

REGULAMENTO INTERNO

PREÂMBULO

O presente instrumento constitui o Regulamento Interno do Condomínio Edifício The View Nova Atlântica, regido pela Lei nº 4.591 de 16/12/1964 e suas alterações posteriores, encontrando-se de acordo com a Convenção de Condomínio, da qual é complemento.

Este Regulamento Interno tem por finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos morem neste Condomínio, bem como zelar pelo uso dos bens comuns e pelo bem estar dos moradores, sempre com o objetivo de buscar uma convivência harmoniosa entre os Condôminos, tendo por regra básica de que a liberdade e o direito de cada um terminam onde começa o do outro.

Todos os proprietários de unidades autônomas, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, ocupantes e locatários, doravante denominados comum e genericamente Condôminos/Condômino ficam obrigados a cumprir e fazer cumprir as determinações constantes do presente Regulamento Interno.

CAPÍTULO I - DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

Art. 1º - Fica assegurado a todos os Condôminos, o direito de usar, gozar e dispor das respectivas unidades autônomas, de acordo com o respectivo destino, desde que não infrinjam as normas legais e as contidas neste Regulamento Interno ou da Convenção do condomínio.

Art. 2º - Fica assegurado a todos os Condôminos o direito de usar, gozar das partes comuns do prédio, desde que não impeçam idêntico uso e gozo dos demais condôminos, com as mesmas restrições do artigo anterior.

Art. 3º - É dever de todos os Condôminos prestigiar, acatar e fazer acatar todas as deliberações de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, bem como as determinações previstas na Convenção de Condomínio e no presente Regulamento Interno e circulares emitidas pela Administração.

Art. 4º - O Condômino que vende e aluga sua Unidade Autônoma tem por obrigação dar ciência ao comprador ou locatário do inteiro teor da convenção de condomínio e deste Regulamento Interno, que deverão ser partes integrantes do contrato de venda e de locação da Unidade Autônoma.

Art. 5º - Os Condôminos, funcionários de condôminos, convidados, visitantes e prestadores de serviços, têm o dever de tratar com respeito os funcionários do condomínio.

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 6º - A Administração do Condomínio caberá à um Síndico, Condômino ou pessoa jurídica especializada no ramo, para mandato com duração de 02 anos, podendo ser reeleito, na forma da Convenção de Condomínio.

§1º - Em caso de impedimento do Síndico, a administração do Condomínio caberá ao Subsíndico, eleito juntamente com o Síndico para o mesmo período de mandato.

§2º - O Síndico será assessorado e fiscalizado por um Conselho Fiscal composto por 03 Membros Efetivos, todos os condôminos eleitos na forma da Convenção do Condomínio.

Art. 7º - No caso do Síndico eleito ser um Condômino, este poderá delegar às funções administrativas a empresa especializada, que deverá ser aprovada pela Assembleia dos Condôminos.

CAPÍTULO III – DA PORTARIA

Art. 8º - Todos os portões de entrada e saída que dão acesso ao Condomínio serão mantidos permanentemente fechados.

Art. 9º - Se for necessário conversar com o porteiro, o Condômino, seus familiares, convidados, funcionários e prestadores de serviço, deverão usar o interfone ou se dirigir a pé até a portaria.

I – Somente é permitido o uso do telefone existente na portaria e na administração nas hipóteses de ligações locais de interesse do condomínio e/ou nos casos de emergência.

Art. 10º - A entrada de pessoas pela Portaria do Condomínio será permitida nos seguintes casos:

I – por Condômino e familiares residentes no Condomínio pela portaria social, uma vez devidamente reconhecido pelo porteiro;

II - por visitantes dos Condôminos pela portaria social, sendo devidamente autorizados pessoalmente ou pelo interfone pelo Condômino ou seus familiares, e registrados pelo porteiro na Ficha de Controle de Acesso (nome, RG, apartamento, data e horário de entrada e saída), sob inteira responsabilidade do Condômino;

III – por prestadores de serviços, em casos excepcionais de manutenção de áreas comuns do Condomínio; pela portaria social mediante autorização prévia do Síndico/Zelador ou da empresa administradora do Condomínio e registro em livro de ocorrências do nome completo da(s) pessoa(s) que integrarem a equipe de prestadores de serviço, com os respectivos números de documentos de cada um, data, horário de entrada e saída, bem como, nome completo de quem autorizou a entrada;

IV – por funcionários e prestadores de serviços dos Condôminos, pela portaria de serviço mediante autorização escrita, pessoal ou pelo interfone do Condômino ou de seus familiares, sendo registrado pelo porteiro na Ficha de Controle (nome, RG, apartamento, data e horário de entrada e saída), sob responsabilidade do Condômino;

V – em qualquer outro caso, pelo Síndico ou Zelador, mediante autorização e registro em livro de ocorrências.

Art. 11º - É proibida a entrada no prédio de entregador de pequenos volumes (pizza, remédios, comidas, bebidas, flores, lavanderia e etc.), devendo tais volumes serem retirados na portaria pelo Condômino, seus familiares ou funcionários.

Parágrafo único: O responsável pela portaria poderá receber a mercadoria de pequeno volume e guardá-la em local seguro, não se responsabilizando, o Condomínio ou o funcionário, caso o produto não seja o correto. O recebimento e entrega destas mercadorias, será registrado no livro de ocorrências.

Art. 12º - As encomendas de peso ou volume excessivo, que não possam ser retiradas pelo Condômino, como por exemplo, fogão, colchão, água, televisão e etc., somente poderão ser entregues no apartamento com o acompanhamento do Condômino, seu familiar ou funcionário, desde a sua entrada até a sua saída, não sendo permitida a presença dos entregadores desacompanhados nas dependências do Condomínio.

Art. 13º – Não é permitida a entrada no Condomínio de pedintes, propagandistas, vendedores ambulantes, etc.

Art. 14º - Para controle de segurança e outros fins, os Condôminos deverão registrar seus hóspedes com a apresentação de informações sobre o nome completo do hóspede e o período de permanência na unidade autônoma.

Art. 15º - Será permitida a entrada de corretores de imóveis autorizados previamente pelo Condômino, por escrito, de segunda a sábado das 09h00 às 17h00 horas, aos domingos não serão permitidas visitas.

Art. 16º - O ingresso e acesso às unidades autônomas de pesquisadores devidamente credenciados dependerão de autorização do Síndico e anuência do Condômino.

Art. 17º - Quando se tratar de cumprimento de determinação judicial, o Oficial de Justiça, devidamente identificado, não poderá ser impedido de ingressar no Condomínio para cumprir a referenciada determinação. O mesmo deverá apresentar credencial.

Art. 18º - As correspondências serão recebidas na Portaria, levadas pelo Zelador ou seu indicado a cada Unidade Autônoma e colocadas por debaixo da porta, salvo definição em assembleia a ser realizada por outra forma de entrega (exemplo: caixa de correspondência individual).

Art. 19º - Para evitar extravio, revistas, jornais e outros periódicos, ficarão à disposição do Condômino na portaria, podendo ser deixadas à porta de cada apartamento mediante a autorização do Condômino junto ao Zelador.

Art. 20º - As correspondências judiciais e/ou policiais deverão ser recebidas pelo respectivo destinatário, sem interferência e responsabilidade por parte do Condomínio, devendo o Condômino recebê-las diretamente na Portaria.

Art. 21º - As correspondências registradas, tais como talões de cheques, SEDEX, cartões de banco e/ou crédito, serão recebidas pela Portaria e devidamente protocoladas no livro de correspondências, devendo o Condômino retirá-la(s) pessoalmente na Portaria.

Art. 22º - As chaves das Unidades Autônomas não poderão ser deixadas na portaria, salvo se autorizadas por escrito no livro de ocorrências pelo Condômino, que neste caso assume total responsabilidade, identificando o destinatário no livro de ocorrência com nome completo e número de RG.

Parágrafo único: O Porteiro não aceitará chaves das Unidades Autônomas, em caso de ausência ou mudança de moradores, sem conhecimento prévio do Síndico ou Zelador.

Art. 23º - O Zelador, porteiros, folguistas, funcionários da equipe de conservação e limpeza, seguranças e demais funcionários contratados pelo Condomínio, terceirizados ou não, devem seguir rigorosamente o Regulamento Interno, notificando, impondo respeito, mantendo o Síndico e/ou Zelador informados sobre qualquer ocorrência ou anormalidade, pensando sempre na segurança de todos os Condôminos e preservação do patrimônio.

