

## **REGULAMENTO INTERNO -**

Este Regulamento Interno tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos os Condôminos, Moradores, Empregados e Visitantes, em conformidade com o que determina a legislação vigente e outras posteriores, bem como complementar as disposições das cláusulas que já existem na Convenção de Condomínio. Caso existam disposições conflitantes entre este Regulamento e a Convenção de Condomínio, prevalecerão as disposições desta última.

### **CAPÍTULO I**

#### **DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS:**

- Artigo 1º.** Usar, gozar e dispor do apartamento de sua propriedade, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do edifício, não causem danos aos demais condôminos ou moradores do prédio e não infrinjam as normas legais, as disposições da Convenção ou do Regulamento Interno do condomínio.
- Artigo 2º.** Usar e gozar das partes comuns do Edifício, desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos ou moradores do prédio, com as mesmas condições da anterior.
- Artigo 3º.** Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração do condomínio e pedir esclarecimentos ao síndico.
- Artigo 4º.** Comunicar ao Síndico qualquer irregularidade que observem. Para tanto, utilizar o livro de sugestões/reclamações à disposição na portaria do edifício.
- Artigo 5º.** Comparecer às assembléias, nelas discutir, votar e ser votado, desde que em dia com as contribuições do condomínio.

### **CAPÍTULO II**

#### **DOS DEVERES E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS**

- Artigo 6º.** É obrigação do condômino zelar pelo bom comportamento e disciplina de seus familiares, empregados e visitantes dentro das dependências do condomínio, bem como pelo perfeito estado de conservação e manutenção dos equipamentos e instalações do edifício.
- Artigo 7º.** Respeitar RIGOROSAMENTE o disposto neste regulamento e na Convenção, sob pena de ser compelido a desfazer obra ou abster-se de ato, ou ainda a reparar os danos que causar, independentemente de sua sujeição às multas, conforme especificado neste regulamento.
- Artigo 8º.** A imposição da multa será comunicada por escrito ao infrator, não tendo efeito suspensivo o recurso eventualmente interposto.
- Artigo 9º.** O condômino responderá perante o condomínio pelos atos praticados e danos causados pelos ocupantes, visitantes, empregados e prestadores de serviço de sua unidade autônoma. Além disso, deverá ser observada, dentro do edifício, a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo qualquer queixa ser encaminhada por escrito ao Síndico.
- Artigo 10º.** É expressamente proibida a utilização das áreas de lazer do condomínio por visitantes e parentes (não moradores) do condomínio, salvo nos casos expressamente permitidos por este regulamento.
- Artigo 11º.** Será permitida a manutenção de animais nos apartamentos, desde que não afetem nem prejudiquem de qualquer maneira a segurança, o sossego ou a saúde dos demais moradores. Fica terminantemente proibida a permanência de animais nas áreas comuns do condomínio, devendo somente o seu dono transportá-los em transportadores próprios para tais animais, fechados e seguros, devendo ser utilizado

somente o elevador de carga ou escadaria, devendo ser transportado no colo do dono ou, se no chão, com equipamentos de proteção (tais como coleira, guia, focinheira e outros) da porta do apartamento até a saída para a rua ou vice versa (em todas as áreas comuns) e utilizando-se para entrada ou saída somente a entrada de serviço do edifício. É obrigatório que qualquer animal esteja vacinado, conforme as exigências do serviço sanitário. Fica expressamente proibida a presença ou manutenção nas unidades autônomas ou em qualquer área do condomínio de animais peçonhentos, roedores e insetos, do tipo cobras, lagartos, aranhas, ratos e outros assemelhados.

- Artigo 12º.** Todo condômino ou locatário deve prestigiar e fazer acatar as decisões do Síndico, SubSíndico e da Assembléia Geral e a esta comparecer, a fim de que, as decisões tomadas expressem, realmente, a vontade condominial.
- Artigo 13º.** Tratar com respeito todos os empregados do edifício.
- Artigo 14º.** Notificar, imediatamente, síndico ou Subsíndico a incidência de moléstia grave, infecto contagiosa, nas pessoas que residem em sua unidade. Durante a enfermidade o condômino deverá evitar o máximo possível a circulação nas áreas comuns.
- Artigo 15º.** Permitir a entrada, em sua unidade, do Síndico, SubSíndico e/ou zelador e das pessoas que o acompanham, quando isso se tornar necessário à inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo.
- Artigo 16º.** Diligenciar, no sentido de que os condôminos e demais pessoas não façam mau uso dos elevadores que servem o edifício e os danifiquem.
- Artigo 17º.** Providenciar o ressarcimento do conserto ou substituição de qualquer peça ou aparelho que pertença ao condomínio e que tenha sido danificado, mesmo acidentalmente.
- Artigo 18º.** Não é permitido utilizar, alugar, ceder ou explorar no todo ou em parte, as unidades para fins diversos do uso a que se destina o edifício, ou seja, fins residenciais.
- Artigo 19º.** Em caso de locação ou venda da unidade fazer constar como parte integrante dos contratos exemplar deste regulamento.
- Artigo 20º.** Zelar pela apresentação dos seus empregados, evitando que os mesmos circulem pelo edifício em trajes indecorosos.
- Artigo 21º.** É expressamente proibido utilizar os empregados do edifício para serviços particulares durante seu horário de trabalho.
- Artigo 22º.** Manter sua ficha cadastral sempre atualizada, comunicando ao Síndico quaisquer alterações o mais breve possível.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA LIMPEZA:**

