de outubro, véspera e dia de Natal e 31 de dezembro. A critério do Conselho Consultivo/Fiscal, tais datas poderão ser utilizadas para a realização de eventos organizados pelo Condomínio.

Art. 56. O horário de utilização do Espaço Gourmet encontra-se disciplinado no “Capítulo II” deste Regimento Interno, devendo ser rigorosamente observado.

Art. 57. Durante toda a realização do evento é necessária a permanência de pelo menos um condômino, maior de idade e capaz, que ficará responsável pelo uso do Espaço Gourmet,

devendo seu nome constar na reserva registrada no “*Livro de Reservas do Espaço Gourmet*”.

Art. 58. A utilização do Espaço Gourmet está condicionada à prévia assinatura, por parte do solicitante, de um Termo de Responsabilidade, onde ficará expressamente consignada a recepção das dependências em condições de uso, a obrigação de devolvê-las como encontradas e a obediência aos preceitos deste Regimento quanto a danos eventualmente causados, pelos condôminos ou inquilinos, seus respectivos familiares, convidados, pessoal contratado e empregados.

Art. 59. Será de responsabilidade do solicitante, independente de quem use o Espaço Gourmet, a limpeza e restauração por dano ocorrido nas instalações, superfícies e/ou equipamentos.

Art. 60. Inicia e cessa, respectivamente, a responsabilidade do solicitante na recepção e devolução das chaves após vistoria efetuada em companhia do responsável pelo escritório do Condomínio ou outro funcionário designado pelo Síndico.

§ 1º. Será permitida a realização de até 2 (dois) eventos por dia, desde que haja entre eles um intervalo mínimo de 4 horas para limpeza e arrumação do local.

§ 2º. O Espaço Gourmet deverá ser devolvido nas mesmas condições em que foi encontrado, na hora de encerramento marcada, a fim de não prejudicar a realização de eventos subsequentes.

Art. 61. Ocorrendo danos ao patrimônio do Condomínio ou multas de órgãos públicos em virtude do evento, o condômino fica obrigado a ressarcir o Condomínio nas despesas havidas.

Art. 62. O solicitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades realizadas no Espaço Gourmet, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

Parágrafo único. O condômino solicitante se responsabiliza por qualquer dano causado por seus convidados nas demais áreas comuns do Condomínio, devendo envidar os esforços necessários para evitar que circulem por tais espaços.

Art. 63. No momento do evento o condômino deve, preferencialmente, manter pelo menos uma pessoa de apoio junto à portaria para identificar seus convidados e autorizar-lhes a entrada.

Parágrafo único. O condômino deve, obrigatoriamente, entregar sua lista de convidados à Administração do Condomínio antes da realização do evento para que o porteiro controle o acesso dos convidados. Em caso da presença de pessoas não convidadas, o condômino poderá alterar a lista, incluindo-as na presença do porteiro, sendo vedada tal alteração por telefone ou meio similar.

Art. 64. A não observância das presentes regras de uso do Espaço Gourmet implica ao condômino solicitante a imposição das sanções previstas neste regulamento.

#### **Seção IV Das Churrasqueiras**

Art. 65. As churrasqueiras destinam-se ao lazer dos condôminos, seus hóspedes e convidados.

Parágrafo único. Os horários de utilização das Churrasqueiras encontram-se disciplinados no “Capítulo II” deste Regimento Interno, devendo ser rigorosamente observados.

Art. 66. As churrasqueiras aplicam-se as mesmas regras sobre reservas do salão de festas, sem taxa.

Parágrafo único. O condômino que desistir da reserva da churrasqueira deverá informar a administração com antecedência mínima de 12 horas, podendo a administração avaliar cada caso. O não cumprimento implicará uma multa de R\$: 20,00 (vinte reais) e a reincidência será aplicada o dobro.(Ata do dia 13/08/13).

Art. 67. A utilização das churrasqueiras é exclusiva dos condôminos, podendo, contudo, ser usado por hóspedes/convidados, observado principalmente o disposto pelo artigo 8º, sendo o condômino responsabilizado pelos atos dos seus hóspedes/convidados, que deverão estar sempre acompanhados pelo condômino que os hospedou/convidou.

§ 1º Aplicam-se as Churrasqueiras a obediência aos preceitos deste Regimento quanto a danos eventualmente causados pelos condôminos ou inquilinos, seus respectivos familiares, convidados e empregados.

§ 2º O condômino assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades realizadas nas churrasqueiras, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

Art. 68. As churrasqueiras devem ser entregues da mesma forma que foram recebidas. (limpas e bem cuidadas).

Art. 69. A não observância das presentes regras de uso das Churrasqueiras implica ao condômino a imposição das sanções previstas neste Regimento.

## **Seção V Do Kids Club**

Art. 70. O Kids Club é uma área destinada especialmente ao lazer das crianças, cabendo aos pais ou responsáveis orientar os menores no sentido de serem obedientes ao horário estabelecido e de evitarem provocar barulho em demasia.

Parágrafo único. Os horários de utilização do Kids Club encontram-se disciplinados no “Capítulo II” deste Regimento Interno, devendo ser rigorosamente observados.

Art. 71. A utilização do Kids Club é exclusiva dos condôminos, podendo, contudo, ser usado por hóspedes/convidados, observado principalmente o disposto pelo artigo 8º, sendo o condômino responsabilizado pelos atos dos seus hóspedes/convidados, que deverão estar sempre acompanhados pelo condômino que os hospedou/convidou.

Art. 72. O Kids Club é limitado ao uso de crianças de até 12 (doze) anos de idade, sob a responsabilidade exclusiva dos pais ou responsáveis.

Art. 73. Nenhuma criança deve permanecer sozinha no Kids Club, devendo sempre estar acompanhada por um adulto.

Art. 74. Aplicam-se ao Kids Club a obediência aos preceitos deste Regimento quanto a danos eventualmente causados pelos condôminos ou inquilinos, seus respectivos familiares, convidados e empregados.

Art. 75. O condômino assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades realizadas no Kids Club, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

Art. 76. É permitido aos responsáveis pelas crianças ou às babás em serviço, quando estiverem cuidando das crianças, acompanharem estas no uso da piscina infantil.

Art. 77. A não observância das presentes regras de uso do Kids Club implica ao condômino a imposição das sanções previstas neste regulamento.

## **Seção VI Das Piscinas**

Art. 78. Compõem as Piscinas: Adulto, Infantil e Bebê.

Parágrafo único: Durante o uso das piscinas devem ser utilizados trajes adequados; (lycra e tãctel).

Art. 79. As Piscinas serão utilizadas prioritariamente pelos condôminos. Hãspede e convidado poderã ingressar nas mesmas, observado principalmente o disposto pelo artigo 8º, sempre acompanhados do condômino que os hospedou/convidou.

Parágrafo único. Cabe ao condômino orientar seus hãspedes/convidados sobre as regras de uso da piscina, cabendo a este as penalidades por infrações cometidas por seus hãspedes/convidados.

Art. 80. Antes de fazer uso da(s) piscina(s), todos os seus usuãrios permitidos por este Regimento deverã fazer seu asseio pessoal nos chuveiros que se encontram disponãveis nas áreas comuns.

