

CONDOMÍNIO VILLA ALEGRE GUARULHOS

REGULAMENTO INTERNO

CAPÍTULO 1 - DISPOSIÇÕES GERAIS

1 - Este regulamento interno integra e acrescenta qualquer outro que discipline sobre as normas internas do condomínio, tais como Convenção Condominial e Regimento Interno que faz parte integrante da Convenção.

1.1 - O síndico e o Administrador designado em seu lugar, são os responsáveis por todos os serviços de interesse comum do Condomínio, fiscalizando e dirigindo as atribuições de todos os empregados. O síndico tomará conhecimento e solucionará os assuntos não expressamente tratados na Convenção Condominial e nesse Regulamento, bem como os que envolvam a aplicação ou interpretação dos respectivos preceitos, podendo, se achar necessário, convocar o Conselho Consultivo e Subsíndico para auxiliá-lo na decisão. O Subsíndico assume também as funções de Síndico na ausência e impedimento do mesmo.

2 - Reger-se-á, o Condomínio, para todos os efeitos, pelas disposições da Lei 4.591 de 16/12/1964, e pelo presente Regulamento Interno, o qual integra sua Convenção, e cujo estrito cumprimento estarão obrigados todos os senhores moradores, quer sejam condôminos ou inquilinos, vetando-se qualquer utilização das unidades autônomas contrária a fins residenciais.

3 - Compete ao zelador como executor direto das ordens e instruções do síndico e membros do conselho, além do dever de atender com solicitude os condôminos e moradores, as seguintes atribuições:

3.1 - Tomar as devidas providências necessárias para fazer cumprir o Regulamento Interno.

3.2 - Manter a disciplina, dirigir e orientar os demais empregados na execução de todos os trabalhos necessários, fazendo-se presente nas trocas dos porteiros, desde que dentro do seu horário de trabalho.

3.3 - Manter em perfeito estado de conservação, limpeza e asseio, todas as dependências de uso comum dos Edifícios.

3.4 - Controlar e/ou delegar o serviço de acender e apagar as luzes do condomínio nos horários determinados nesse Regulamento, bem como verificar o desligamento de equipamentos e fechamento das salas e locais de lazer, caso haja impossibilidade de fazê-lo, nomear um responsável para que o faça.

3.5 - Controlar os reservatórios de água, extintores, mangueiras de incêndio, elevadores, material de limpeza, etc.

3.6 - Manter o serviço permanente de portaria e exercer continuamente, severa vigilância em todo o condomínio de modo a manter a ordem, a tranquilidade e os bons costumes.

3.7 - Manter sob sua guarda, em quadro apropriado, cópia das chaves das áreas comuns.

3.8 - Determinar as tarefas e atribuições dos demais empregados e fiscalizar o seu comparecimento e assiduidade ao serviço, devidamente uniformizados e com boa apresentação visual.

3.9 - Comunicar ao síndico, imediatamente, quaisquer irregularidades no condomínio, ou na sua utilização pelos condôminos, bem como qualquer circunstância que lhe pareça anormal.

3.10 - Controlar, fiscalizar e orientar a entrada e saída de quaisquer volumes ou mobílias, e na sua ausência, deverá deixar, se houver, alguém indicado para este procedimento.

000001

3.11 - Controlar o recebimento e a distribuição de encomendas e correspondências destinadas ao condomínio ou seus condôminos, e na sua ausência deverá deixar, se houver, alguém indicado para este procedimento.

Parágrafo 1º - As correspondências serão entregues pelo zelador ao respectivo destinatário em caixa de correspondência desde que existente no condomínio, e na falta de local apropriado (caixa de correspondência), deixará por debaixo da porta da unidade, observando-se que, quando se tratar de correspondência registrada ou de cuja entrega se exija recibo, será ela devidamente protocolada no livro próprio, no qual o destinatário assinará, sendo que o porteiro avisará o condômino para que retire a correspondência ou encomenda diretamente na portaria ou outro lugar designado pelo condomínio.

Parágrafo 2º - Quando se tratar de encomendas de reconhecido valor pecuniário, bem como de grande volume, o condômino responsável, obrigatoriamente deverá avisar por escrito a portaria do prévio recebimento, bem como deverá ter alguém responsável na residência para recepcionar tal encomenda, ficando vedado a guarda destas encomendas na portaria ou outro local designado pelo condomínio.

Parágrafo 3º - A regra do parágrafo anterior não se aplicará em casos de encomendas pequenas enviadas via SEDEX ou similares de pequeno porte, devendo o porteiro receber e informar o zelador que, averiguando a impossibilidade de entrega no ato, deverá comunicar imediatamente a unidade para retirada na portaria.

Parágrafo 4º - As encomendas de grande porte (geladeiras, fogões, televisores, colchões, mesas, armários e similares) deverão ser recebidas obrigatoriamente pelo condômino ou responsável por este designado, sendo que, na sua ausência, a portaria está autorizada a não receber tal encomenda.

Parágrafo 5º - Os entregadores de pizza/comidas etc., não terão acesso ao condomínio, devendo o condômino, mediante aviso do porteiro, retirar na portaria.

5 - As casas destinam-se a fins residenciais de família, sendo expressamente proibido usá-los para quaisquer outras atividades, diversas aos fins a que se destinam, notadamente as atividades imorais e ilícitas passíveis de repressões penais ou policiais, ou ainda a exploração de qualquer ramo de comércio ou indústria, bem como promover vendas em leilão ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e a segurança dos demais condôminos.

6 - É dever do condômino permitir o acesso nas respectivas unidades autônomas, do síndico do condomínio ou prepostos, quando isso se tornar necessário à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estruturação da edificação, sua segurança, solidez, ou indispensável à realização de obras de reparos de instalações e tubulações.