- Artigo 23º.** O condomínio manterá no seu quadro de funcionários pessoa(s) encarregada(s) de efetuar a limpeza nas áreas comuns, não, sem que isso, todavia, exima o condômino de zelar efetivamente pelas mesmas.
- Artigo 24º.** É proibido depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas de uso comum, como por exemplo, na entrada, passagens, escadas, elevadores, vestíbulos e garagem. Os volumes assim depositados serão removidos pelo Zelador e somente serão devolvidos após o infrator pagar as despesas e danos porventura ocasionados, além da multa regimental.
- Artigo 25º.** O lixo das unidades deverá ser embalado em sacos plásticos resistentes e, depois, depositado nas lixeiras localizadas nos andares (caso existam), térreo ou subsolo, conforme orientação a ser expedida pelo Síndico. É expressamente proibido despejar o lixo "In natura" diretamente nas lixeiras. O entulho resultante de obras nas unidades não poderá ser depositado em áreas fora das mesmas sem autorização do Síndico,

sendo que, neste caso, a remoção do entulho e os custos para tal ficam por conta do condômino.

***OBS.: Caso haja autorização do mesmo para isso, o entulho não poderá permanecer em área comum mais do que vinte e quatro horas e deverá estar devidamente embalado em sacos.***

- Artigo 26º.** É proibido deixar restos de lixo ou outras varreduras nas áreas e partes de uso comum do edifício.
- Artigo 27º.** É proibido atirar pelas janelas, para a rua ou áreas comuns, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarros, ou quaisquer outros objetos.
- Artigo 28º.** É proibido estender, bater, secar ou colocar tapetes, roupas ou quaisquer materiais nas janelas, sacadas ou outros sítios fronteiros, nos quais não poderão ser instalados varais, de que tipo forem, uma vez visíveis do exterior.
- Artigo 29º.** É proibida a lavagem de janelas executada pelo lado externo das mesmas.
- Artigo 30º.** É obrigatória a participação de todos os moradores no Programa de Coleta Seletiva de Lixo do condomínio, cujas normas e procedimentos serão definidos pelo Síndico ou Corpo Diretivo e deverão ser seguidos por todos.

## **CAPÍTULO IV**

### **DAS MUDANÇAS E ENTREGAS:**

- Artigo 31º.** As mudanças para dentro ou fora do edifício deverão ser comunicadas pelo interessado ao Síndico e/ou Zelador, com antecedência mínima de 03 (três) dias, não sendo permitida mais de uma mudança no mesmo dia e horários iguais.
- Artigo 32º.** O transporte deverá ser feito pelo elevador de serviço ou outro indicado pelo Síndico, respeitando, porém, as normas emanadas da administração.
- Artigo 33º.** Antes de ser iniciada a mudança, o Zelador deverá providenciar a colocação de proteção no elevador.
- Artigo 34º.** O condômino e/ou inquilino do apartamento interessado na mudança são responsáveis solidários por todo e qualquer dano ocasionado a terceiros e ao condomínio.
- Artigo 35º.** Em caso de qualquer dano, o Zelador comunicará, imediatamente, aos responsáveis pela mudança e ao Síndico, a fim de que seja providenciado o ressarcimento dos prejuízos.
- Artigo 36º.** O transporte de carga que possa afetar o funcionamento dos elevadores, por peso excessivo (cofre, arquivos, etc.), deverá ser previamente autorizado pela empresa conservadora dos elevadores, sem o que, não será permitido. Eventuais içamentos de objetos pelo lado externo da edificação só poderão ser executados por empresa especializada.
- Artigo 37º.** O horário das mudanças, bem como de entrega de materiais de construção, acabamento, móveis e eletrodomésticos, bem como outros, será rigorosamente compreendido das 08:00 horas. com término às 17:00 hs, de Segunda a Sexta e aos Sábados das 09:00 com término impreterivelmente às 12:00 horas, sendo aos Domingos e Feriados proibidos.
- Artigo 38º.** O condomínio e o Síndico não assumem qualquer responsabilidade resultante de danos, acidentes, ou roubos que possam ocorrer durante as mudanças.

## **CAPÍTULO V**

### **DA PORTARIA:**

A área da portaria é considerada de vital importância para o funcionamento e segurança do condomínio. Para tanto, requer os seguintes cuidados na sua utilização.