Art. 81. É vedada a utilizaãõ das piscinas por funcionãrios ou prestadores de serviãos dos condôminos ou do Condomãnio, sendo estes ùltimos permitidos quando se tratar de nataãõ para bebês, instrutores ou *personal trainers* contratados pelos condôminos ou pelo Condomãnio.

Art. 82. É terminantemente proibida a utilizaãõ de óleos bronzeadores, garrafas ou copos de vidro e objetos cortantes, bem como o consumo de alimentos ou bebidas, nas piscinas, cabendo ao infrator as penalidades previstas neste Regimento.

§ 1º Havendo quebra de garrafas de vidro ou qualquer outro objeto cortante ou que ponha em risco a saãde das pessoas nas piscinas, a piscina afetada serã provisoriamente interditada e o condômino responsãvel deverã adotar as providẽncias cabãveis de forma que o ambiente se mantenha limpo, seguro e pronto para o uso.

§ 2º Em caso de o condômino não providenciar a imediata regularização do Parque Aquático, tal será feito pelo Condomínio, que terá a despesa havida ressarcida pelo condômino.

Art. 83 – É de exclusiva responsabilidade dos pais a entrada de menores desacompanhados nas Piscinas.

Art. 84. Não será permitida a realização de festas e reuniões no ambiente das piscinas.

Art. 85. A não observância das presentes regras de uso das piscinas implica ao condômino a imposição das sanções previstas neste regulamento.

Art. 86. O horário de utilização das piscinas encontra-se disciplinado no “Capítulo II” deste Regimento Interno, devendo ser rigorosamente observado.

## **Seção VII Da Academia de Ginástica**

Art. 87. A Academia de Ginástica é de uso exclusivo dos condôminos, maiores de 14 (quatorze) anos, sendo vedado o acesso de convidados ou hóspedes.

Art. 88. É proibida a utilização da Academia de Ginástica para a realização de reuniões e festas.

Art. 89. O horário de funcionamento da Academia de Ginástica é o estabelecido no Capítulo II deste Regimento, devendo ser rigorosamente cumprido.

Art. 90. Não é permitida a permanência na Academia de crianças desacompanhadas, assumindo os pais ou responsáveis a total responsabilidade caso isso venha a acontecer.

Art. 91. É vedada a utilização da academia de ginástica por funcionários ou prestadores de serviços dos condôminos ou do Condomínio, sendo estes últimos permitidos quando se tratar de *personal trainers* contratados pelos condôminos ou pelo Condomínio.

Art. 92. Aplicam-se à Academia a obediência aos preceitos deste Regimento quanto a danos eventualmente causados pelos condôminos ou inquilinos, seus respectivos familiares, convidados e empregados.

Art. 93. O condômino assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades realizadas na Academia, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

Art. 94. A não observância das presentes regras quanto à utilização da Academia de Ginástica implica ao condômino a imposição das sanções previstas neste regulamento.

## **Seção VIII Da Sauna**

Art. 95. A Sauna será utilizada pelos condôminos, maiores de 14 (quatorze) anos ou menores acompanhados pelos pais ou responsáveis, sendo vedado o acesso de convidados ou hóspedes.

Art. 96. A reserva da Sauna deve ser feita com a antecedência necessária para seu devido

acionamento, devendo ser preenchido o respectivo “*Livro de Reservas da Sauna*”, o qual será assinado pelo condômino requerente.

Art. 97. Devido à natureza da instalação, o condômino deve solicitar ao funcionário encarregado o acionamento da sauna, avisando-lhe de igual modo tão logo termine seu uso.

Art. 98. O acionamento da sauna fica condicionado à demanda mínima de três usuários (as).

Art. 99. Os dias e horários de utilização da Sauna encontram-se disciplinados no “Capítulo II” deste Regimento Interno, devendo ser rigorosamente observados.

Art. 100. O acesso à Sauna fica vinculado ao preenchimento de livro próprio, no qual deverão constar, no mínimo, a data, horários de entrada e saída, a assinatura do condômino e a identificação de sua unidade.

Art. 101. Inicia-se a responsabilidade do condômino a partir de seu ingresso nas dependências da Sauna, cessando a mesma com a sua saída.

Parágrafo único. Tendo ocorrido danos ao patrimônio do Condomínio, o condômino responsável fica obrigado a ressarcir o Condomínio nas despesas pertinentes.

Art. 102. O usuário assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer de sua permanência no interior da Sauna, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

Art. 103. A não observância das presentes regras de uso da Sauna implica ao condômino a imposição das sanções previstas neste regulamento.

## **Seção IX Do Complexo Esportivo**

Art. 104. Compõem o Complexo Esportivo: o Campo de Futebol a Quadra Poliesportiva e a quadra de Volei de Areia.

Art. 105. O Complexo Esportivo só pode ser utilizado pelos condôminos, hóspedes/convidados, instrutores ou *personal trainers* contratados pelos condôminos ou pelo Condomínio, observado o disposto pelo artigo 8º deste Regimento.

Art. 106. O Campo de Futebol, em vista da necessidade de manutenção da grama, só poderá ser utilizado até três vezes por semana, de forma que, ultrapassando essa quantidade, o Condomínio, através do Síndico ou seus prepostos, poderá proibir terminantemente o acesso e a prática do esporte.

§ 1º Das três vezes por semana, pelo menos em uma utilização será assegurada preferência para as crianças de até 12 (doze) anos de idade, cujos pais poderão custear escolinha de futebol, inclusive no que se referir à contratação de instrutor, se necessário.

§ 2º A definição do(s) dia(s) de utilização pelas crianças será feita pelo Síndico, ouvido o Conselho Consultivo/Fiscal, devendo ser rigorosamente cumprida pelos funcionários do

Condomínio e respeitada pelos demais condôminos, inclusive pelos adolescentes.

Art. 107. É vedada a cessão para outros condôminos da reserva para utilização de qualquer das áreas do Complexo Esportivo.

Art. 108. Havendo necessidade de instalação ou uso de qualquer equipamento especial de propriedade do Condomínio para a prática de esportes, o condômino interessado deverá solicitar à Administração do Condomínio a sua instalação, ficando responsável pelo seu uso e conservação, devendo comunicar à Administração o fim das atividades.

§ 1º O funcionário do Condomínio responsável ou, em sua falta, o próprio condômino requerente, obriga-se a guardar o equipamento em local seguro para tal fim destinado.

§ 2º O Condomínio poderá adquirir os equipamentos referidos no *caput* deste artigo.

Art. 109. Aplicam-se ao Complexo Esportivo as mesmas regras sobre reservas aplicadas para o Salão de Festas, sem taxa.

Art. 110. O condômino interessado na prática do esporte pode fazer a reserva do Campo de Futebol, da Quadra Poliesportiva e de Volei de Areia através do “*Livro de Reserva do Campo e das Quadras*”, sempre pelo tempo máximo de uma hora, o qual pode ser prorrogado por igual período caso não haja outro condômino interessado no horário subsequente.

§ 1º A reserva do Campo de Futebol, da Quadra Poliesportiva, ou de Volei de Areia poderá ser feita com antecedência máxima de um mês, não podendo o condômino fazer, por semana, mais do que os seguintes limites de reservas de uma hora de duração:

I – para o Campo de Futebol, 1 (uma) reserva por semana;

II – para as Quadras Poliesportiva e de Vôlei de Areia, 3 (três) reservas por semana.