CAPÍTULO IV – DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 24º - As Unidades Autônomas destinam-se exclusivamente ao uso residencial e são estritamente familiares, sendo expressamente proibida a utilização, locação, cessão ou

exploração, no todo ou em parte, para outras finalidades fora daquela prevista na Convenção de Condomínio.

Parágrafo Único - É proibido locar ou sublocar, sob qualquer forma, quartos ou dependências das unidades autônomas.

Art. 25º - Sendo os Condôminos interessados diretos pelo bom nome do Condomínio e qualidade do ambiente, cabe a eles registrar no livro de ocorrências, localizado na Portaria, qualquer irregularidade notada.

Art. 26º - No período das 22h às 07h, cumpre aos Condôminos guardarem silêncio, evitando a produção de ruídos, sons ou buzinas que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos demais residentes no Condomínio.

Art. 27º - Em qualquer horário, o uso de aparelhos que produzam som, ou instrumentos musicais, deve ser feito de modo a não perturbar os demais residentes no Condomínio, aplicando-se tal regra a todas as áreas comuns.

Art. 28º - Os Condôminos deverão manter fechadas as portas de suas Unidades Autônomas e em nenhuma hipótese, o Condomínio poderá ser responsabilizado por roubos ou furtos, tanto nas Unidades Autônomas, como nas áreas comuns.

Art. 29º - É proibido mudar a forma externa da fachada e corredores correspondentes a cada unidade autônoma, esquadrias externas, trocar as portas dos halls ou das unidades autônomas de forma diferente da estabelecida pelo Condomínio.

§ 1º O tamanho da porta poderá ser readequado, mediante solicitação por escrito e aprovação do Síndico, desde que haja condição técnica e estrutural do edifício, para possibilitar a acessibilidade de cadeirantes, entretanto deverão manter o mesmo padrão das demais portas do andar.

§ 2º A única alteração permitida será a decoração de hall de entrada das Unidades Autônomas, desde que não afete a segurança dos demais Condôminos e haja a anuência dos proprietários de todas as Unidades Autônomas atendidas por aquele espaço, limitando-se tais alterações apenas à cor de paredes, espelhos de iluminação e tomada, objetos de decoração e todas as portas idênticas. Todos os custos destas alterações serão suportados pelos Condôminos.

§ 3º Para a formalização do pedido e autorização para realização das alterações mencionadas no parágrafo anterior, deverá ser apresentado documento ao Síndico, assinado pelos proprietários de todas as Unidades Autônomas do andar, com um memorial descritivo simples das alterações previstas.

Art. 30º - Nas áreas externas da Unidade Autônoma, ou visíveis da parte externa do edifício, é proibido estender, secar, sacudir, limpar roupas, toalhas, tapetes, etc., bem como modificar cores e layout das áreas externas da Unidade Autônoma.

Art. 31º - É terminantemente vedada a colocação de anúncios, placas ou letreiros de qualquer espécie na parte externa ou dependências internas do Condomínio, inclusive nos vidros das janelas, salvo quando digam respeito ao próprio Condomínio.

Art. 32º - Não é permitido colocar nos parapeitos das varandas e nas janelas: vasos, tapetes, varais de roupa ou quaisquer outros objetos que ofereçam incômodo, perigo de queda, ou que prejudiquem a estética do prédio.

Art. 33º - É proibido atirar restos de comida, objetos, matérias gordurosas e etc. nos aparelhos sanitários ou ralos das Unidades Autônomas, respondendo o Condômino responsável pelo entupimento de tubulações e demais danos causados.

Art. 34º - Os moradores que se ausentarem deverão indicar o endereço onde o Zelador, a Administração do Condomínio ou o Síndico poderão dispor das chaves para ter acesso à sua respectiva Unidade Autônoma, em circunstâncias de urgência devidamente comprovada. Caso contrário, o Síndico está autorizado a tomar as devidas providências para ingressar na Unidade Autônoma.

Parágrafo Único - No caso de ausência prolongada deverão ser desligadas as instalações de rede elétrica, hidráulica e gás.

Art. 35º - É vedado o uso de fogões e aquecedores que não sejam elétricos ou a gás encanado.

Art. 36º - É proibido fazer churrasco na varanda da Unidade Autônoma utilizando-se de qualquer tipo ou modelo de churrasqueira diferente daquela originalmente entregue pela construtora no ato do recebimento das chaves.

Art. 37º - Os Condôminos devem permitir o ingresso, em suas Unidades Autônomas, do Síndico ou seus prepostos, quando tal se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos para preservação da estrutura geral do Condomínio, sua segurança, solidez, ou para realização de reparos em instalação, serviços e tubulações nas Unidades Autônomas vizinhas.

Art. 38º - Os Condôminos deverão consertar imediatamente, os vazamentos ocorridos na canalização secundária que sirva privativamente à sua Unidade Autônoma, bem como as infiltrações nas paredes e piso da mesma, respondendo pelos danos que porventura os ditos vazamentos ou infiltrações venham a causar ao Condomínio ou às Unidades Autônomas de outros Condôminos, respeitados os eventos de cuja solução cabe ao construtor por lei, dentro de suas garantias.

CAPÍTULO V - DAS REFORMAS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 39º - O proprietário deverá comunicar ao Condomínio por escrito, sua intenção, o prazo e os nomes e RG de todos os funcionários contratados que trabalharão na Unidade Autônoma, devendo os mesmos ser identificados na Portaria com documento pessoal para receber autorização de entrada.

Parágrafo Único: Qualquer modificação a ser feita na distribuição interna do espaço da Unidade Autônoma que não conte com autorização do manual do proprietário somente poderá ser executada após solicitação por escrito ao Síndico e à Construtora do Edifício e autorização formal destes.

Art. 40º - Por motivo de segurança das instalações e do próprio Condomínio como um todo, fica vedada a execução, nas Unidades Autônomas, de qualquer instalação que resulte em sobrecarga mecânica e/ou elétrica para o prédio.

Art. 41º - Quaisquer alterações no projeto original da Unidade Autônoma que atentem contra as recomendações de segurança das concessionárias de serviço público serão de responsabilidade exclusiva do Condômino que as realizar, ficando responsável inclusive por quaisquer multas que venham a serem aplicadas ao Condomínio com base nas referidas alterações.

Art. 42º - A reforma das Unidades Autônomas e a entrada e saída do prestador de serviço no condomínio, deverá ocorrer em dia útil, das 08h às 17h e aos sábados das 09h às 13h, sendo vedada tal execução aos domingos e feriados.

Parágrafo único: Pequenas instalações feitas pelo próprio proprietário serão admitidas aos sábados das 09h às 13h, sendo vedada tal execução aos domingos e feriados. É vedada em tais serviços a utilização de equipamentos que gerem ruídos, como furadeiras, lixadeiras, esmeril e etc. após às 13h.

Art. 43º - Os entulhos provenientes de reformas são de responsabilidade dos proprietários e deverão ser imediatamente removidos, em recipientes apropriados, para fora do condomínio, sem deixar vestígios nos halls, elevadores e garagem.

§ 1º - O uso dos elevadores para a remoção de entulho deverá ser previamente agendado e a mesma deverá ocorrer durante o horário permitido para as obras, sendo obrigatório apenas o uso do elevador de serviço devidamente protegido pelo acolchoado.

§ 2º - Não será permitido o uso dos elevadores para remoção de entulho durante o horário das 12h às 13h diariamente, período entendido como horário de almoço, e as sextas-feiras e vésperas de feriados à partir das 13h. Não é permitido a retirada de entulho aos domingos.

Art. 44º - Somente é permitido o transporte de objetos referentes à reforma, pelo elevador de serviço devidamente protegido pelo acolchoado e no menor tempo possível intercalando, se necessário, viagens de interesse de outros Condôminos pelo respectivo elevador.

§ 1º - Os objetos, materiais ou outro qualquer tipo de agregado gráudo, miúdo ou à granel, deverão estar perfeitamente embalados de forma a não provocar danos ao elevador ou ainda ocasionar qualquer tipo de derramamento de substância ou partículas do mesmo durante o seu transporte até o local de destino. Exemplo: areia deverá estar ensacada.

§ 2º - É vedada a utilização de qualquer tipo de objeto que mantenha a porta aberta, ou tente burlar o sensor de portas, para reter o elevador vazio no andar além do tempo necessário para carregar e descarregar.