- Artigo 39º.** O ambiente da portaria é de frequência exclusiva dos porteiros, zelador e Síndico, sendo restrito o acesso de condôminos.
- Artigo 40º.** Não é permitida a formação de grupos (“rodinhas”) junto à portaria, facilitando com isso uma provável distração do porteiro e, conseqüentemente, falha na vigilância.
- Artigo 41º.** O porteiro tem por norma só permitir a entrada de visitantes após a autorização do morador visitado; sem a mesma o visitante permanecerá do lado de fora do portão principal.
- Artigo 42º.** Fica expressamente proibida a entrada no condomínio de entregadores de móveis, roupas, objetos, pizzas, lanches etc., bem como de vendedores ou representantes, desacompanhados do responsável pela unidade, nas dependências de uso comum, tanto na entrada como na saída do edifício. No caso de prestadores de serviço (pedreiros, marceneiros etc.) e corretores de imóveis, será exigida autorização por escrito do proprietário do imóvel, devendo constar, obrigatoriamente, o RG e o CIC da pessoa autorizada a entrar no imóvel, sendo obrigatória a utilização do crachá de identificação.
- Artigo 43º.** Qualquer dano causado ao condomínio pelo entregador no momento do recebimento deste pelo condômino deverá ser imediatamente ressarcido pelo último. Ex.: arranhões nas paredes, danos diversos, desrespeito a funcionários e outros condôminos.
- Artigo 44º.** O porteiro é autoridade no momento em que está a serviço do condomínio e para tanto deve ser respeitado nas ordens e determinações instruídas pelo Zelador e Síndico.
- Artigo 45º.** O condômino que por qualquer motivo, deixar sob guarda do porteiro ou funcionário do condomínio a chave de sua unidade, o fará por livre arbítrio, eximindo o condomínio e o funcionário de qualquer problema gerado por este ato.
- Artigo 46º.** Na portaria estarão localizados os livros de ocorrência (de uso restrito ao Zelador e Síndico) e sugestões/reclamações de uso aberto aos condôminos.
- Artigo 47º.** Por questões de segurança, o morador que estiver conversando na entrada do edifício, do lado de fora ou de dentro, deverá manter a porta fechada.

## **CAPÍTULO VI**

### **DO HALL SOCIAL:**

- Artigo 48º.** O hall social deverá ser usado como área de entrada no edifício pelas visitas e sala de espera para as mesmas. Não é permitido jogos, badernas, brincadeiras de qualquer tipo etc., neste local.

## **CAPÍTULO VII**

### **DO SALÃO DE FESTAS COM CHURRASQUEIRA:**

- Artigo 49º.** É proibida a utilização do salão de festas para fins religiosos e políticos e para realização de casamentos. Igualmente, é proibido o uso do salão para fins comerciais, salvo autorização expressa do Síndico.
- Artigo 50º.** O locador de salão de festas será o responsável pelos seus convidados, sejam eles adultos ou crianças, e por qualquer ocorrência havida durante a realização do evento, o espaço se tornará responsabilidade do condômino a partir do momento em que as chaves forem entregues.

- Artigo 51º.** As chaves deverão ser entregues no máximo até às 08:00 horas do dia seguinte ao evento. A não devolução dentro deste período implicará na cobrança de uma taxa adicional de reserva.
- Artigo 52º.** Não é permitida a fixação de fitas adesivas ou qualquer outro tipo de material adesivo que venha causar danos nas paredes do espaço;
- Artigo 53º.** As áreas ao redor do salão de festas destinam-se ao uso exclusivo dos moradores do edifício.
- Artigo 54º.** O Salão de festas poderá ser utilizado para festas de aniversários, comemorações e reuniões, exclusivamente dos moradores do edifício, e desde que estas não afetem os princípios da moral e dos bons costumes, sendo que após as 22:00 hs não será permitido qualquer tipo de incômodo aos condôminos das demais unidades, seja por barulho ou qualquer outro motivo. Ainda, caberá ao usuário a responsabilidade de que seus convidados não circulem pelo condomínio após esse horário recolhendo os mesmos à área específica do salão. O horário de utilização do salão O horário de utilização do salão será de segunda a quinta e domingo das 10h00 às 22h00 e as sextas, sábados e vésperas de feriados das 10h00 às 00h00;
- Artigo 55º.** O condômino/Inquilino que promover uma festa será responsável por todo e qualquer dano causado às paredes, vidros, portas, móveis, instalações etc., existentes naquele local e nas áreas adjacentes.
- Artigo 56º.** Deverá ser apresentada junto à zeladoria uma relação com o nome dos convidados com 24 horas de antecedência do evento;
- Artigo 57º.** Antes e após a realização de cada festa o Zelador fará uma vistoria nos locais utilizados acompanhado do condômino responsável, anotando o resultado dessa inspeção no livro de ocorrência existente na portaria do edifício ou na ficha de reserva.
- Artigo 58º.** A ausência de anotação ou uma anotação incompleta ou mal feita será considerada como falta disciplinar do Zelador.
- Artigo 59º.** Será cobrada uma taxa de utilização, cujo valor será aprovado em Assembléia, cabendo ao Síndico, quando julgar oportuno, propor a inclusão da revisão no valor na Ordem do Dia das Assembléias. Inicialmente, o valor da taxa de utilização será de 20% (vinte por cento) da cota ordinária mensal do apartamento com menor fração ideal. O pagamento será efetuado através de boleto bancário, a ser emitido pela administração. No caso de cancelamento da reserva pelo condômino não haverá ressarcimento da taxa em hipótese alguma.
- Artigo 60º.** As receitas provenientes das taxas de utilização do salão de festas serão registradas a favor do condomínio.
- Artigo 61º.** Após o uso do salão, o usuário deverá efetuar a limpeza "leve", ou seja, limpar a área do mesmo jogando no lixo latas, papéis, restos de alimento etc. Apenas a limpeza "pesada" (lavagem dos banheiros, lavagem do piso, etc...) será efetuada pelos funcionários do condomínio.
- Artigo 62º.** Deverá ser respeitada a capacidade máxima de pessoas no salão 60 (sessenta) pessoas.
- Artigo 63º.** Para utilização do salão de festas nas datas de Natal e sua véspera, bem como véspera de Ano Novo, será realizado um sorteio entre os moradores que desejarem alugar. Assim, nestas datas, a regra para utilização não mais será a ordem de antecedência da reserva, mas sim o critério de sorteio, que deverá ser realizado até o dia 15 de novembro, sorteio este no qual participarão todos os moradores que tiverem feito a reserva.
- Artigo 64º.** Somente condôminos adimplentes poderão efetuar a reserva do espaço.
- Artigo 65º.** A reserva do espaço deverá ser realizada no portal da administradora do condomínio, conforme disponibilidade.