§ 2º Caso o Campo de Futebol ou as Quadras estejam sendo utilizadas por condômino que não tenha feito reserva, aquele que comprovar a reserva terá direito de uso imediato da área, de modo que sempre se privilegiará aquele que tenha realizado a reserva com maior antecedência.

§ 3º É obrigatório, para a utilização do Campo de Futebol, o uso de meiões e chuteiras por todos os participantes.

§ 4º É obrigatório, para a utilização da Quadra Poliesportiva, o uso de tênis apropriado por todos os participantes.

Art. 111. É proibida a utilização de qualquer área do Complexo Esportivo para a realização de reuniões e festas.

Art. 112. O horário de funcionamento do Campo de Futebol e da Quadra Poliesportiva e de vôlei de areia é o estabelecido no Capítulo II deste Regimento, devendo ser rigorosamente cumprido.

Art. 113. A não observância das presentes regras de uso do Complexo Esportivo implica ao condômino a imposição das sanções previstas neste regulamento.

## **Seção X Do Salão de Jogos**

Art. 114. O Salão de Jogos é de uso preferencial dos condôminos. Hóspedes/convidados poderão utilizar o salão, observado principalmente o disposto pelo artigo 8º, e sempre acompanhados do condômino que os hospedou/convidou.

Art. 115. Os equipamentos necessários para a prática de jogos no Salão de Jogos, de propriedade do Condomínio, deverão ser solicitados na Administração do Condomínio, observando-se quanto à utilização, conservação e devolução as mesmas regras dos artigos antecedentes deste Regimento.

Parágrafo único: No livro de reserva deverá constar autorização por escrito do responsável pela unidade para a requisição dos equipamentos quando o solicitante for menor de 18 anos.

Art. 116. É proibida a utilização do Salão de Jogos para a realização de reuniões e festas, bem como o consumo em seu interior de bebidas e comidas.

Art. 117. O horário de funcionamento do Salão de Jogos é o estabelecido no Capítulo II deste Regimento, devendo ser rigorosamente cumprido.

Art. 118. Aplicam-se ao Salão de Jogos a obediência aos preceitos deste Regimento quanto a danos eventualmente causados pelos condôminos ou inquilinos, seus respectivos familiares, convidados e empregados.

Art. 119. O condômino assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades realizadas no Salão de Jogos, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

Art. 120. A não observância das presentes regras quanto à utilização do Salão de Jogos implica ao condômino a imposição das sanções previstas neste regulamento.

## **Seção XI Da Coleta de Lixo**

**Art. 121.** A coleta de lixo das unidades deverá ser feita da forma estabelecida pela administração do condomínio em comum acordo com o Síndico, Subsíndico e Conselho Fiscal. Este horário será divulgado a todos os condôminos.

**Art. 122.** O lixo domiciliar deverá ser acondicionado em sacos plásticos, higiênicos, fechados e depositados nos recipientes adequados existentes no hall das escadarias de serviço. Poderá o condomínio estabelecer a coleta seletiva.

§1º Se o lixo não for depositado nos horários combinados, o montante que exceder a capacidade dos recipientes deverá ser recolhido pelo próprio morador e o transporte dar-se-á pelo elevador de serviço ou escada até o depósito existente na saída de serviço do edifício, evitando odor e aglomeração de entulho nas áreas de serviço.

§2º É vedada a colocação de entulhos, caixas vazias, engradados, etc. no corredor em frente as portas das unidades autônomas ou em qualquer das áreas comuns condominiais, por qualquer espaço de tempo.

**Art. 123.** Os condôminos devem instruir os moradores da unidade no sentido de fiel cumprimento destas recomendações, bem como para que evitem sujar as paredes e pisos dos corredores e hall ao transportar o lixo e outros objetos.

**Art. 124.** A limpeza das áreas comuns será realizada de tal forma que estas áreas se mantenham sempre limpas. A limpeza será feita em horários previamente estipulados por meio de circular a ser expedida pela Direção/Administração do Condomínio, podendo esses horários ser alterados sempre que se fizer necessário.

**Parágrafo único.** O Auxiliar de serviços gerais prestará, durante sua jornada de trabalho, pequenos serviços de manutenção tais como: troca de lâmpadas, pintura, acionamento de bomba d'água, gerador, troca de torneiras e mangueiras no jardim e serviços que estejam relacionados à manutenção e limpeza do Condomínio.

## **DOS ELEVADORES E ESCADAS**

**Art. 125.** O Condomínio possui 03 (três) elevadores por cada torre.

**Art. 126.** São regras para o uso dos elevadores, incorrendo em multa em caso de violação:

- I- é proibido o uso do elevador social nos seguintes casos:
  - a. pessoas sem camisa, ou em traje de banho, molhados ou não;
  - b. transporte de animais de qualquer espécie, feiras, pacotes, mudanças e remoção de lixo, exceto quando o elevador de serviço estiver interditado ou em manutenção.
- II- transportar cargas ou passageiros que excedam o limite de peso expresso nas cabines, ficando o condômino infrator no dever de reparar e arcar com os gastos dos serviços especializados não cobertos pela assistência técnica;
- III- fumar ou conduzir acesos cigarros ou similares no interior das cabines;
- IV- manter aberta a porta, impedindo que a mesma seja fechada para atendimento de chamadas em outros pavimentos;
- V- afixar no interior das cabines quaisquer tipos de propaganda, cartas, comunicados e meios impressos. Exceto aqueles necessários a difusão de informações referente ao Condomínio;

§ 1º Quando o elevador de serviço estiver em manutenção ou interditado, será determinado pela Direção/Administração do Condomínio um dos elevadores sociais para fazer-lhe às vezes. Sendo assim, qualquer tipo de transporte deve ser aguardado até que seja providenciada a colocação da capa de proteção no elevador substituto.

§ 2º Todos deverão respeitar o horário de interdição do elevador de serviço para o recolhimento do lixo das unidades, conforme determinado e veiculado pela administração do condomínio.

§ 3º É proibido aos condôminos andar nos elevadores molhados, a fim de evitar acidente.

§ 4º É proibido aos menores utilizarem os elevadores sozinhos, sem um responsável, a fim de evitar acidentes.

#### **CAPÍTULO IV DA SEGURANÇA E PADRONIZAÇÃO**

Art. 127. Contando com a colaboração dos condôminos, os porteiros e demais empregados, cada qual no seu setor de atividade, são responsáveis pela segurança do Condomínio através do permanente controle quanto ao ingresso e permanência de pessoas e à entrada e saída de veículos.

Art. 128. Todos os moradores, maiores e menores de idade, seus hóspedes/convidados, bem como seus funcionários (empregadas domésticas, motoristas, etc.), deverão ser cadastrados junto ao escritório do Condomínio.

§ 1º O acesso ao Condomínio será permitido apenas às pessoas cadastradas na forma do *caput*.

§ 2º A demissão de qualquer funcionário de morador deverá ser imediatamente comunicada ao escritório do Condomínio, que providenciará a anotação necessária para barrar o livre acesso da respectiva pessoa pela Portaria.

§ 3º Em caso de não observância do § 2º, assume o condômino toda a responsabilidade por sua omissão.