CAPÍTULO VI - DAS MUDANÇAS

Art. 45º - Sempre que for efetuar uma mudança, o Condômino, ou futuro morador, deverá comunicá-la ao Zelador, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, a fim de se evitar ocorrências simultâneas (mesmo dia) de congestionamento dos portões e elevadores.

Parágrafo Único - Caberá ao Síndico comunicar aos Condôminos a utilização do elevador para tais fins no dia programado, por meio de afixação de aviso junto aos elevadores, com no mínimo 1 (um) dia de antecedência.

Art. 46º - As mudanças deverão ser realizadas em dias úteis, das 08h às 17h e aos sábados das 09h às 17h, sendo vedada tal execução aos domingos e feriados.

Art. 47º - O condômino ou responsável deverá obrigatoriamente acompanhar ou estar presente no condomínio durante todo o período da mudança.

Art. 48º - Para o transporte de objetos e móveis deverá ser utilizado especialmente o elevador de serviços, ou outro designado para esse fim específico, devidamente protegido pelo acolchoado e no menor tempo possível, intercalando, se necessário, viagens de interesse de outros Condôminos pelo respectivo elevador.

§ 1º - É vedada a utilização de qualquer tipo de objeto que mantenha a porta aberta, ou tente burlar o sensor das portas, para reter o elevador vazio no andar além do tempo necessário para entrada e saída de pessoas, carga e descarga.

§ 2º - Caso o volume a ser transportado seja incompatível com as dimensões do elevador de serviço, poderá ser utilizado em caráter de exceção o elevador social devidamente protegido pelo acolchoado, sendo devidamente comunicado com antecedência ao Zelador. Como alternativa o volume poderá ser transportado pela escadaria do edifício.

§ 3º - Ainda no caso do volume a ser transportado oferecer algum risco a danos na escadaria do edifício ou ser incompatível com a dimensão da mesma, o Condômino poderá proceder com o transporte de volume através da contratação de empresa especializada em içamento de materiais o qual será executado pela parte externa do edifício.

§ 4º - O contrato de serviço de içamento, efetuado pelo Condômino, deverá obrigatoriamente ter um seguro para cobrir eventuais danos ao Condomínio e demais Unidades Autônomas.

Art. 49º - Eventuais danos causados pelas mudanças nas áreas comuns, sejam nas escadarias, elevadores, paredes, tetos, equipamentos, etc., serão de total responsabilidade do Condômino, sobre o qual recairão todos os custos de reparos.

CAPÍTULO VII – DA COLETA DE LIXO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 50º - A remoção do lixo das Unidades Autônomas e transporte até o depósito designado para o fim específico (orgânico e reciclável) localizado no **subsolo** do Condomínio, será feito pelo Condômino, seus familiares ou funcionários, sendo proibido o seu acondicionamento no hall do andar, nas escadas de incêndio ou em qualquer outro local do Condomínio e deve ser feito exclusivamente pelo elevador de serviço.

§ 1º - O lixo orgânico deverá ser acondicionado em saco plástico duplo ou resistente, devidamente fechado a fim de evitar a dispersão de odores e vazamentos de líquido ou detritos.

§ 2º - O lixo reciclável (papel, embalagem plástica, lata, vidro), após ter sido limpo e higienizado pelo Condômino, seus familiares ou funcionários, deverá ser acondicionado em saco plástico e depositado no local designado para o fim específico.

§ 3º - O óleo de cozinha deverá ser acondicionado em garrafa pet e deixado em local para fim específico, que será indicado pelo zelador.

§ 4º - Vidro quebrado e material perfuro cortante deve ser acondicionado em papel ou em embalagem reforçada e depositado no local específico para material reciclável como forma de evitar acidente com os funcionários que os recolhem.

Art. 51º - Com o intuito de evitar situações desagradáveis aos próprios Condôminos, seus familiares, convidados e funcionários, o acondicionamento e transporte do lixo no trajeto da Unidade Autônoma até o depósito devem ser realizados com atenção às condições básicas de higiene com o intuito de evitar respingos de materiais e odores nas áreas comuns.

Art. 52º - As pilhas e baterias deverão ser descartadas em local para fim específico, que será indicado pelo Zelador.

CAPÍTULO VIII - DAS REGRAS GERAIS DE USO DAS ÁREAS E OBJETOS COMUNS

Art. 53º - Para fins de identificação por todos os Condôminos, as áreas comuns do Condomínio são compostas por: acesso social de pedestres, acesso de serviço de pedestres, acesso de veículos, praça de chegada, recepção / hall dos elevadores, playground coberto, playground com pomar, brinquedoteca, salão de jogos adolescentes, salão de jogos adulto, salão de festas / espaço gourmet, espaço gourmet, praça de apoio do salão de festas, descanso, ducha, sauna, sala de ginástica, praça da jabuticabeira, deck molhado, piscina com 25m de comprimento, solarium, piscina infantil, praça adolescente, vagas descobertas, espaço família com forno de pizza, churrasqueira e piscina infantil, espaço aventura e quadra recreativa.

Art. 54º - Os condôminos poderão usar e gozar das áreas e objetos comuns do Condomínio desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais moradores e desde que não infrinjam as normas constantes no presente Regulamento Interno e os conceitos de ética, moral e cidadania.

Art. 55º - Fica vedado o uso de bicicletas, skates, patins e similares nas áreas comuns do Condomínio.

Art. 56º - Fica vedado transitar pelas áreas comuns sem camisa e/ou com trajes de banho, sendo permitido nas áreas da piscina e sauna.

Art. 57º - Fica vedado o consumo de bebidas alcoólicas nas áreas comuns, sendo tolerado no espaço família com forno de pizza e churrasqueiras, salão de festas e praça de apoio ao salão de festas.

Art. 58º - Conforme previsto na Lei Estadual nº 13.541/2009 é proibido fumar nas áreas comuns, bem como portar acesos cigarros, charutos, cachimbos, narguilé ou similares.

Art. 59º - Fica vedado pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nele intervir, adicionando, removendo ou mudando o projeto à revelia do Síndico.

Art. 60º - Fica vedado depositar objetos ou outros materiais em quaisquer das áreas comuns. Os materiais assim depositados serão removidos e o infrator ficará sujeito às infrações previstas.

Art. 61º - Fica vedado o uso de buzina automotiva seja na garagem ou em qualquer outro ambiente.

Art. 62º - Fica vedado colocar avisos, anúncios ou propagandas nas dependências do Condomínio, com exceção àquelas autorizadas pelo Síndico.

Art. 63º - Fica vedado comprometer a aparência e a limpeza das áreas comuns, lançar ao chão qualquer tipo de sujeira como pontas de cigarro, embalagens diversas, jornais, etc., ou mesmo colocar e apoiar o pé na parede, sujar e danificar paredes, portas, vidros, muros, escrever nos comunicados afixados pela administração.

Art. 64º - A limpeza das áreas comuns será feita por funcionários de limpeza e suas tarefas serão estabelecidas pelo Síndico ou Zelador, bem como os horários de trabalho que os mesmos deverão coordenar e supervisionar seus serviços.

Parágrafo Único – A sujeira causada em área comum e no hall do andar por entulho de obra da Unidade Autônoma deve ser recolhida pelo próprio Condômino, funcionário do Condômino ou prestador de serviço contratado.

Art. 65º - Todo e qualquer dano ou estrago provocado por um Condômino, seus familiares, visitantes, funcionários ou contratados, em qualquer área comum, instalações ou equipamentos do Condomínio, deverá ser inteiramente indenizado pelo Condômino responsável.

Art. 66º - Os eventuais prejuízos causados ao Condomínio serão estimados através de coleta de preços junto a empresas habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações e/ou equipamentos danificados, cuja cobrança será feita mediante o lançamento do débito integral no boleto de cobrança da cota condominial.

Art. 67º - O pagamento de multa não exime o Condômino infrator de sua responsabilidade pelos danos causados. As obras, reparos e demais obrigações de fazer, impostas ao Condômino nos termos deste Regulamento Interno, depois de realizadas, serão consideradas cumpridas quando expressamente aprovadas pela Administração do Condomínio, que entregará uma declaração, atestando a regularidade dos procedimentos executados, ao Condômino envolvido.

CAPÍTULO IX - DOS ELEVADORES E HALLS

Art. 68º - É proibido o uso dos elevadores por menores de 10 (dez) anos ou incapazes quando desacompanhados.

Art. 69º - É expressamente proibido manter a porta do elevador aberta além do tempo necessário para entrada e saída de pessoas, carga e descarga, salvo nos casos de manutenção e limpeza.