- Artigo 66º.** O prazo máximo para realização da reserva do salão de festas é de 90 (noventa) dias antes do evento;
- Artigo 67º.** O cancelamento da reserva poderá ser feito com até 30 dias da data reservada sem a cobrança da taxa de locação;
- Artigo 68º.** As unidades que desistirem da utilização do espaço com prazo inferior a 30 dias, deverão arcar com o pagamento da taxa de utilização

## **CAPÍTULO VIII**

### **DA PISCINA:**

- Artigo 69º.** As piscinas são de uso exclusivo dos condôminos;
- Artigo 70º.** As piscinas funcionarão das 08h00 às 22h00, com exceção do primeiro dia útil da semana para a limpeza e manutenção. O condomínio não dispõe de salva-vidas e, portanto, não se responsabiliza por quaisquer acidentes ou afogamentos, devendo o responsável pelo apartamento zelar para que somente pessoas habilitadas a utilizem.
- Artigo 71º.** Na época do verão poderá haver extensão nos horários de utilização, a critério do Corpo Diretivo do condomínio.
- Artigo 72º.** É proibida a permanência de crianças menores de 12 anos sem acompanhante responsável (maior de 18 anos) na área da piscina. Exceção: Mediante termo de responsabilidade assinado pelos pais, os menores poderão freqüentar sem acompanhamento do responsável.
- Artigo 73º.** É obrigatório o uso de ducha antes da entrada nas piscinas, em especial após a aplicação de óleos bronzeadores; sendo permitida sua utilização somente para efeito de banho de sol nas áreas que circundam a mesma.
- Artigo 74º.** O banho de sol na mureta da piscina é proibido.
- Artigo 75º.** São proibidos jogos nas piscinas, tais como frescobol, peteca, waterpolo (exceto em campeonatos organizados pelo próprio condomínio), bem como brincadeiras que venham a por em risco a integridade física dos freqüentadores.
- Artigo 76º.** Não é permitida a circulação, fora da área da piscina, em trajes de banho.
- Artigo 77º.** Não é permitida a utilização do elevador sem antes enxugar-se perfeitamente. Deverá ser utilizado o elevador de serviço para ida e vinda do condômino à piscina. Para troca de roupas, o condômino deverá utilizar os vestiários anexos à mesma.
- Artigo 78º.** Será permitido levar para a área da piscina bebidas, desde que acondicionadas em recipientes que não sejam de vidro. O usuário que levar bebidas deverá recolher seu lixo (latas, garrafas plásticas e outros), não devendo deixá-los na área da piscina. As bebidas deverão ser consumidas na área anexa à piscina (solarium e deck), sendo proibido o consumo dentro da água. É proibido levar alimentos de qualquer espécie para a área da piscina, incluindo petiscos, salgadinhos e assemelhados, bem como fumar na área da piscina ou no deck/solarium.

## **CAPÍTULO IX**

### **DO FITNESS**

- Artigo 79º.** Horário de funcionamento das 06:00 às 22:00 horas;
- Artigo 80º.** Idade mínima para uso é de 18 anos (abaixo desta somente acompanhado do responsável e sob sua responsabilidade, desde que não interferindo na prática dos exercícios dos demais).
- Artigo 81º.** Leia com atenção os quadros de informações fixados na sala.

- Artigo 82º.** Utilize os equipamentos com cuidado e zelo pois os mesmos são de uso comum a todos os condôminos.
- Artigo 83º.** Após os exercícios, obrigatório limpar os equipamentos com álcool em gel.
- Artigo 84º.** Após o uso, guardar todos os equipamentos no local apropriado.
- Artigo 85º.** O uso dos equipamentos é restrito à sala de ginástica, não podendo em hipótese nenhuma, serem retirados da mesma.
- Artigo 86º.** Obrigatório uso de toalha e traje apropriado (tênis, camiseta, moletom, shorts).
- Artigo 87º.** Comunicar imediatamente o zelador, qualquer avaria ou dano causado aos equipamentos.
- Artigo 88º.** O uso da sala de ginastica é restrito aos moradores.
- Artigo 89º.** No caso de aulas com personal trainer, será necessário agendar horário previamente, junto ao conselho desta área.
- Artigo 90º.** Só será permitido uso de aparelhos de som com fone de ouvido. Demais aparelhos somente com autorização prévia do conselho da área.
- Artigo 91º.** O uso da estação de musculação e demais exercícios com pesos deverá ser feito, quando for necessário, em regime de revezamento.
- Artigo 92º.** O condomínio não se responsabilizará por qualquer objeto deixado ou esquecido na sala de ginástica.
- Artigo 93º.** Não será permitido o uso da sala em traje de banho assim como entrar molhado vindo da piscina.
- Artigo 94º.** O condomínio se isenta de qualquer responsabilidade sobre acidentes ou problemas de saúde que venham a ocorrer na prática do exercício. Aconselhamos fazer avaliação física junto a um médico antes de iniciar seu treinamento.