§ 4º O funcionário contratado ou recontratado pelo condômino deverá ser imediatamente cadastrado junto ao escritório do Condomínio.

§ 5º O condômino deverá informar no seu cadastro se dispõe de veículo com motorista, seja particular ou de uso funcional, a fim de permitir o acesso do mesmo pela Guarita. Em caso de interrupção do serviço de motorista, fica o condômino obrigado a informar ao Condomínio a cessão, devendo observar o disposto no § 3º deste artigo.

§ 6º O condômino que desejar dar livre acesso a parente seu poderá fazê-lo, mediante cadastro específico para este fim, feito de igual modo junto ao escritório do Condomínio, devendo também informar o descadastramento, observando-se o disposto pelo § 3º.

§ 7º As regras destinadas aos funcionários dos condôminos aplicam-se também aos que prestam serviços de forma continuada e habitual.

§ 8º O Síndico manterá na Portaria lista atualizada de todos os cadastrados e suas respectivas observações.

§ 9º O acesso de pedestre será exclusivamente pela portaria principal (condôminos, funcionários, prestadores de serviços e visitantes, etc).

Art. 129. Não será permitida a entrada no Condomínio de pessoa estranha ou não cadastrada nos moldes do artigo anterior, sem prévio consentimento do condômino a cuja unidade se dirige,

consentimento este feito via interfone ou com registro em livro próprio.

Parágrafo único. Os visitantes deverão aguardar na Portaria até que o porteiro tenha obtido a necessária autorização de acesso. O porteiro somente permitirá a entrada do visitante no condomínio após o identificar, fazendo anotação de seu nome, documento de identificação, placa do veículo, data e horário de entrada, bem como a unidade ou nome do proprietário que autorizou a entrada.

Art. 130. Os prestadores de serviços, fornecedores e similares usarão os acessos e áreas de serviços próprios, sendo expressamente proibida a entrada no Condomínio de pedintes, propagandistas, vendedores ambulantes etc.

§ 1º Tratando-se de pedidos formulados por condôminos a fornecedores através de serviço telefônico de entrega em domicílio (farmácia, pizzaria etc.), o condômino deverá se dirigir a portaria para recebimento de sua encomenda.

Art. 131. Os pedreiros ou demais prestadores de serviços deverão ser devidamente identificados e cadastrados mediante entrega da cópia de documento de identidade, recebendo um crachá de identificação quando de sua entrada e o devolvendo em sua saída, devendo este ser utilizado durante toda a permanência nas áreas comuns do Condomínio.

Art. 132. Na Guarita da Portaria apenas podem permanecer os porteiros, sendo vedada a permanência de outras pessoas, inclusive demais funcionários do Condomínio, salvo motivo de força maior.

Art. 133. Os porteiros deverão ser treinados para o controle de acesso de pessoas e veículos, inclusive no que se refere às câmeras de vídeo e operação de todos os equipamentos inerentes à sua função.

§ 1º O porteiro é autorizado a abrir o portão de acesso ao Condomínio tão somente se identificar a pessoa que pretende nele ingressar e se não observada qualquer anormalidade com os ocupantes do veículo.

§ 2º A identificação não é do veículo, mas sim da pessoa cadastrada nos moldes do art. 128 e seus parágrafos, e será feita por meio de identificação visual direta ou através das câmeras de vídeo externas.

Art. 134. Todos os funcionários do Condomínio utilizarão fardamento e serão identificados por crachá.

§ 1º Todos os funcionários dos condôminos deverão ser por estes orientados a se comportar com recato e bons modos, bem como a trajarem roupas decentes e condizentes com o ambiente familiar do Condomínio Renascença.

§ 2º O relacionamento amoroso ou o assédio moral ou sexual ocorrido no interior do Condomínio no horário de trabalho envolvendo funcionário do Condomínio resultará na demissão deste.

Art. 135. É expressamente proibido a qualquer proprietário, morador ou visitante entrar ou interferir em dependências reservadas aos equipamentos e instalações que guarnecem o

Condomínio, tais como Guarita, casa de máquinas, caixas d'água, cisternas, bombas de água, medidores de luz, quadro de interruptores, cerca elétrica, câmeras de segurança, hidrômetros etc., salvo com prévia anuência do Síndico ou do responsável pelo escritório do Condomínio, desde que previamente orientado pelo Síndico.

Art. 136. Fica expressamente proibido (a):

I – a execução, nas unidades, de qualquer instalação que resulte ou importe em sobrecarga física, mecânica, hidráulica ou elétrica para o Condomínio sem prévia autorização por escrito do Síndico ou subsíndico e apresentação pelo interessado, do respectivo projeto, acompanhado de “ART”;

II – a colocação de roupas, toalhas ou qualquer pertence nas janelas e sacadas ou onde estejam expostos ao risco de caírem, e assim se constituam em perigo para os demais, ou possam prejudicar a estética do Condomínio;

III – o uso de aparelhos ou equipamentos que ultrapassem os níveis de som ou ruído definidos no art. 6º;

IV – ter ou usar instalações ou material, por qualquer forma, que venham a afetar a saúde, segurança ou tranquilidade dos demais condôminos ou inquilinos ou que possam onerar as despesas do seguro comum do Condomínio;

V – Manter ou guardar substâncias odoríferas que causem incômodos ou perigo à segurança do Condomínio ou dos condôminos, tais como produtos apodrecidos, químicos, inflamáveis, explosivos etc.;

VI - modificar a forma ou aspecto externo do Condomínio, sem a prévia autorização da Assembléia Geral;

VII – a instalação de aparelhos de ar-condicionado fora das caixas já previamente existentes na fachada do edifício, bem como, a instalação de antenas, toldos ou quaisquer outros objetos que fiquem visíveis ao exterior da unidade;

VIII - atirar nas áreas comuns, ou em unidades de outros condôminos, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarro ou quaisquer outros objetos, devendo estes ser colocados nos coletores adequados a esse fim destinados.

Parágrafo único. Na autorização de que trata o inciso I, o Síndico e o subsíndico deverão, quando for o caso, se cercar da cautela necessária representada por laudo técnico pertinente.

## **CAPÍTULO V DA HIGIENE E SAÚDE**

Art. 137. É obrigatória a comunicação imediata ao Síndico e à autoridade sanitária competente de qualquer moléstia ou doença infecto-contagiosa em morador do Condomínio.

§ 1º Ao utilizar as áreas comuns, o morador que estiver infectado por moléstia ou doença infecto-contagiosa deverá se cercar dos cuidados necessários para evitar contaminação das pessoas que transitam pelo Condomínio.

§ 2º O condômino é responsável pela limpeza imediata de dejetos ou excrementos produzidos por seus animais nas áreas comuns, em sua própria unidade ou nas unidades de terceiros.

Art. 138. É expressamente proibido, nas unidades e nas áreas comuns, a presença de animais

ruidosos ou perigosos, animais tipicamente criados em fazendas tais como galos, galinhas, pavões, perus, porcos, vacas, etc., e cachorros de raças conhecidamente perigosas, conforme disciplinado no Capítulo VI.

§ 1º O condômino deve utilizar o elevador de serviço para transporte de animais, preferencialmente com ele no braço com saída obrigatória pela garagem.