Art. 70º - A permanência dos empregados nos corredores, escadas, elevadores ou área externa à Unidade Autônoma, só é permitida enquanto estiverem em serviço.

Art. 71º - Não é permitida a permanência de volumes de qualquer espécie nos halls de entrada, escadas, bem como alterar a disposição de móveis e objetos de decoração.

Art. 72º - É proibido deixar qualquer tipo de volume e objeto nos elevadores, como carrinhos de compra, de feira, instrumentos de limpeza, guarda-sóis, chinelos, esteiras etc.

Art. 73º - A utilização dos elevadores para coleta de lixo das Unidades Autônomas, mudanças, reformas e transporte de grandes volumes somente serão permitidas se obedecidas às regras estabelecidas em seus respectivos Capítulos.

Art. 74º - É vedada a utilização de qualquer tipo de objeto ou artifício que mantenha a porta aberta, ou tente burlar o sensor das portas, para reter o elevador vazio no andar além do tempo necessário para entrada e saída de pessoas, carga e descarga.

CAPÍTULO X – DA GARAGEM E ESTACIONAMENTO

Art. 75º - A garagem destina-se exclusivamente ao estacionamento e guarda de veículos pertencentes aos Condôminos. As vagas estão demarcadas e devem ser usadas exclusivamente para guardar veículo, que devem estar devidamente identificados com crachá expedido pela administração do condomínio (Síndico). A falta de identificação (crachá no vidro dianteiro do veículo) é falta grave e sujeita a multa.

Paragrafo Único: Será permitido o ingresso de taxi e carro de visitantes exclusivamente para carga e descarga, desde que previamente informado à portaria. Caso esteja chegando ao condomínio, o condômino deverá descer do carro e comunicar à portaria para ter seu acesso permitido.

Art. 76º - Em razão do estabelecido no artigo anterior, não é permitido aos Condôminos, seus funcionários ou ainda funcionários do Condomínio, os seguintes usos ainda que dentro dos limites da vaga correspondente a Unidade Autônoma:

I - a guarda ou depósito de móveis e utensílios, ferramentas, bicicletas ou quaisquer outros objetos;

II - a execução de qualquer serviço, como, por exemplo, montagem de móveis, pintura e etc.;

III – a lavagem, lubrificação, manutenção ou reparo de veículos, com exceção daqueles em caráter de emergência, isto é, unicamente para que o carro possa deslocar-se, e com prévia autorização do Síndico ou do Zelador;

IV – a utilização de bicicletas, skates, patins e etc., tampouco a prática de brincadeiras e jogos de qualquer espécie.

Art. 77º - Também é proibido, sob qualquer pretexto:

I – a guarda de veículos cujas dimensões ultrapassem os limites da vaga e prejudiquem a circulação dos veículos dos demais Condôminos;

II - estacionar veículos em frente às áreas de acesso à garagem do Condomínio, bem como as demais áreas de circulação, áreas de manobra e vagas de carga e descarga;

III – estacionar veículos fora da vaga demarcada ou na vaga de outrem, exceto neste último caso quando expressamente autorizado pelo proprietário ou morador;

IV - manter no veículo produtos inflamáveis armazenados em qualquer tipo de recipiente;

V - a manobra de veículos por menores de 18 anos ou que não sejam devidamente habilitados, mesmo que acompanhados dos Pais ou responsável;

VI – o trânsito desnecessário de empregados, ou ainda de crianças e animais;

VII - a entrada ou saída de pedestres pelo estacionamento de veículos, salvo em casos de emergência;

VIII – o ingresso de veículos impróprios como caminhões, carroças e etc. ou de veículos que apresentem anormalidades, tais como: queima de óleo, freio com defeito, descarga aberta e outras que venham a se revelar perigosos e prejudiciais ao Condomínio e à saúde dos Condôminos;

IX - namorar, dentro ou fora de veículos, ou nas dependências da garagem ou nas suas vias de acesso.

Art. 78º - A abertura do portão da garagem, para entrada e saída de veículos dos Condôminos será realizada por controle remoto que será instalado para esta finalidade.

§ 1º - A abertura dos portões será obrigatoriamente pelos condôminos, sendo assim todos serão obrigados portar controle que serão liberados pelo Condomínio, que serão cadastrados na portaria por sistema de segurança. "Sistema Linear ou similar"

§ 2º - Na eventual falta do controle, o condômino deverá descer do veículo e identificar na portaria, para ter seu acesso permitido. O porteiro deverá notificar o Síndico que irá advertir o condômino para providenciar reposição, sob pena de cometimento de infração condominial.

Art. 79º - É expressamente proibido aos Condôminos abrir os portões da garagem de qualquer outra área, que não seja na entrada e saída dos portões de veículos, principalmente de dentro das Unidades Autônomas, janelas ou sacadas, sob pena de advertência ou multa.

Art. 80º - A perda, extravio ou quebra do controle remoto, gera ao Condômino a obrigação imediata de informar ao Síndico este fato e de solicitar a manutenção/reposição do mesmo, arcando com os custos. A entrega do novo controle será efetivada no prazo fixado pelo fabricante. Será fornecido pelo condomínio um controle remoto provisório por um período máximo de 30 (trinta) dias, o qual deverá ser devolvido findo esse prazo.

Art. 81º - A velocidade máxima permitida no deslocamento de qualquer tipo de veículo é de 10 km/h, além da obrigatoriedade de acender o farol baixo enquanto estiver em trânsito e atentar para a circulação de crianças e adultos.

Art. 82º - Por motivo de segurança e redução de impacto no trânsito, obrigatoriamente, o veículo que estiver saindo deverá dar preferência ao veículo que estiver entrando na garagem.

Art. 83º - O veículo deverá ser estacionado no centro da vaga, de maneira que facilite a abertura das portas e não ultrapasse os limites da própria vaga, delimitada pelas faixas no solo.

Art. 84º - As motocicletas deverão ser estacionadas nas vagas próprias destinadas nas garagens.

Parágrafo Único: Quando houver um número maior de proprietários de motocicletas que as vagas destinadas para as mesmas, será realizado um sorteio cujas regras serão definidas em Assembleia Geral convocada para esse fim.

Art. 85º - As bicicletas poderão ser guardadas no bicicletário do Condomínio, que deverá permanecer trancado, e identificadas com o número da unidade. Para seu acesso, o condômino poderá retirar a chave na portaria, devolvendo logo após a sua utilização, ou solicitar uma cópia ao Zelador, sendo o condômino responsável pelo custo da mesma.

§ 1º - Não será permitido estacionar ou guardar as bicicletas em outras áreas comuns.

§ 2º - Os proprietários de bicicletas deverão providenciar os respectivos cadeados e travas.

§ 3º - O Condomínio não se responsabiliza por danos, furtos e roubos de bicicletas nas dependências das áreas comuns.

Art. 86º - A entrada e saída de bicicletas deverá ser feita pelo portão da garagem.

Art. 87º - O uso de buzina do veículo é proibido para chamar empregados, Condôminos e solicitar abertura do portão da garagem.

Art. 88º - Será permitida a entrada de veículos de prestador de serviço contratado pelo Condômino.

Art. 89º - Qualquer dano causado por um veículo a outro, inclusive bicicletas, é de inteira responsabilidade do proprietário ou Condômino responsável pela vaga do veículo causador do dano, devendo este ressarcir o prejuízo causado, na melhor forma acordada entre os interessados.

Art. 90º - O Condomínio não se responsabilizará por danos de qualquer natureza causados aos veículos, como batidas, abalroamentos, roubo, furto ou incêndio ocorrido no local de estacionamento.

Art. 91º - Se houver derramamento de fluídos dos veículos, será de total responsabilidade do Condômino a limpeza imediata do local e o reparo da causa, facultando-se ao Condomínio, caso tal providência não seja adotada, realizar a limpeza e cobrar do Condômino responsável os valores despendidos para tanto.

Art. 92º - No caso de locação da Unidade Autônoma, o locatário terá direitos às vagas respectivas, devendo o proprietário, expressamente, dar anuência ao locatário de todas as disposições deste Regulamento Interno e da Convenção de Condomínio.

Art. 93º - Sob hipótese alguma poderá ser alugada vaga, a não ser para Condôminos do próprio Condomínio, nos termos do § 1º do art. 1.331 do Código Civil.