## **CAPÍTULO X**

### **DA BRINQUEDOTECA**

- Artigo 95º.** A brinquedoteca é de uso exclusivo dos condôminos, seus familiares e convidados, limitado a 2 por unidades A brinquedoteca é de uso exclusivo dos condôminos, seus familiares e convidados, limitado a 2 por unidades menores de 6 (seis) anos, não sendo permitida sua utilização ou locação para eventos de qualquer natureza;
- Artigo 96º.** O horário de funcionamento do playground é das 08:00 hs às 22:00 hs
- Artigo 97º.** Os condôminos são diretamente responsáveis pelas ações ou omissões atribuídos aos seus filhos, tutelados e convidados, ou a si mesmos, fato Os condôminos são diretamente responsáveis pelas ações ou omissões atribuídos aos seus filhos, tutelados e convidados, ou a si mesmos, fatos estes que possam causar danos aos móveis e utensílios existentes em tal dependência.
- Artigo 98º.** É proibida a utilização de qualquer brinquedo perigoso ou perturbador da boa ordem e sossego dos demais moradores.
- Artigo 99º.** Quaisquer defeitos nos brinquedos devem ser comunicados imediatamente ao zelador do condomínio.
- Artigo 100º.** Os brinquedos existentes nos recintos de propriedade do Condomínio deverão ser conservados em bom estado, ficando os responsáveis legais das crianças obrigados a ressarcir os prejuízos por elas ocasionados nos brinquedos ou aparelhos existentes.
- Artigo 101º.** O condomínio não assume qualquer responsabilidade por eventuais acidentes que possam ocorrer com as crianças e demais usuários.

Recomenda-se a utilização da brinquedoteca somente por crianças menores de 08 (oito) anos.

## **CAPÍTULO XI**

### **GARAGEM:**

- Artigo 102º.** É terminantemente proibida a entrada de pedestres pelo portão de veículos
- Artigo 103º.** A garagem é de uso exclusivo dos moradores e seus veículos devendo este obedecer sempre o estacionamento na sua vaga pré determinada. Todos os automóveis deverão portar, obrigatoriamente, a identificação fornecida pelo condomínio quando estiverem nas dependências da garagem. Caso o morador não esteja utilizando a sua vaga e deseje autorizar um visitante a estacionar na mesma, deverá ser obedecido o seguinte procedimento: O morador deverá descer com seu crachá, entrar no automóvel do visitante do lado de fora do edifício e adentrar a garagem dentro do automóvel do visitante, devendo ser deixado o crachá no veículo até a saída do visitante, quando o morador deverá descer com o mesmo, acompanhar a sua saída e retirar o seu crachá. Não é permitida a venda, locação ou cessão de vagas para pessoas não residentes no condomínio.
- Artigo 104º.** O morador deve estacionar o veículo corretamente, ou seja, respeitando a demarcação da vaga que estiver utilizando, evitando assim transtorno aos ocupantes das vagas vizinhas.
- Artigo 105º.** O acesso a veículos será negado quando o mesmo for conduzido por pessoa não habilitada. Cabe ao porteiro, em caso de dúvida, comunicar ao Zelador e este verificar junto ao motorista a sua habilitação. Ex.: Menores de idade ao volante.
- Artigo 106º.** Os eventuais espaços entre as vagas deverão ser preservados livres e desobstruídos.
- Artigo 107º.** A velocidade máxima permitida no ambiente de garagem é de 10 Km/h.
- Artigo 108º.** É proibido qualquer tipo de manutenção dentro da área de garagem (lavagem, lubrificação e consertos em geral).  
***Exceção: eventuais problemas mecânicos/elétricos de emergência.***
- Artigo 109º.** Não é permitida a permanência de condôminos na garagem por tempo superior ao utilizado para o embarque e desembarque.
- Artigo 110º.** Serão utilizados carrinhos (tipo supermercado) para transportes de pequenas compras, que após o uso deverão ser conduzidos para a garagem. O elevador a ser utilizado para este fim deverá ser o de serviço.
- Artigo 111º.** São de responsabilidade do condômino todo e qualquer objeto/equipamento deixado no interior do veículo. Ex. Pastas, roupas etc. Recomenda-se a utilização de alarmes mesmo dentro do edifício.
- Artigo 112º.** Não é permitida a permanência de menores de 12 anos na garagem sem o acompanhamento dos pais ou responsável.
- Artigo 113º.** Eventuais colisões, abalroamentos etc., e conseqüentes prejuízos, ficarão sujeitos à discussão entre as partes envolvidas, sem participação, em hipótese alguma, do condomínio.
- Artigo 114º.** O condômino deverá manter sua vaga sempre limpa, evitando vazamentos de óleo do seu veículo ou resíduos de lavagem. Ex.: óleo de mamona etc...
- Artigo 115º.** É proibido buzinar na área da garagem.
- Artigo 116º.** O condomínio não se responsabiliza por nenhum tipo de sinistro que venha a ocorrer na área de garagem, sendo cada morador responsável por seu patrimônio