Art. 139. É proibida a remoção de pó de tapetes ou cortinas e de outros pertences pelas janelas, bem como as práticas de limpeza que possam prejudicar o asseio dos demais condôminos.

Parágrafo único. A limpeza de tapetes e afins deve ser feita preferencialmente com o uso de aspirador de pó.

## **CAPÍTULO VI DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS**

Art. 140. É exigido dos proprietários de animais e dos responsáveis pela sua guarda a posse responsável e o respeito aos direitos dos demais condôminos.

Art. 141. Será permitida a criação de animais desde que restritos aos limites da unidade residencial de cada condômino, respeitando as condições de higiene, segurança e poluição sonora, especialmente o sossego dos demais condôminos..

Art. 142. É expressamente proibida a criação e entrada no condomínio de aves e animais silvestres ou tipicamente criados em fazendas, como galos, galinhas, pavões, perus, porcos, vacas, etc.

Parágrafo único: Será permitida a criação de animais da fauna silvestre nacional ou internacional caso o proprietário comprove autorização de órgãos competentes (IBAMA ou outro) para sua criação em cativeiro, e desde que tal animal siga as mesmas exigências contidas no Art. 141.

Art. 143. É expressamente proibida a criação e entrada no condomínio de cães do porte e das raças ferozes e agressivas a seguir elencadas, sejam puros ou mestiços, independentemente de avaliação comportamental do animal:

- I - Dog Argentino;
- II - American Pit Bull Terrier;
- III - Staffordshire Terrier Americano;
- IV - Fila Brasileiro;
- V - Bull Terrier;
- VI - Bull Terrier Miniatura;
- VII - Mastin Napolitano;
- VIII - Rottweiler;
- IX - Dobermann;
- X – Pastor Alemão ou Belga.

§ 1º Mesmo que o cão não pertença a qualquer das raças elencadas neste artigo, mas, havendo provas de que o cão represente ameaça e perigo, tenha índole de fera e coloque em risco a integridade dos condôminos ou demais pessoas, ou havendo ainda reincidência em agressão ou sua comprovada habitualidade, o condômino proprietário deverá afastar o animal do

condomínio. Caso necessário, o condômino que se sentir prejudicado ou o condomínio poderão tomar as medidas legais cabíveis para interromper uma situação de perigo causada pelo comportamento do animal.

§ 2º A lista de raças neste artigo poderá ser revista e sofrer inclusão de novas sempre que o Conselho Consultivo/Fiscal considerar necessário.

Art. 144. É expressamente proibida a criação e entrada no condomínio de cães que possuam características de latido e uivo durante o período noturno e que causem transtornos e incômodo aos condôminos.

Art. 145. O condômino proprietário ou responsável pela guarda do animal, além de sujeitar-se à multa, poderá responder civil e criminalmente, em caráter objetivo, pelos danos físicos e materiais decorrentes de agressão do animal a qualquer pessoa, seres vivos ou bens de terceiros ou do condomínio.

§ 1º O disposto no caput não se aplica se a agressão se der em decorrência de invasão ilícita da propriedade que o cão esteja guardando ou se for realizada em legítima defesa de seu condutor.

§ 2º Estará sujeito à multa o condômino, seu hóspede/convidado ou preposto que atijar ou irritar animal, expondo a perigo a segurança alheia ou causando incômodos e perturbação à ordem e tranqüilidade.

Art. 146. É proibida a presença de animais nas áreas comuns,(piscinas,kids club, academia, churrasqueiras, salão de jogos, quadras poliesportiva, salão de festas, espaço gourmet, rol de entrada,)etc.

Art. 147. O condômino proprietário deverá fornecer à administração pelo menos uma vez por ano, atestado de vacinação dos animais existentes em sua residência, firmado por médico veterinário ou expedido por órgãos de controle de zoonoses competente, além de, obrigatoriamente, cadastrar seu cão ou gato junto à administração que confeccionará no ato o registro fotográfico do animal.

§ 1º Em nenhuma hipótese será permitido que os animais transitem soltos, incluindo aves domésticas, mesmo com o acompanhamento do condômino ou responsável pelas áreas comuns.

§ 2º A não observância deste artigo sujeitará o condômino proprietário do animal/ave doméstica às penalidades previstas neste Regimento, e, caso o animal defeque ou urine nestes locais, o valor da multa será cobrada em dobro.

§ 3º Todo e qualquer animal com peso superior a 20 (vinte) kg, somente poderá ser conduzidos dentro do condomínio por pessoas capazes, utilizando, obrigatoriamente, além de guia curta de no máximo 1,5 metros, coleira e focinheira a título de precaução adicional e para evitar medo e intranqüilidade nos condôminos.

§ 4º As sujeiras e dejetos dos animais/ aves domésticas nas áreas comuns deverão ser limpas e recolhidas pelos seus condutores imediatamente e descartadas apropriadamente no

container de lixo orgânico do condomínio ou de propriedade do condômino responsável pelo animal.

Art. 148. Os animais encontrados soltos no condomínio em qualquer espaço, sem a companhia de seu dono ou responsável pela guarda serão recolhidos pelas autoridades competentes ou conduzidos a canil ou pet shop contratados pelo Condomínio e lá permanecerão até que sejam reclamados ou até que seus donos sejam informados.

§ 1º O Condomínio não se responsabiliza em nenhuma hipótese por qualquer tipo de lesão, dano, contágio infeccioso ou morte do animal durante o processo de captura ou durante a estadia dos animais em canil ou pet shop, ou enquanto permanecer fora dos limites do imóvel de seu proprietário, incluindo aí as aves domésticas que por ventura escaparem de seus abrigos.

§ 2º Os custos de captura, estadia e manutenção do animal em canil ou pet shop correrão por conta do condômino proprietário do animal, podendo tais custos serem cobrados através do boleto da cota condominial.

§ 3º Uma vez informado o condômino que seu animal encontra-se recolhido ao canil ou pet shop este deverá retirá-lo imediatamente das instalações. Não procedendo à retirada no prazo de 12 (doze) horas após a informação, será aplicada penalidade prevista neste Regimento, e, permanecendo o animal no canil, incorrerá o condômino em multa diária.

§ 4º Quando da retirada do animal do canil ou pet shop o condômino proprietário do animal, ou seu preposto, receberá no ato o termo de infração.

## **CAPÍTULO VII DOS FUNCIONÁRIOS**

Art. 149. Compete ao Síndico, com o suporte do sub-Síndico, a seleção, identificação e contratação dos funcionários, bem como o gerenciamento e acompanhamento profissional dos mesmos.

Parágrafo único: O síndico, juntamente com o subsíndico e aval do conselho consultivo fiscal, poderá contratar administradora de condomínio.

Art. 150. O Condomínio manterá funcionários em quantidade suficiente ao exercício das seguintes funções: responsável pelo escritório do Condomínio, porteiro, auxiliar de portaria, segurança, limpeza e conservação, além de outras julgadas necessárias.

§ 1º A quantidade de funcionários deverá ser suficiente para respeitar a legislação trabalhista pertinente.

§ 2º O Síndico poderá, mediante deliberação e autorização prévia do Conselho Consultivo/Fiscal, contratar pessoal terceirizado para exercer qualquer das funções definidas neste artigo.

§ 3º Na contratação de pessoal terceirizado serão observadas todas as cautelas inerentes à responsabilidade do Condomínio, tais como retenções, apresentação de regularidade de FGTS e INSS etc.