CAPÍTULO XI - DAS PISCINAS, DECK MOLHADO E DO SOLARIUM

Art. 94º - As piscinas adultas e infantis, deck molhado e o solarium poderão ser usados pelos Condôminos e seus familiares residentes no Condomínio no horário das 08h às 22h, com exceção dos horários de limpeza, manutenção e tratamento d'água. Excepcionalmente, a piscina poderá ser utilizada para a prática de exercícios (natação/hidroginástica) entre as 6h30 e 08h da manhã, desde que não incomode os demais moradores.

Art. 95º - Não será permitido o uso das piscinas por visitantes dos Condôminos.

Art. 96º - Somente será permitido o uso das piscinas após passagem pelo chuveiro existente no local, sempre em trajes adequados para banho, sendo vedada a utilização das piscinas com óleos no corpo como bronzeadores e bloqueadores.

Art. 97º - Os pais deverão orientar os menores no sentido de obedecerem ao horário fixado para utilização das piscinas e de evitarem provocar barulho excessivo ou brincadeiras que possam colocar outros usuários em perigo ou desconforto.

Art. 98º - É desaconselhável a frequência ou permanência nas piscinas de menores de 08 (oito) anos desacompanhados de seus Pais ou responsáveis, estando todos os Condôminos cientes de que o Condomínio não terá responsabilidade sobre acidentes ocorridos sob qualquer hipótese.

Art. 99º - É proibido o uso da piscina por portadores de moléstia infectocontagiosa ou transmissível, podendo a Administração, quando entender necessário, exigir atestado médico dos usuários.

Art. 100º - O Síndico ou Zelador solicitará que se retirem das piscinas os usuários que não estiverem convenientemente trajados ou em atitudes atentatórias à moral e aos bons costumes.

Art. 101º - É proibido o consumo de bebidas e alimentos dentro das piscinas.

Art. 102º - O Condomínio não se responsabilizará por eventos decorrentes do excesso de consumo de bebidas alcoólicas.

Art. 103º - É proibido deixar papéis, embalagens, copos, e outros objetos na área das piscinas.

Art. 104º - É expressamente vedada a utilização de garrafas e/ou outros utensílios de vidro nas dependências das piscinas e/ou suas imediações.

Art. 105º - É proibido o uso das piscinas para promoção de festas de qualquer natureza, exceto para eventos promovidos pelo Condomínio.

Art. 106º - É proibida a prática de jogos esportivos na piscina tais como: frescobol, peteca, bola ou qualquer outro que possa interferir na segurança, sossego ou bem-estar dos demais usuários, ficando vedado também o uso de pranchas, boias ou qualquer outro acessório ou equipamento que apresentem perigo ou desconforto aos demais usuários.

Art. 107º - É proibida a presença de animais nas piscinas.

Art. 108º - Não é permitido reservar cadeiras, mesas ou acessórios antes ou durante o uso das piscinas.

Art. 109º - Os móveis e utensílios da piscina (cadeira, mesas, etc.) não poderão ser retirados, nem utilizados para fins diversos daqueles a que se destinam.

Art. 110º - É proibido o uso da piscina infantil por adultos, com exceção para os Pais ou responsáveis quando acompanhando uma criança.

Art. 111º - O Síndico poderá, por motivo de força maior devidamente comprovado, alterar o horário estabelecido para funcionamento das piscinas ou mesmo interditá-la, sendo tal mudança comunicada nos quadros de avisos.

§ 1º - Fica proibido o uso de bronzeadores.

§ 2º - Fica permitido o uso de protetor solar.

CAPÍTULO XII - DO SALÃO DE JOGOS ADULTO E ADOLESCENTE / BRINQUEDOTECA

Art. 112º - Os Salões de Jogos Adulto e Brinquedoteca poderão ser utilizados diariamente das 08h às 22h, exceto quando necessária sua manutenção. O condômino deverá retirar a chave na portaria, ficando responsável pela abertura e fechamento das portas, bem como, quaisquer eventuais danos que ocorrer no período de sua utilização enquanto não houver outro sistema de controle. Cada espaço (sala) terá em suas dependências o seu Regulamento especificando as regras de utilização. Essas regras poderão ser revistas, modificadas e adequadas pelo Síndico(a) para atender o melhor uso e conservação e ou às necessidades de demanda dos condôminos.

§ Único – O Síndico poderá, mediante requerimento justificado apresentado por Condômino ou por motivo de força maior devidamente comprovado, alterar provisoriamente ou definitivamente o horário estabelecido para funcionamento dessas dependências, sendo tal modificação afixada no quadro de avisos.

Art. 113º - O Condômino ou seus familiares deverão anotar, em livro próprio destinado à este fim que permanecerá na portaria, o horário de entrada e saída e o nome das pessoas que utilizarão as salas, enquanto não houver outro sistema.

Art. 114º - Os usuários das salas deverão zelar pela integridade dos equipamentos e instalações colocados a disposição.

Art. 115º - As salas e seus equipamentos deverão ser utilizados exclusivamente para os fins a que se destinam, de forma que será permitida a utilização de cada equipamento de acordo com a faixa etária estabelecida.

Art. 116º - Menores de 10 anos somente poderão frequentar o Salão de Jogos Adulto acompanhados dos pais ou responsáveis.

Art. 117º - As salas e seus equipamentos deverão ser utilizados exclusivamente por Condôminos, usuários das Unidades Autônomas e hóspedes ou convidados sempre acompanhado do Condômino.

Art. 118º - É terminantemente proibido organizar jogos e brincadeiras excessivamente ruidosas, bem como os que possam dificultar ou atrapalhar o uso da área pelos demais frequentadores.

Art. 119º - Em nenhuma hipótese ou circunstancia será permitido o uso de carrinhos ou brinquedos com rolamento (skates, patins e similares) ou motorizados.

Art. 120º - Ficam os pais responsáveis obrigados a impedir o acesso de menores portando brinquedos e objetos suscetíveis de provocar cortes, perfurações, queimaduras ou, qualquer modo, ameaçar a integridade física dos frequentadores.

Art. 121º - Cumpre aos pais e responsáveis exercerem a devida vigilância sobre os menores sob sua guarda, zelando para que não sofram nem provoquem acidentes ou danos a terceiros, ou às instalações, equipamentos e dependências comuns em geral.

Art. 122º - Danos materiais causados às áreas comuns pelo Condômino, familiares, hóspedes, visitantes, convidados ou funcionários do Condômino serão atribuídos à Unidade Autônoma em que residem, trabalham ou está sendo visitada.

Art. 123º - O Síndico, Conselho Fiscal e Consultivo e o preposto da administração, não serão responsáveis por quaisquer acidentes pessoais ocorridos nas dependências das áreas de lazer, recreação, em quaisquer dependências ou áreas comuns.

Art. 124º - Se qualquer defeito for observado, deve ser comunicado imediatamente ao Zelador ou Síndico e, se necessário, o equipamento deverá ser interditado.

Art. 125º - Os brinquedos e equipamentos não poderão ser retirados das áreas onde se encontram. Quando terminada a utilização, o Condômino deverá deixar o espaço conforme foi encontrado.

CAPÍTULO XIII - DO SALÃO DE FESTAS/ ESPAÇO GOURMET/ PRAÇA DE APOIO DO SALÃO DE FESTAS/ ESPAÇO FAMÍLIA COM FORNO DE PIZZA, CHURRASQUEIRA E PISCINA INFANTIL

Art. 126º - O Salão de Festas, Espaço Gourmet, Praça de Apoio do Salão de Festas, Espaço Família com Forno de Pizza, Churrasqueira e Piscina Infantil destinam-se única e exclusivamente a realização de atividades sociais, festas e recepções oferecidas pelos Condôminos e seu uso somente poderá ser solicitado por Condôminos que estiverem com sua obrigação condominial em dia, inclusive no que se refere a multas e outras penalidades. Cada espaço (sala) terá em suas dependências o seu Regulamento especificando as regras de utilização. Essas regras poderão ser revistas, modificadas e adequadas pelo Síndico(a) para atender o melhor uso e conservação e/ou às necessidades de demanda dos Condôminos.

Art. 127º - É vedada a utilização dos espaços para atividades político-partidárias, religiosas, profissionais, mercantis, eventos escolares mesmo com a presença de Condôminos e para jogos considerados “de azar” pela legislação, bazar, feira de artesanato, exposição de objetos, eventos exclusivamente com a presença de adolescentes, exceção feita para os eventos promovidos pelo Condomínio.

Art. 128º - O horário de utilização dos espaços é das 10h às 24h, sendo que após as 22h é proibido a utilização de aparelhos sonoros e ruídos excessivos.