- Artigo 117º.** No caso da contratação de manobristas, a utilização da garagem será motivo de novo regulamento, a ser elaborado pelo Corpo Diretivo e que entrará em vigor tão logo seja levado ao conhecimento dos demais moradores, devendo ser ratificado na primeira Assembléia Geral que se realizar após isto.
- Artigo 118º.** Caso a administração do condomínio resolva pela implantação do sistema de controles remotos, deverão ser seguidas as seguintes normas: É obrigatória a utilização do controle remoto para abertura e fechamento do portão da garagem. Fica a cargo do condômino abrir e fechar o portão, devendo o fechamento ser efetuado assim que o automóvel passar pelo portão. Os porteiros não estão autorizados a abrir o portão da garagem. O morador que não estiver portando o controle deverá, ao chegar no edifício, descer do automóvel e identificar-se. Somente após a identificação do morador o porteiro estará autorizado a abrir o portão. O morador que possuir dois automóveis deverá, obrigatoriamente, possuir dois controles da garagem.
- Artigo 119º.** Fica permitida a entrada de veículos de prestadores de serviços, tão somente na respectiva vaga da unidade contratante, desde que acompanhado pelo condômino, mediante comunicação prévia à portaria/zeladoria, pelo estrito tempo necessário para carga e descarga de materiais e nos dias e horários permitidos.
- Artigo 120º.** O acesso dos prestadores se dará após a liberação junto a portaria.
- Artigo 121º.** É expressamente proibida a venda, locação, cessão ou outra forma de transferência de direitos de utilização das vagas para pessoas estranhas ao condomínio, ou seja, que não sejam condôminas do condomínio.

## **CAPÍTULO XII**

### **DOS ELEVADORES:**

- Artigo 122º.** Os elevadores são equipamentos destinados a facilitar e dar conforto à vida do condômino. Portanto, é dever de todos fazer o bom uso dos mesmos e também manter o seu estado de conservação o melhor possível.
- Artigo 123º.** É terminantemente proibida a utilização dos elevadores com fins que não sejam os de transporte do condômino das unidades até as áreas comuns e vice versa. Cabe, como exceção, transporte pelos mesmos de mudanças, compras e outros objetos que não danifiquem esse equipamento. Nos casos retro citados, usar-se-á o elevador de serviço, exclusivamente.
- Artigo 124º.** Por ser um equipamento de manutenção cara, ficará passível de multa pecuniária o condômino que for flagrado:
- a) Fumando.
  - b) Depredando.
  - c) Brincando.
  - d) Retendo o elevador por tempo superior ao utilizado para embarque e desembarque.
  - e) Riscando-o com lápis, canetas, etc...
- Artigo 125º.** Por questão de segurança é proibida a utilização dos elevadores por crianças menores de sete anos desacompanhadas.
- Artigo 126º.** Carrinhos de feira, bicicletas e afins, deverão ter seu transporte, tanto na saída como na entrada, via elevador de serviço, exclusivamente.

## **CAPÍTULO XIII**

### **DOS JARDINS:**

- Artigo 127º.** É proibido pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nele intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhes o arranjo.

**Artigo 128º.** Deve-se ter extremo cuidado no contato com os jardins procurando sempre preservá-los. Os eventuais danos causados ao mesmo serão cobrados do condômino, independentemente da aplicação e cobrança de multa pecuniária de caráter disciplinar.

**Artigo 129º.** É proibido utilizar as torneiras do jardim para outra finalidade que não seja a de promover a rega do mesmo ou a lavagem das áreas circunvizinhas.

## **CAPÍTULO XIV**

### **DAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO COMUNS:**

**Artigo 130º.** Não é permitida nas áreas comuns prática de jogos infantis, empinar pipas, jogos com bola ou a circulação em velocípedes, bicicletas, skates, patins, patinetes e afins. Igualmente, é vedado promover leilões, exposições, bazares ou eventos assemelhados nas áreas de uso comum.

**Artigo 131º.** O acesso dos condôminos com seus respectivos animais de estimação, deverá ser realizado exclusivamente pelo elevador de serviço;

**Artigo 132º.** Não será permitida a presença de visitantes com seus animais de estimação;

**Artigo 133º.** Os animais não poderão circular nas áreas comuns, exceto para o trajeto de entrada ou saída do condomínio, desde que esteja no colo do proprietário e/ou portando coleira guia. Para os animais de maior porte, estes poderão transitar no chão, porém deverão portar a coleira guia e focinheira.