§ 4º Todos os funcionários deverão ser devidamente treinados e instruídos, inclusive por

meio de reciclagem, para exercerem com eficiência suas funções.

§ 5º Os funcionários devem respeito a todos os condôminos e demais pessoas que circulem pelas dependências do Condomínio, porém, apenas obedecem às ordens e orientações do Síndico, diretamente ou através do responsável pelo escritório do Condomínio.

§ 6º É vedado aos condôminos darem qualquer tipo de ordem a funcionários do Condomínio.

Art. 151. Os funcionários seguirão os normativos da Legislação Trabalhista e da Convenção Coletiva de sua **categoria**, recebendo salários, direitos e vantagens homologados segundo a mesma, que também norteará o preenchimento e assinaturas na Carteira Profissional.

Art. 152. Os empregados obrigam-se a conservar e usar adequadamente, durante o expediente, o fardamento fornecido pelo Condomínio, que deverá ser mantido em perfeito estado de conservação e limpeza, trocando-o nos intervalos de folgas e rodízios.

Art. 153. O fardamento e demais equipamentos individuais recebidos deverão ser devolvidos ao Condomínio por ocasião do desligamento do funcionário, sob pena de serem descontados do valor a receber por ocasião do desligamento.

Art. 154. É vedada a utilização dos empregados do Condomínio para serviços particulares e no transporte de coisas.

Art. 155. É vedado aos funcionários do Condomínio, inclusive aquele que estiver na Portaria, receber dos condôminos quaisquer objetos, a exemplo de chaves ou outros itens, para manter sob sua guarda ou responsabilidade do Condomínio, pelo que a eventual insistência do condômino deverá ser imediatamente comunicada ao Síndico ou ao responsável pelo escritório do Condomínio.

## **CAPÍTULO VIII DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS**

Art. 156. É direito de cada condômino:

I – usar e dispor de sua propriedade exclusiva (unidade) como melhor lhe aprouver, desde que sejam respeitadas as disposições da Convenção e deste Regimento Interno, de forma a não prejudicar igual direito dos demais condôminos;

II – usar as partes comuns, conforme seu destino, e sobre ela exercer todos os direitos que lhe conferem a Convenção e este Regimento Interno;

III – reivindicar sua unidade de terceiros que a ocupem, vendê-la ou alugá-la, transferindo a sua propriedade e posse, independentemente da anuência dos demais condôminos, observadas as regras para desmembramento constantes da Convenção;

IV – exigir o cumprimento das normas da Convenção e deste Regimento Interno, das decisões da Assembléia Geral, do Síndico, do sub-Síndico e do Conselho Consultivo/Fiscal, devendo comparecer às Assembléias ou nelas se fazer representar, exercendo seu direito de voz e voto a fim de que as decisões tomadas expressem realmente a vontade condominial, estando quite com as obrigações condominiais;

V – reunir assinaturas para convocar Assembléia Geral Extraordinária;

VI – gerar provas de infrações cometidas por outros condôminos, a fim de apresentação

da mesma ao síndico para as providências cabíveis.

VII – O condômino pode modificar a porta de entrada da unidade, desde que mantenha padronização de cor e formato.

Art. 157. É dever de cada condômino, moradores, suas famílias e empregados:

I – cumprir, fazer respeitar e fiscalizar a observância do disposto na Convenção e neste Regimento Interno;

II – pagar em dia os valores fixados para as contribuições ordinárias e extraordinárias fixadas em Assembléia Geral para custear as despesas e investimentos condominiais;

III – pagar em dia os valores apurados como resultado de danos causados por si, seus comoradores, visitantes, hóspedes, funcionários etc., e as multas aplicadas nos termos do Capítulo X deste Regimento;

IV – comunicar ao Síndico ou ao responsável pelo escritório do Condomínio qualquer caso de moléstia epidêmica para fins de providências junto à saúde pública;

V – facilitar ao Síndico e/ou a seus prepostos, em caso de reconhecida necessidade, o acesso às unidades de sua propriedade;

VI – observar dentro do Condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito;

VII – dar conhecimento aos seus hóspedes/convidados e visitantes acerca das normas da Convenção e deste Regimento Interno, que devem ser por eles cumpridas;

VIII – tratar com respeito e urbanidade os funcionários do Condomínio e quaisquer pessoas que residam ou visitem o Condomínio;

IX – comunicar ao escritório do Condomínio, com antecedência de dois dias, as reformas ou serviços de maior complexidade a serem efetuados em sua residência.

X – comunicar ao escritório do Condomínio a quitação das obrigações em atraso, dispondo o Condomínio de 24 (vinte quatro) horas para fazer as devidas anotações.

Parágrafo único. Toda reclamação ou sugestão deve ser dirigida ao Síndico, subsíndico ou ao administrador do condomínio, através de registro no “*Livro de Ocorrências*” localizado no escritório do Condomínio.

## **CAPÍTULO IX DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO**

Art. 158. O Síndico é, na forma da lei e da Convenção, detentor das prerrogativas de Administrador do Condomínio.

§ 1º Ao Síndico é autorizado contratar empresa de prestação de serviços de administração com vistas a desenvolver o pertinente trabalho burocrático do Condomínio.

§ 2º O Síndico contará com o apoio do sub-Síndico, que atuará conjuntamente com ele ou suprirá sua ausência motivada.

§ 3º Como auxílio à Administração, o síndico manterá banco de dados para registro de ocorrências e guarda de documentação pertinente a cada unidade condominial.

Art. 159. Na forma da Convenção, tem-se o Conselho Consultivo/Fiscal como órgão de auxílio à administração do Condomínio e que analisa e aprova ou não as contas da Administração.

Art. 160. A Assembléia Geral funciona como órgão máximo para tomada de decisões, somente a ela cabendo decidir a necessidade de realização de despesas ou investimentos extraordinários e, por conseguinte, a fixação de respectiva contribuição.

Art. 161. A competência e obrigações legais do Síndico e sub-Síndico estão definidas na Convenção do Condomínio. Além delas, o Síndico e o sub-Síndico devem observar o seguinte:

I - as contas e balancetes mensais serão submetidos ao Conselho Consultivo/Fiscal até trinta dias do seu encerramento, salvo caso fortuito devidamente justificado, separando-se a contabilidade do Fundo de Reserva, das Contas Ordinárias, das Contas Extraordinárias e do balancete mensal corrente;

II - o Síndico justificará nos balancetes, ou anexará parecer fundamentado, os atrasos ou inadimplências gerais dos condôminos ou inquilinos e quais as providências legais tomadas para a recuperação dos créditos vencidos há mais de sessenta dias;

III - o Síndico poderá arcar com os prejuízos, caso não cobre eficientemente, direitos e créditos do Condomínio vencidos há mais de sessenta dias, sem justificativa plausível aceita pelo Conselho Consultivo/Fiscal;

IV - na eventualidade das contas apresentarem “déficit” ou descontrole nos gastos correntes, o Síndico submeterá ao Conselho Consultivo/Fiscal justificativa fundamentada, passando a pagar a taxa de Condomínio e demais contribuições, a partir do mês da ocorrência e até o retorno do equilíbrio contábil.