§ 1º Os aparelhos sonoros, amplificadores e alto falantes somente poderão ser instalados no interior dos respectivos espaços e deverão ser utilizados com moderação, de modo a não perturbar a paz e sossego dos demais Condôminos durante todo o período do evento.

§ 2º Fica proibida a fixação de adornos e decorações através de perfurações ou fitas adesivas, pregos, ganchos e similares em paredes, teto, janelas, portas, mesas, cadeiras, balcões, ou seja, qualquer forma de fixação que possa danificar o local ou objetos contidos nele.

§ 3º Fica proibido o uso de fogos de artifícios ou similares.

§ 4º Os móveis quando deslocados, deverão ser entregues na mesma posição em que foram recebidos.

Art. 129º - A requisição de uso dos espaços deverá ser feita somente pelo Condômino titular ou cônjuge junto ao Zelador, e estará sujeita a prévia reserva na agenda com antecedência máxima de 30 (trinta) dias, para evitar conflito de datas.

§ 1º Havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia, a preferência é para o primeiro solicitante.

§ 2º É permitido apenas 01 (um) evento por dia em cada um dos espaços.

§ 3º É obrigatória a presença do requisitante no recinto durante o transcorrer do evento.

Art. 130º - A título de pagamento de despesas para a limpeza e conservação das dependências requisitadas, será cobrada uma taxa de uso correspondente a 40% sobre a menor cota condominial ordinária de **uma unidade autônoma referência finais 03 e 04**, para utilização do Salão de Festas e para utilização da churrasqueira 20% da cota condominial ordinária o qual será cobrado junto da cota condominial do mês subsequente.

§ 1º - Se o cancelamento do aluguel do salão de festas/churrasqueira for feito com 07 (sete) dias de antecedência à data do evento, o morador estará dispensado de pagar o valor do aluguel, caso contrário o valor do aluguel será devido.

Art. 131º - A locação do Salão de Festas e da Churrasqueira nos dias 24 e 25 de dezembro, 31 de dezembro e 1º de janeiro será feita por meio de sorteio, devendo os Condôminos interessados em utilizar os espaços nestas datas comunicar por escrito entre os dias 1º e 15 de novembro, sendo que ocorrerá o sorteio no primeiro dia útil nas dependências do edifício por meio de comunicado anexado nos elevadores. Sendo que o horário para realização de festas nestes dias será até as 02h da manhã.

Art. 132º - A cessão do Salão de Festas e da Churrasqueira está condicionada a prévia assinatura, por parte do requisitante, de um termo de responsabilidade, onde ficará expressamente consignado haver ele recebido as referidas dependências em perfeita ordem.

§ 1º A capacidade total permitida para acomodação do Salão de Festas é de no máximo 60 (sessenta) pessoas e de 30 (trinta) pessoas para Churrasqueira.

§ 2º É responsabilidade do requisitante do espaço o fornecimento da lista de convidados até 01 (um) dia antes do evento, a qual deverá ser entregue ao Zelador para facilitar a identificação, acelerar o processo de liberação e não causar transtornos aos demais Condôminos.

§ 3º Os convidados não relacionados na lista terão sua entrada proibida, devendo o mesmo entrar em contato com o Condômino responsável pelo evento para solicitar sua autorização de entrada.

§ 4º Os funcionários do Condomínio estão proibidos de sair de seus postos de trabalho para localizar o Condômino responsável pelo evento para solicitar autorização de entrada dos convidados não relacionados na lista.

§5º O requisitante deverá orientar os seus convidados, funcionários e prestadores de serviços, a entrarem, transitarem e saírem do Condomínio em silêncio de modo a não perturbar a paz e o sossego dos demais Condôminos.

Art. 133º - Não é permitido o trânsito ou a permanência de convidados nas demais áreas de uso comum do Condomínio sem a companhia de um dos moradores da Unidade Autônoma que o convidou, a não ser no trajeto entre a portaria e o local do evento para entrada e saída do condomínio.

Art. 134º - Não é permitida a permanência de animais de Condôminos e convidados dentro dos Salões de Festas.

Art. 135º - Toda a responsabilidade resultante do aluguel do Salão de Festas e Churrasqueira, recairá sobre o Condômino requisitante, devendo em especial serem observados:

I - o respeito à Lei do Silêncio (anterior as 10h e após as 22h), no que se refere a vozerio, som de instrumentos e aparelhos sonoros, sujeito a sanções do Condomínio;

II - conduta e comportamento dos convidados e contratados;

III - respeito à Lei Estadual nº 13.541/2009, que estabelece a proibição de fumo nas áreas comuns do Condomínio.

Art. 136º - O lixo produzido durante o evento deverá ser recolhido pelo Condômino, inclusive da área comum, e colocado em sacos plásticos fornecidos pelo Condomínio e deixados na copa do próprio espaço para serem removidos pela equipe de limpeza. A limpeza total do espaço será realizada pela equipe de limpeza do Condomínio.

Art. 137º - É de responsabilidade do requisitante a retirada de objetos não pertencentes aos Salões de Festas e Churrasqueira respeitando o horário de utilização dos ambientes.

Art. 138º - A retirada de móveis e utensílios por parte de empresas contratadas deverá ser feita exclusivamente pela garagem – subsolo, devendo o Condômino responsável pelo evento orientar a empresa contratada quanto ao tamanho de veículos que podem acessar a garagem.

§ 1º Somente serão permitidas a entrada e saída de equipamentos e acessórios locados de segunda a sexta-feira, das 08h às 18h e aos sábados das 09h às 14h.

§ 2º Na impossibilidade de retirada no mesmo dia do evento, esta deverá ser feita até as 10h da manhã do dia seguinte.

Art. 139º - Não é permitida a colocação de mesas, cadeiras, qualquer tipo de brinquedo, decoração e luzes, fora dos limites do Salão de Festas e Churrasqueira.

Art. 140º - A autorização para utilização do Salão de Festas e da Churrasqueira não dá ao usuário o direito de sublocar ou, em qualquer hipótese, cobrar ingresso para reunião ou festividade.

Art. 141º - O Salão de Festas e Churrasqueira é de uso exclusivo dos condôminos com posse direta. O proprietário que alugar ou ceder seu apartamento perderá o direito de usar estes ambientes, em benefício do inquilino ou morador.

Art. 142º - O Salão de Festas e Churrasqueira poderá ser utilizado para atividades coletivas, abertas aos domingos em geral, promovidas por iniciativa da administração ou dos condôminos, mas sempre organizadas com a participação da administração.

CAPÍTULO XIV – SALA DE GINASTICA / SAUNA / DUCHA/ DESCANSO

Art. 143º - A Sala de Ginástica, Sauna, Ducha e Descanso têm o seu uso liberado de segunda-feira à sábado das 06h às 23h e aos domingos das 09h às 21h.

Art. 144º - As áreas descritas neste Capítulo são de uso exclusivo dos Condôminos com posse direta.

Art. 145º - Os equipamentos são de propriedade de todos os Condôminos, que se obrigam a zelar pela sua conservação.

Art. 146º - O Síndico poderá mediante requerimento justificado apresentado por Condômino ou por motivo de força maior devidamente comprovado, alterar provisoriamente ou definitivamente o horário estabelecido para funcionamento dessas dependências, sendo tal modificação afixada no quadro de avisos.

Art. 147º - É terminantemente proibido o uso da Sala de Ginástica por menores de 15 anos.

§ Único: O uso somente será permitido por menores de 15 anos quando houver indicação médica, desde que acompanhado pelos Pais ou responsáveis.

Art. 148º - Os móveis, utensílios e equipamentos das áreas descritas neste Capítulo não poderão ser retirados de seus lugares, nem utilizados para outros fins.

Art. 149º - É proibido fumar, barbear-se ou ensaboar-se no interior da sauna ou descanso.

Art. 150º - Por se tratar de sauna seca é proibida a aplicação de essência aromática, a fim de evitar a queima da resistência do forno elétrico.

Art. 151º - O Condomínio não se responsabiliza por eventuais danos físicos sofridos pelos usuários, quando do uso inadequado, ou não, dos aparelhos instalados.

§ Único: O Condômino interessado na prática de ginástica ou musculação deve consultar, previamente, um médico para avaliação de sua saúde.

Art. 152º - Não é permitida a entrada de animais nas áreas descritas nesse capítulo.

Art. 153º - Não é permitida a utilização da Sala de Ginástica em trajes de banho, bem como a prática de ginástica sem camisa, descalço ou de chinelo.