## **CAPÍTULO XV**

### **DO SILÊNCIO NO CONDOMÍNIO:**

**Artigo 134º.** Fica determinado o seguinte horário para observância do silêncio no edifício:

- a) Todos os dias a partir das 22:00 hs até as 07:00 hs do dia seguinte.
- b) Devido ao alto grau de perturbação causado pela utilização de martelos, furadeiras, serras e demais ferramentas do tipo, ficam determinados os seguintes horários para suas utilizações: Das 08:00 hs às 17:00 hs de Segunda à Sexta, Sábados das 08:00 hs às 12:00 hs. Domingos e Feriados: proibido.

**Artigo 135º.** É proibido utilizar com volume audível nas unidades vizinhas, alto falante, rádio, aparelho de televisão ou quaisquer outros instrumentos musicais ou de ruído.

## **CAPÍTULO XVI**

### **DAS CRIANÇAS E SEU COMPORTAMENTO:**

**Artigo 136º.** Os pais têm OBRIGAÇÃO, perante o condomínio, de orientar suas crianças a não perturbar, em hipótese alguma, o sossego dos demais moradores e respeitar e acatar as determinações dos funcionários.

**Artigo 137º.** Os pais têm OBRIGAÇÃO de, em caso de solicitação feita por funcionário ou membro da administração, recolher à unidade a criança que estiver promovendo desordem, bem como, ressarcir o condomínio de eventuais danos causados por ela.

**Artigo 138º.** Recomenda-se que as crianças menores de 8 anos tenham a companhia do pai ou responsável, neste caso, maior de 16 anos, quando de sua ida às áreas comuns.

**Artigo 139º.** O Condomínio não se responsabiliza por quaisquer acidentes com crianças ou adolescentes, cabendo a cada pai ou responsável zelar por seus filhos e familiares.

## **CAPÍTULO XVII**

### **DA SEGURANÇA NO CONDOMÍNIO:**

- Artigo 140º.** O Condômino deverá seguir estritamente o estabelecido abaixo a fim de preservar a sua segurança e de seus familiares.
- Artigo 141º.** É proibido manter em sua unidade ou nas áreas comuns substância ou artefato que possa vir causar perigo ao condomínio no caso de acidente. Ex.: Botijões de gás.
- Artigo 142º.** É proibido colocar nos beirais das janelas e sacadas qualquer tipo de objeto. Ex. Vasos ornamentais etc...
- Artigo 143º.** Os condôminos deverão respeitar as orientações constantes no Manual do Proprietário entregue pela construtora do edifício.
- Artigo 144º.** **O condomínio não se responsabilizará, em hipótese alguma, por furto simples ou qualificado, total ou parcial, roubo, danos ou estragos de qualquer natureza, acidentes e problemas ocorridos nos veículos, às pessoas ou bens de qualquer espécie que estejam dentro do edifício ou áreas comuns, de que sejam vítimas os condôminos, locatários, ocupantes, empregados, visitantes e demais pessoas em quaisquer circunstâncias ou ocasiões.**

## **CAPÍTULO XVIII**

### **DA PADRONIZAÇÃO DE PORTAS, JANELAS, HALL DOS ELEVADORES SACADAS E OUTROS**

#### **JANELAS:**

- Artigo 145º.** As janelas das unidades autônomas terão preservadas suas características originais. No tocante à proteção com telas, estas deverão ter seu tipo, material e cor padronizados conforme orientação da administração do condomínio ou da Assembléia Geral. É proibida a instalação de grades visíveis do exterior nas janelas. Com relação às áreas de serviço, as mesmas deverão ser fechadas por todos os apartamentos, obedecendo-se o modelo aprovado em Assembléia e num prazo máximo de 180 dias a contar da Assembléia que tenha aprovado o modelo.

#### **PORTAS:**

- Artigo 146º.** As portas de entrada das unidades autônomas do mesmo hall deverão sempre ser iguais, de modo a manter uma uniformidade estética. Assim, as portas somente poderão ser modificadas caso todos os apartamentos do mesmo hall concordem e façam a mesma modificação. Caso haja divergência na definição do padrão, o modelo original (entregue pela construtora) deverá ser mantido.

#### **HALL DOS ELEVADORES (ANDARES):**

- Artigo 147º.** A decoração do hall dos elevadores será feita de comum acordo entre os condôminos de cada andar, devendo os mesmo dividirem as despesas com a decoração. No caso de divergência, não poderá ser feita nenhuma decoração. Os equipamentos de segurança não poderão, em hipótese alguma, serem alterados em sua localização sem a anuência, fundamentada sempre na lei que rege este aspecto, da administração do condomínio.

#### **SACADAS/TERRAÇOS:**

- Artigo 148º.** É proibida a instalação de quaisquer objetos que sejam visíveis do exterior nas sacadas e/ou janelas e parapeitos dos apartamentos, inclusive antenas de TV por assinatura. Igualmente, é proibido o envidraçamento das sacadas. A instalação de aparelhos de ar condicionado somente será permitida após a aprovação, pela Assembléia de condôminos, de um padrão estético a ser seguido por todos os

apartamentos e desde que a estrutura e a rede elétrica do condomínio suportem a instalação destes aparelhos, conforme orientação da construtora.