§ 1º O Síndico e o sub-Síndico não podem presidir as Assembléias, mas têm direito de voz e de voto, se condômino, exceto quando o assunto versar sobre seu interesse particular ou da sua Administração, quando apenas poderá apresentar esclarecimentos.

§ 2º As despesas extraordinárias serão, desde o momento da autorização de sua realização, apontadas separadamente das ordinárias, para fins de relatórios e balancetes.

Art. 162. Além da Convenção e do Regimento Interno, são instrumentos normativos do Condomínio as Portarias e Súmulas de Atas de Reunião, regulamentando assunto específico de baixa complexidade ou provisório, enquanto não se incorporem ao Regimento Interno.

## **CAPÍTULO X DA FISCALIZAÇÃO**

Art. 163. A fiscalização e o acompanhamento do cumprimento das normas dispostas na Convenção e neste Regimento Interno, bem como a proposta de imposição de penalidades, serão exercidos pelo Síndico e Sub-Síndico, amparados pelo Conselho Consultivo/Fiscal e/ou por Comissão Provisória montada com finalidade específica e limitada.

Art. 164. A imposição de penalidade será proposta pelo Síndico e pelo sub-Síndico e assinada por ambos e por todos os integrantes da Comissão Provisória, acaso constituída.

Parágrafo único. É de responsabilidade do Síndico fazer chegar o aviso da penalidade ao condômino infrator.

Art. 165. Qualquer condômino pode e deve denunciar ao Síndico, ao sub-Síndico ou ao administrador do condomínio a ocorrência de infrações à Convenção ou a este Regimento.

Art. 166. O Síndico será o fiel depositário do equipamento de medição de som e ruídos (decibelímetro) a que se refere o art. 7º deste Regimento, podendo repassá-lo provisoriamente ao sub-Síndico, ao administrador do Condomínio ou ao zelador de plantão.

Art. 167. Sempre que necessário, o Síndico, o sub-Síndico ou o Conselho Consultivo/Fiscal poderá requisitar o auxílio de outros condôminos para ajudar a contornar situações que caracterizem infrações, buscando sempre evitar a imediata imposição de penalidades.

Art. 168. A verificação da infração deverá ser apontada em Termo de Constatação de Infração, indicando, obrigatoriamente, o nome e a unidade do infrator e dos demais envolvidos, se for o caso, bem como a data, a hora e a descrição detalhada do ato infringente.

§ 1º O escritório do Condomínio disponibilizará formulário para preenchimento do Termo de Constatação de Infração.

§ 2º No preenchimento do Termo de Constatação de Infração deverá constar, além da identificação e da assinatura de quem o preencheu, o dispositivo normativo infringido, mencionando o respectivo artigo da Convenção ou deste Regimento Interno.

Art. 169. O Síndico fará chegar o Termo de Constatação de Infração ao infrator no prazo máximo de dez dias. Se o condômino puder ser encontrado no Condomínio, o Síndico deverá colher prova de seu recebimento ou da recusa do mesmo em recebê-lo, caso em que deverá colher a assinatura de duas testemunhas; e, na impossibilidade de se encontrar o condômino no Condomínio, o Termo de Constatação de Infração será remetido via postal com AR (aviso de recebimento).

## **CAPÍTULO XI DAS PENALIDADES E ÔNUS**

Art. 170. As infrações à Convenção e a este Regimento Interno são vinculadas a unidade, e não à pessoa causadora da infração.

Art. 171. Aos infratores dos dispositivos do presente Regimento Interno serão aplicadas as seguintes penalidades, sem prejuízo das cominações cíveis e penais cabíveis:

I – advertência por escrito, em que o infrator será notificado pelo Síndico para fazer cessar a irregularidade ou restaurar o estado das coisas, se for o caso, sob pena de imposição de outras sanções previstas neste Regimento Interno;

II – Revogado; (Ata do dia 20/05/13).

III – multa equivalente ao valor da taxa de condomínio da unidade padrão que couber ao condômino.

IV – multa equivalente ao triplo da taxa de condomínio da unidade padrão que couber ao condômino.

V – multa equivalente ao quádruplo da taxa de condomínio da unidade padrão que couber ao condômino.

§ 1º A gradação da penalidade decorre isolada ou cumulativamente dos seguintes fatores:

I - gravidade da conduta;

- II - extensão do dano;
- III - reincidência da infração, etc.

§ 2º A multa será cobrada juntamente com a contribuição ordinária e/ou extraordinária.

§ 3º Nos casos de infração a mais de um dispositivo da Convenção ou deste Regimento Interno, serão aplicadas tantas penalidades quantas forem as infrações.

§ 4º O desrespeito ou a ofensa a membro fiscalizador, enquanto no exercício de sua função, implicará em agravamento da penalidade, aumentando-a para a gradação mais próxima seguinte, além das penalidades legais cabíveis, a critério do ofendido, em cujo processo o condomínio poderá fornecer provas ou testemunhos.

§ 5º A penalidade de advertência não poderá ser aplicada mais de uma vez para uma mesma infração cometida por um condômino (unidade).

§ 6º A infração cometida por mais de um condômino terá sua penalidade aplicada igualmente para cada um dos envolvidos.

§ 7º Não se considerará a aplicação da penalidade, para efeito de reincidência, decorrido o prazo de:

- I - um ano, se aplicada a penalidade do inciso I, do art. 171;
- II - dois anos, se aplicada a penalidade do inciso II, do art. 171;
- III - três anos, nos demais casos.

Art. 172. Após o recebimento do Termo de Constatação de Infração, entregue nos moldes do art. 169, o condômino terá um prazo de dez dias para apresentar defesa escrita ao Conselho Consultivo/Fiscal, com efeito suspensivo.

§ 1º Recebida a defesa, terá o Conselho Consultivo/Fiscal um prazo de dez dias para apreciá-la em primeira instância em reunião com o Síndico, administrador do condomínio se houver e o sub-Síndico e, acaso constituída, a Comissão Provisória, a fim de deliberar sobre o caso em tela e decidir pela aplicação de penalidade ou não. Tal reunião deverá ter quorum mínimo de três pessoas, cabendo ao Presidente do Conselho Consultivo/Fiscal ou ao seu substituto o voto de desempate, caso necessário.

§ 2º O Síndico terá o prazo de dez dias para comunicar ao condômino a decisão tomada, valendo as mesmas regras estabelecidas no *caput* do art. 169. Caso se decida pela aplicação de penalidade, esta deve ser comunicada ao condômino por meio do Termo de Aplicação de Penalidade.

§ 3º Recebido o Termo de Aplicação de Penalidade, o condômino terá prazo de dez dias para apresentar recurso à Assembléia Geral, sem efeito suspensivo, o qual deverá ser entregue ao Síndico, que o fará constar da pauta da próxima Assembléia, que apreciará o recurso em segunda e última instância e de cuja decisão não mais caberá recurso administrativo.

§ 4º Caso seja imputada alguma multa a condômino e sua defesa tenha sido julgada procedente pela Assembléia, o valor pago lhe será devolvido com as devidas correções.

Art. 173. A multa de mora por atraso no pagamento das receitas ordinárias e extraordinárias,

bem como de ressarcimento de danos ou penalidades obedecerá ao disposto no art. 185.