Art. 154º - Os usuários devem respeitar o prazo de utilização de 30 (trinta) minutos para os aparelhos, de forma a permitir igualdade de uso por parte dos outros Condôminos.

Art. 155º - Deverá ser observado o comportamento adequado nos espaços, respeitando a moral e os bons costumes.

CAPÍTULO XV - DA QUADRA RECREATIVA

Art. 156º - O horário para uso da Quadra é das 09h às 22h. O espaço terá em suas dependências o seu Regulamento especificando as regras de utilização. Essas regras poderão ser revistas, modificadas e adequadas pelo Síndico(a) para atender o melhor uso e conservação e/ou às necessidades de demanda dos Condôminos.

§ 1º - O Síndico ou o Zelador deverão disciplinar o uso conforme demanda, através CIRCULAR previamente divulgado no quadro de aviso.

§ 2º - Os convidados que participarem dos eventos no Salão de Festas e Churrasqueira não poderão fazer uso da quadra recreativa.

Art. 157º - O Síndico poderá, mediante requerimento justificado apresentado por Condômino ou por motivo de força maior devidamente comprovado, alterar provisoriamente ou definitivamente o horário estabelecido para funcionamento dessa dependência, sendo tal modificação afixada no quadro de avisos.

Art. 158º - Não é permitido o uso ou porte de garrafas, copos ou de quaisquer outros utensílios de vidro, bem como qualquer tipo de alimento na dependência da mesma.

CAPÍTULO XVI – DA PRAÇA DE CHEGADA/ PLAYGROUND COBERTO/ PLAYGROUND COM POMAR/ PRAÇA DA JABUTICABEIRA/ PRAÇA ADOLESCENTE/ ESPAÇO AVENTURA

Art. 159º - Todos os espaços descritos neste Capítulo tem seu uso liberado de segunda-feira à domingo e deverá ser obedecida a Lei do Silêncio no período das 22h às 07h, no que se refere a vozeiro, som de instrumentos e aparelhos sonoros, sujeito às sanções do Condomínio.

Art. 160º - Nos espaços infantis deverá ser respeitado o limite de idade adequado de cada brinquedo recomendado pelo fabricante do mesmo.

Art. 161º - Nos demais espaços deverão ser observados o uso respeitoso dos locais, não sendo toleradas atitudes atentatórias à moral e aos bons costumes.

Art. 162º - Não será permitido o uso ou porte de garrafas, copos ou quaisquer outros utensílios de vidro dos espaços descritos neste Capítulo.

CAPÍTULO XVII - DA COPA E VESTIÁRIOS MASCULINO E FEMININO

Art. 163º - O uso da Copa, Vestiários Masculino e Feminino é destinado aos funcionários do condomínio, sendo permitido o seu uso somente pelos funcionários durante seu período de trabalho.

Art. 164º - Os armários localizados no Vestiário Masculino e Feminino são de uso exclusivo dos funcionários do Condomínio para guarda de bens pessoais durante o período de trabalho.

CAPÍTULO XVIII - DA SEGURANÇA

Art. 165º - O Síndico pessoalmente, por intermédio dos seus prepostos ou funcionários do Condomínio, poderá, quando necessário, entender-se com os Condôminos, a fim de dirimir dúvidas ou tomar providências que digam respeito à segurança do prédio e/ou dos moradores.

Art. 166º - Não é permitido guardar ou depositar, em qualquer parte do Condomínio, explosivos e/ou fogos de artifício, inflamáveis ou quaisquer outros agentes químicos suscetíveis de afetar a saúde, segurança ou tranquilidade dos moradores.

Art. 167º - São proibidos jogos ou quaisquer práticas que possam causar danos ao prédio, notadamente nas partes comuns e áreas livres, a não ser nos locais que para tal venham a ser especialmente determinados.

Art. 168º - Visando a segurança geral e também a ordem, higiene, e limpeza das áreas comuns, fica terminantemente proibido atirar fósforo, pontas de cigarro, cascas de frutas, detritos ou qualquer outro objeto pelas portas, janelas, áreas de serviço, elevadores, corredores, escadas e demais áreas comuns.

Art. 169º - É obrigatória à comunicação imediata ao Síndico e à autoridade sanitária competente da existência de qualquer moléstia infectocontagiosa em morador do Condomínio mesmo que esteja em isolamento domiciliar.

Art. 170º - O Condomínio realizará, anualmente, treinamento de segurança para moradores e empregados, visando estabelecer e preparar para que sejam adotados os procedimentos em caso de necessidade.

CAPÍTULO XIX - DOS FUNCIONÁRIOS DO CONDOMÍNIO

Art. 171º - Os Condôminos não poderão utilizar os serviços dos empregados do Condomínio ou das empresas terceirizadas, para uso particular dentro das escalas e horários de trabalho dos mesmos.

§ 1º - Ao Zelador do Edifício compete:

- a) adotar na ausência do condômino, todas as medidas necessárias para garantir a unidade autônoma, quando de sinistro e vazamento, inclusive mediante arrombamento, feito na presença de pelo menos um outro condômino;
- b) manter sob controle os reservatórios d'água, providenciando a sua limpeza periódica; os extintores, verificando prazo de validade da respectiva carga; cuidar do bom estado e conservação das mangueiras, dos sistemas elétricos e hidráulicos e do material de limpeza;
- c) cuidar da manutenção, do bom estado e da conservação das máquinas, bombas, elevadores, sistemas elétricos do edifício, materiais de limpeza e todos os demais serviços indispensáveis à conservação do prédio;
- d) exercer severa vigilância, constantemente, de todo edifício de modo a manter a ordem, a tranquilidade e os bons costumes, comunicando a administração qualquer irregularidade observada;
- e) executar as ordens do síndico, comunicando imediatamente a este qualquer descumprimento por parte de seus subordinados;
- f) comunicar a portaria o local onde poderá ser encontrado em seus deslocamentos;
- g) comunicar aos moradores por interfone, sobre a eventualidade de falta de água ou luz que se tenha conhecimento e
- h) anotar em livro de ocorrência todas irregularidades observadas para providências posteriores pelo síndico.
- i) o zelador deverá autorizar, acompanhar ou delegar vigilância para que carros com excesso de peso e altura não adentre dentro do condomínio.

Art. 172º - O Zelador fica autorizado a tomar as providências cabíveis dentro de suas atribuições quando tiver de resolver qualquer assunto, não fugindo ao Regulamento Interno. Em caso de dúvida, deverá recorrer ao Síndico, outros membros do Corpo Diretivo ou à Administradora do Condomínio.

Art. 173º - Os funcionários do Condomínio, terceirizados ou não, prestarão conta de seu trabalho ao Síndico e/ou Administradora, sendo que eventuais reclamações sobre eles deverão ser anotadas no livro de reclamação disponível na Portaria.

Art. 174º - Compete aos porteiros:

- a) manter o serviço permanentemente de portaria e exercer a vigilância contínua do edifício;
- b) impedir o ingresso de pessoas estranhas tais como; pedintes, vendedores, entregadores de pizza, fast food, flores, revistas, jornais, farmácias e etc;
- c) identificar os visitantes que deverão informar qual o nome da pessoa que procuram, de forma que seu acesso à unidade autônoma só será permitido após a autorização dos moradores dada pelo interfone;
- d) ligar e desligar as luzes das partes comuns;

- e) contribuir para manutenção da ordem e segurança, comunicando a administração qualquer anormalidade por ele observada pelo sistema de segurança e
- f) anotar em livro de ocorrência todas as irregularidades observadas para posteriores providências pelo síndico.
- g) o Porteiro deverá comunicar ao Zelador sobre acesso de carros com excesso de peso e altura, para não danificar a estrutura do Condomínio.

Art. 175º - O desrespeito, desacato, ofensas ou agressões a funcionários do Condomínio serão considerados falta grave, passível das penalidades constantes neste Regulamento Interno.

Art. 176º - Os funcionários do Condomínio terão à disposição para uso exclusivo em serviço uma Copa, Vestiários Masculino e Feminino providos de armários para guarda de bens pessoais.

CAPÍTULO XX - DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS

Art. 177º - É permitido aos Condôminos possuir animais domésticos de companhia de pequeno porte (possível portá-lo carregado) qualquer que seja a sua espécie ou raça, desde que não atentem contra a segurança, bem-estar e tranquilidade dos demais Condôminos, sendo proibida a posse de animais silvestres e peçonhentos.