Parágrafo Único: Nas sacadas dos apartamentos é terminantemente proibido:

- a) Alterar o acabamento original das paredes, piso e teto, guarda-corpo, portas e esquadrias, inclusive no que tange a revestimentos, materiais e cores.
- b) Alterar as luminárias ou o sistema de iluminação originais
- c) Colocar móveis cuja altura seja superior ao guarda-corpo

## **OUTROS:**

**Artigo 149º.** São proibidas quaisquer modificações nos apartamentos visíveis do exterior e que impliquem em mudanças na estética original do projeto do edifício, bem como a instalação de placas ou anúncios nas janelas, sacadas, fachadas ou quaisquer outras áreas externas.

**Artigo 150º.** Fica proibido nas áreas comuns total ou parcialmente fechadas em qualquer dos seus lados por parede, divisória, teto ou telhado, ainda que provisórios, onde haja permanência ou circulação de pessoas, o consumo de cigarros, cigarrilhas, charutos, narguilé ou de qualquer outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco.

**Parágrafo Único:** Caso por qualquer motivo o condomínio seja multado, na pessoa do Síndico, o valor da multa será repassado ao condômino que infringiu a regra, ou, caso não seja possível identificar o infrator, ao condomínio. Ou seja, o Síndico não será pessoalmente responsável pelo pagamento da multa.

## **OBRAS/REFORMAS**

**Artigo 151º.** Os proprietários deverão comunicar previamente ao condomínio, na pessoa do Síndico, sobre obras que serão efetuadas nas unidades autônomas. Os proprietários se obrigam a fornecer ao Síndico, antes do início da obra, declaração assinada por engenheiro ou responsável técnico na qual conste que a referida obra não altera e/ou afeta a estrutura e as instalações, inclusive elétricas e hidráulicas, da edificação, e que a obra está de acordo com toda a legislação municipal. A declaração deverá ser acompanhada de ART, devidamente recolhida pelo profissional responsável. Ficam ainda os condôminos que forem efetuar reformas nos apartamentos a cumprir integralmente a NBR 16280/2014 da ABNT – Reformas em edificações – Sistema de gestão de reformas – Requisitos, inclusive mas não somente a apresentar o PLANO DE REFORMAS previsto na Norma.

Parágrafo Único: Caso o Síndico encaminhe o PLANO DE REFORMAS para análise de profissional de sua confiança, o custo relativo a este serviço será repassado ao condômino responsável pela reforma.

As obras e reformas poderão ser realizadas de segunda à sexta-feira, a partir das 08h00 com término até às 17h00 e aos sábados a partir das 09h00 com término até às 12h00. O condômino deverá preencher a Ficha de Autorização para o acesso de prestadores de serviços.

**Artigo 152º.** O condômino será responsável pela perfeita limpeza do elevador de serviço, corredores e outras áreas por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados em nenhum espaço de uso comum, correndo por exclusiva conta e risco os ônus e prejuízos que resultarem do transporte dos mencionados materiais de construção e entulhos ou das obras propriamente ditas;

Materiais e entulhos, deverão ser transportados exclusivamente pelo elevador de serviço, que deverão estar devidamente protegidos para tal finalidade.

## CAPÍTULO XIX

### DAS PENALIDADES:

**Artigo 153º.** Aquele que violar as disposições legais, contidas neste Regulamento, ficará sujeito, a critério do Síndico, a uma primeira advertência e, na reincidência, à multa de 50% do valor do condomínio ordinário vigente no mês da infração, por disposição violada, o dobro em caso de reincidência, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se do ato praticado, ou ainda, a reparar os danos causados. O envio de advertência prévia fica a critério único e exclusivo do Síndico, podendo portanto a multa ser imposta ainda que sem o envio de advertência. A multa será cobrada através de boleto bancário ou outro meio definido pela administração, vencendo a mesma no mês subsequente à data de infração.

***Parágrafo primeiro: O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil e criminal pelos danos causados, bem como do reparo dos estragos causados.***

***Parágrafo segundo: Das multas lavradas pelo Síndico, caberá recurso do condômino infrator, num prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento do auto de infração e dirigido ao Conselho, que terá também o prazo de 15 (quinze) dias para se manifestar a respeito do recurso.***

## CAPÍTULO XX

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS:

**Artigo 154º.** O Zelador fica autorizado a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir o presente regulamento, devendo comunicar as infrações ao Síndico ou SubSíndico, para que os mesmos tomem as providências necessárias.

**Artigo 155º.** A solução dos casos omissos caberá ao Corpo Diretivo “Ad referendum” da Assembléia Geral.

**Artigo 156º.** Em função das necessidades do condomínio, a adequação ou alteração dos dispositivos deste Regulamento, a elaboração de Regulamentos Complementares pertinentes a outras áreas comuns, serão efetuadas pelo Corpo Diretivo, e farão parte integrante, para todos os efeitos, deste Regulamento, entrando em vigor a partir da comunicação aos condôminos, devendo ser ratificados na 1ª Assembléia Geral que se realizar.

**Artigo 157º.** Questões internas das unidades envolvendo garantia das mesmas deverão ser tratadas diretamente pelos proprietários das mesmas junto ao SAC (serviço de atendimento ao cliente) da Construtora.

**Artigo 158º.** Este Regulamento poderá ser alterado em Assembléia Geral com os votos correspondentes á metade mais um dos condôminos que estiverem presentes na Assembléia.

São Caetano do Sul, 01 de outubro de 2018.