Art. 174. Ao Síndico é proibido a dispensa, desconto ou perdão de multas, juros de mora e correção monetária, exceto se autorizadas pela Assembléia Geral.

Art. 175. Aos inadimplentes fica suspenso o direito de voz e de voto em Assembléias, bem como a solicitação para uso do Salão de Festas, do Complexo Poli-Esportivo, do Espaço Gourmet e da Sauna, ficando ainda proibido o uso das Piscinas, das churrasqueiras, do Salão de Jogos, da Academia de Ginástica e do Kids Club.

Art. 176. O pagamento de multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

## **CAPÍTULO XII DAS RECEITAS, DESPESAS E FUNDOS**

Art. 177. Os condôminos contribuirão, a teor da Convenção, com quotas ou rateios mensais, estabelecidos em Assembléia Geral, para custear as despesas ordinárias correntes ou extraordinárias, bem como para a formação do Fundo de Reserva.

Art. 178. A Administração do Condomínio elaborará orçamento anual, distinguindo contas ordinárias, extraordinárias e Fundo de Reserva, e o submeterá à Assembléia Geral para discussão e aprovação pelos condôminos.

Art. 179. Todas as verbas são orçamentárias, examinadas e projetadas a preços médios do mercado, proibindo-se a sua indexação a índices econômico-financeiros.

Parágrafo único. Em caso de reconhecido sub-dimensionamento, o Síndico deverá recorrer à verba posterior de ajuste junto à Assembléia Geral, que a aprovará ou não.

Art. 180. As contribuições e rateios de taxas anuais estão assim definidas:

I - doze contribuições mensais, iguais e sucessivas, para custear as despesas ordinárias correntes e provisão destinada ao custeio das férias, 13º salário e substituição de pessoal, além dos encargos correspondentes;

II - doze contribuições mensais para a formação do Fundo de Reserva, cobradas conjuntamente com a as contribuições ordinárias;

III - rateio de despesas ou investimentos extraordinários, segundo condições aprovadas em Assembléia;

§ 1º O recolhimento das contribuições e rateios ocorrerá a cada dia 05 (cinco) do mês subsequente, para custear as despesas do mês em curso.

§ 2º As contribuições extraordinárias, serão pagas conjuntamente com a contribuição mensal do condomínio.

Art. 181. O Fundo de Reserva tem caráter preventivo e atende, exclusivamente, a manutenção emergencial do Condomínio, recuperação de motores de portões, bombas d'água, sistemas de interfone e de segurança eletrônica, instalações hidro-sanitárias e elétricas, afora os gastos

extraordinários necessários à conservação do Condomínio.

Art. 182. São as seguintes as fontes do Fundo de Reserva:

- I - 10% (dez por cento) das taxas de Condomínio mensais;
- II - multas e encargos de mora, de sanções administrativas, remunerações de aplicações financeiras e taxas do uso de salão de festas, etc.; e,
- III - até 30% (trinta por cento) do “superávit” trimestral das receitas correntes.
- IV - outras fontes estabelecidas pela Assembléia Geral;

§ 1º O Fundo de Reserva terá contabilidade à parte, preferencialmente com conta bancária separada;

§ 2º A movimentação da conta bancária, gastos ou alterações em sua finalidade dependem de autorização formal do Conselho Consultivo/Fiscal;

§ 3º O limite mínimo de saldo bancário do Fundo de Reserva corresponde a seis meses de arrecadação normal havida na forma do inciso I assim que o condomínio estiver em equilíbrio financeiro. As despesas extraordinárias que ocorrerem nessa faixa mínima serão logo rateadas entre os moradores, ficando proibido o saque de quantias na conta do Fundo de Reserva, observado o art. 184;

§ 4º Atingindo-se o teto equivalente a três anos de contribuição, pode-se suspender temporariamente a retirada de 10% (dez por cento) da taxa normal e dos 30% (trinta por cento) do “superávit” trimestral.

Art. 183. A critério do Conselho Consultivo/Fiscal, "ad referendum" da Assembléia Geral, o Síndico, a título de empréstimo, poderá recorrer a adiantamentos do Fundo de Reserva, pelo prazo de noventa dias, exclusivamente para custear gastos correntes emergenciais.

Art. 184. Os encargos, multas, juros e correção monetária por inadimplência, caso não liquidados no prazo estipulado na mensalidade (no caso da contribuição) ou no Termo de Aplicação de Penalidade (no caso de infrações), serão acrescidos e cobrados no boleto bancário do mês seguinte, "pro rata" pelos dias de atraso. Estas sanções financeiras serão calculadas:

- I - para multa moratória: 2% (dois por cento);
- II - juros de mora de 10% (dez por cento) ao mês, fracionados em 0,33% trinta e três centésimos por cento) ao dia “pro rata”, definidos anualmente pelo Conselho Consultivo/Fiscal, com base em parecer do Síndico, e correção monetária pelo IGPM ou outro índice que venha a substituí-lo;
- III- após sessenta dias de vencidos, os créditos e direitos serão levados a protesto em Cartório, na forma legal, e mais uma vez inadimplidos, serão então executados.

Parágrafo único: O Síndico, se omissos, responsabiliza-se pelos direitos e créditos do Condomínio não cobrados com oportunidade e rigor.

Art. 185. As despesas comuns, ordinárias e orçamentárias são todas aquelas relacionadas na Convenção.

Art. 186. O Síndico, a critério do Conselho Consultivo, arcará com o ônus das multas e sanções imputadas ao Condomínio por pagamentos de contas com atraso, salvo justificativa procedente,

a exemplo da insuficiência de recursos.

Art. 187. Os balancetes, documentos fiscais, trabalhistas e financeiros, os recibos e comprovantes serão guardados no escritório do Condomínio durante o prazo mínimo de cinco anos, salvo aqueles documentos que por força de lei, tenham prazo maior.

### **CAPÍTULO XIII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 188. Sob guarda da Portaria, sempre ficará em lugar seguro cópias de todas as chaves do Condomínio, salvo a do escritório, que poderá, a critério do Síndico, ficar sob sua guarda e de quem o mesmo julgar necessário e seguro.

Art. 189. As deliberações dos Conselhos e Comissões serão registradas em livro próprio, mantido no escritório do Condomínio, através de ata assinada por todos que participarem da reunião.

Art. 190. Caso seja adotado sistema de câmeras de segurança, as imagens gravadas de todas as câmeras deverão ficar armazenadas por um período mínimo de 15 dias.

§1º. Após requerimento fundamentado dirigido ao síndico, os condôminos poderão consultar as imagens armazenadas, sempre acompanhados por empregado do condomínio tecnicamente capacitado para operar o sistema.

§2º. Caso o condômino deseje cópia de alguma imagem armazenada, deve fazer requerimento fundamentado especificando local, data e hora da gravação, mediante pagamento de taxa a ser definida em portaria.

§3º. O condomínio dará amplo acesso às imagens armazenadas para autoridades policiais e judiciais que, de ofício, as requisitem.

Art. 191. Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico, ouvido o Conselho Consultivo/Fiscal, "ad referendum" da próxima Assembléia.

Este Regimento Interno foi aprovado na assembleia geral realizada em 13 de Setembro de 2012 e entrará em vigor tão logo seja levado a registro.

João Pessoa, 01 de Setembro de 2012.

Síndico