§ 1º - Os proprietários de animais deverão ter especial atenção aos maus odores exalados pelos mesmos nos halls e elevadores. E é proibida a circulação nas áreas comuns, salvo em deslocamento nos braços ou colo ou com guia pela garagem.

§ 2º - Os proprietários de animais deverão utilizar exclusivamente o elevador de serviço.

Art. 178º - O ingresso ou continuidade do Condômino, seus familiares ou funcionários acompanhado de animal doméstico no elevador dependerá de aprovação dos passageiros do elevador, sendo permitido o transporte de quantos animais conseguirem transportar.

§ Único: O Condômino, quando em trânsito com o animal doméstico, deverá permanecer com o mesmo em seu colo, com coleira.

Art. 179º - É proibida a circulação de animais por qualquer área, como forma de preservar a higiene, limpeza e saúde dos demais Condôminos.

§ Único: É responsabilidade do Condômino durante o transporte do animal, recolher e limpar eventuais excrementos e urina produzida pelos mesmos nos corredores, elevadores e nas áreas comuns, com a utilização de sacos plásticos e materiais de limpeza de sua propriedade.

CAPÍTULO XXI - DA CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DOS EQUIPAMENTOS

Art. 180º - Periodicamente todos os equipamentos (bomba de água, extintores, sistemas de antenna, interfone, instalações elétricas e de gás, etc.) terão seu funcionamento e estado de conservação verificada.

Art. 181º - O acesso do Síndico ou prepostos às Unidades Autônomas se faz obrigatório, quando for necessário verificar as instalações da antenna coletiva, as partes elétricas e hidráulicas, o ponto

de gás entre outras quando oferecerem algum risco. O condômino que não permitir a entrada em sua unidade, motivando danos constatados nas áreas ou demais Unidades Autônomas, poderá vir a se responsabilizar civil e criminalmente.

Art. 182º - A entrada dos Condôminos, seus familiares, visitantes e funcionários é proibida nas seguintes dependências:

- I – Casa de máquinas e poço dos elevadores;
- II – Bombas d'água;
- III – Central telefônica;
- IV – Reservatório de gás;
- V – Caixa d'água subsolo;
- VI – Caixa d'água superior;
- VII – Guarita;
- VIII – Sala de monitoramento;
- IX – Sala do Gerador;
- X – Depósitos de material de limpeza e material de piscina;
- XI – Câmaras de pressurização das escadas;
- XII – Telhado;

§ Único: Somente será permitida a entrada nos locais acima mencionados se o Condômino estiver acompanhado do Síndico, Subsíndico ou de pessoa devidamente autorizada pelo Corpo Diretivo, sendo expressamente vedada a pessoas estranhas.

Art. 183º - Não é permitido aos Condôminos fazer qualquer tipo de modificação na instalação ou no ajuste no sistema de antena coletiva (cabos, antenas, etc.).

Art. 184º - As manutenções preventivas ou corretivas que possam interromper o fornecimento de água, energia ou gás, serão comunicadas aos condôminos com pelo menos um dia de antecedência, discriminando o tempo previsto de interrupção, a não ser em caso de emergência.

CAPÍTULO XXII - DAS PENALIDADES

Art. 185º - O disciplinamento estatutário é uma decorrência do interesse comum que, neste caso, se sobrepõe ao particular, em tudo quanto não viole o direito básico de propriedade. Portanto, a administração tem não só a faculdade, como o dever, de aplicar as sanções previstas na Convenção de Condomínio e no Regulamento Interno, em prol dos interesses da coletividade.

Art. 186º - Os Condôminos que infringirem qualquer artigo deste Regulamento Interno ou da Convenção de Condomínio estarão sujeitos a receber notificações por escrito que ocorrendo cumulativamente poderão gerar o pagamento de multa, obedecidas as normas regulamentadoras expressas no quadro de multas.

QUADRO DE MULTAS:

- 1ª – Infração referente a qualquer artigo do Regulamento Interno e Convenção de Condomínio - 1ª notificação por escrito.

2ª - Reincidência da infração referente a artigo do Regulamento Interno - Multa equivalente a uma contribuição mensal (cota condominial).

3ª - Reincidência da infração referente a artigo do Regulamento Interno – Multa em dobro equivalente a contribuição mensal (cota condominial).

§ 1º - Todos notificados terão direito a defesa, que deverá ser encaminhada ao Síndico e julgados pelo corpo Diretivo que deverão reunir-se exclusivamente para deliberar, deferindo ou indeferindo a solicitação do responsável pela unidade.

§ 2º - O Corpo Diretivo se reunirá uma vez por mês, em data a ser definida pelos Membros, onde serão tratados assuntos relacionados a Administração do Condomínio, que terá lavratura de ATA. A convocação deverá ser precedida por pauta dos assuntos a ser tratados.

§ 3º - Os proprietários responderão pelas infrações cometidas pelos seus inquilinos

Art. 187º Os casos não contemplados neste Regulamento Interno serão sempre decididos por consenso entre os membros do Conselho Diretivo e o Síndico.

Art. 188º O Condômino penalizado poderá apresentar pedido de reconsideração ao Corpo Diretivo, dentro de 48 (quarenta e oito) horas da data de recebimento da notificação orientativa, para demonstrar o seu inconformismo e expor os motivos disso, não se analisará o que for protocolado fora do prazo.

§ 1º O Corpo Diretivo terá o prazo de 03 (três) dias para analisar e julgar o pedido de reconsideração.

§ 2º Em caso de multa dirigida ao Síndico, Subsíndico ou membro(s) do Corpo Diretivo, o julgamento de pedido de reconsideração será realizado em Assembleia Geral.

Art. 189º - Da imposição de qualquer multa, caberá ainda dentro de 10 dias úteis à partir do recebimento da comunicação escrita e protocolada, recurso a ser julgado na 1ª Assembleia Geral convocada, não se reconhecendo o que for interposto fora do prazo.

Art. 190º - No julgamento do recurso, a Assembleia Geral procederá à instrução sumária e oral sobre os fatos que resultaram na multa, ouvindo o Condômino em causa, as testemunhas presentes e tomando conhecimento dos demais elementos de acusação e defesa existentes. Em seguida, será confirmada, relevada ou alterada a multa, pelo voto da maioria.

§ Único: A ausência do Condômino recorrente ensejará julgamento à revelia.

Art. 191º - O condômino que eventualmente sofrer aplicação da multa e recorrer da mesma, caso não quite o débito, terá os direitos suspensos quanto ao uso do Salão de Festas e Churrasqueira, até a definição da Assembleia Geral.

Art. 192º - As multas serão impostas pelo Síndico e cobradas juntamente com as contribuições condominiais de vencimento imediatamente posterior.

Art. 193º - Se houver necessidade de procedimento judicial, todas as despesas correspondentes à custa e honorários advocatícios correrão por conta da parte perdedora.

Art. 194º - Os valores arrecadados através das multas por infração ao Regulamento Interno incorporarão o Fundo de Reserva.

CAPÍTULO XXIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 195º - O objetivo principal deste Regulamento é assegurar o uso e gozo do Condomínio em sua plenitude, limitando os abusos que possam prejudicar seu bom nome, higiene, conforto e causar danos ao patrimônio. Assim sendo, todos os casos omissos serão resolvidos pelo Corpo Diretivo, dentro desse critério, sendo passível de emendas e revisões sempre que necessários.

Art. 196º - Este Regulamento Interno somente poderá ser modificado pela Assembleia Geral dos Condôminos, convocada e instalada pela forma prevista na Convenção do Condomínio, que deliberará a respeito por maioria de votos dos presentes, cumprindo à administração do Condomínio suprir as suas falhas e omissões ou propor a sua alteração, sempre que julgar conveniente e encaminhar à Assembleia Geral as sugestões que a respeito sejam apresentadas por todo e qualquer Condômino.

Art. 197º - O morador não deverá fazer observações diretamente aos funcionários ou ao Síndico, devendo registrá-las no livro de ocorrências localizado na Portaria.

Art. 198º - Outras questões disciplinares e/ou de interesse geral serão regulamentadas através de circulares, as quais, posteriormente, serão ratificadas em Assembleia.

Art. 199º - Compete ao Síndico, representar ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas pela lei 4.591/64 artigo 22 – Parágrafo 1º, letras a, b, c, d, e, f e g e Parágrafos 2º, 3º, 4º, 5º e 6º.

Art. 200º - Fica eleito o foro de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Regulamento Interno, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.