6.1 - O acesso deverá ser precedido de solicitação expressa ao condômino.

6.2 - Havendo comprovada urgência o acesso a unidade deverá ser acompanhado pelo síndico, e na sua ausência, pelo subsíndico ou um membro do conselho, responsáveis pelo ato e por resguardar os direitos do condômino da unidade.

7 - O condômino que provocar quaisquer danos ou perdas ao patrimônio comum, responderá civilmente por seus atos e pela sua indenização, ou reparação, inclusive se o responsável for seu locatário, comodatário, familiar, dependente, visitante ou usuário de sua unidade autônoma, a qualquer título que for.

8 - As partes comuns do Condomínio não poderão ser utilizadas, mesmo que transitoriamente, como depósito ou guarda de móveis, tapetes etc., assim como para utilização de churrasqueiras ou similares.

000002

9 - Os condôminos ficam obrigados, em caso de alienação, locação ou empréstimo de suas unidades e/ou vagas de garagem para fins de registro, primeiramente informar por escrito à administração do condomínio e a inserir no respectivo contrato a cláusula que estipule ter o adquirente, ou ocupante a qualquer título, um exemplar deste Regulamento e da Convenção de Condomínio, tendo deles conhecimento, obrigando-se a cumpri-los e a respeitá-los sob pena de sofrer multa regimental. O proprietário poderá ou não ceder o direito de voto nas Assembleias, desde que o faça por procuração com firma reconhecida, comunicando a administração do condomínio.

10 - O proprietário responde solidariamente pelo seu inquilino nas infrações deste regulamento, uma vez que seu não cumprimento é a causa para rescisão contratual das locações.

11 - Os empregados do Condomínio são exclusivamente subordinados ao Síndico, que tem ampla liberdade para admitir, punir e demitir qualquer um deles, exceto para ampliação de quadro que deverá ser aprovado pela Equipe Diretiva (Subsíndico e Conselheiros). Em caso de terceirização de mão de obra, o Síndico poderá pedir a substituição de funcionários e, se for o caso, da substituição da empresa, através de prévia anuência da Equipe Diretiva (Subsíndico e Conselheiros).

12 - Toda reclamação, registro de ocorrência ou sugestão, deverão ser efetuadas através dos canais oficiais de comunicação do condomínio (e-mails da sindicância, site e e-mail da administradora ou livro de registro na portaria), endereçado ao Síndico e posteriormente analisadas pelo Conselho Diretivo, para que sejam tomadas as devidas providências, sem, contudo, denegrir a imagem de outrem.

13 - As reparações das instalações internas de água, gás, energia elétrica e esgotos de cada unidade autônoma serão feitas e custeadas por conta do respectivo proprietário.

14 - Quando se verificarem infiltrações ou quaisquer outros danos provenientes de reforma, obras etc., das unidades vizinhas, cabe ao proprietário sanar imediatamente, não só as causas respectivas, como principalmente, reparar os danos causados às unidades atingidas ou ao Condomínio.

15 - Se o condômino não iniciar os reparos necessários para sanar os problemas nas áreas comuns, após a notificação por escrito do Síndico, este os mandará executar e as despesas correrão por conta do responsável. Fica estabelecido o prazo de 10 (dez) dias úteis para o término do reparo a contar da data da notificação, exceto se for obra de grande volume.

CAPÍTULO 2 - DOS DIREITOS

1 - É direito do condômino, usufruir e dispor de sua unidade autônoma de acordo com o seu direito, observadas as condições previstas no Manual do Proprietário, Convenção Condominial e no presente Regulamento, além das normas de boa vizinhança e respeito mútuo.

1.1 - O Condômino ou possuidor a que título for que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo (10) do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da Assembleia (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002).

1.2 - Fica vedada qualquer forma de discriminação em virtude de raça, sexo, cor, origem, condição social, idade, porte ou presença de deficiência e doença não contagiosa por contato social nas dependências do Condomínio, seja o Condômino morador ou proprietário, seu parente ou pessoa acompanhada por sua autorização (Lei municipal Nº 11.995 de 16 de janeiro de 1996).

2 - É direito do condômino, usar e gozar das partes e coisas comuns, desde que não impeça idêntico uso por parte dos demais condôminos, observadas as disposições da Convenção e do presente Regulamento.

000003

3 - É direito do condômino, examinar os livros e os arquivos do Condomínio, devendo para tanto, alinhar agenda para verificação dos mesmos, bem como propor modificações na Convenção e no presente Regulamento.

4 - É direito do condômino comparecer às Assembleias Gerais, discutir as matérias propostas, votar e ser votado, desde que quite com as obrigações financeiras do Condomínio, inclusive multas por infração ao regulamento.

5 - É direito do condômino denunciar ao Síndico, por escrito, qualquer irregularidade no cumprimento das disposições convencionais e regimentais.

CAPÍTULO 3 - DO ACESSO AO CONDOMÍNIO

1 - A porta de entrada/saída de pedestres ficará permanentemente fechada devendo ser controlada pelo funcionário que estiver de plantão na portaria e/ou zelador. O acesso de pedestres, ainda poderá ser efetuado através de controles de acesso, tais como, biometria, TAG, senha etc.

2 - É vedado o trânsito de pedestres nas áreas dos portões das garagens de entrada e saída de veículos, exceto para entrada e saída de pessoas com animais e bicicletas.

3 - É permitido o trânsito de animais domésticos de pequeno e médio porte nas ruas e alamedas comuns do Condomínio, quando juntos de seus condôminos proprietários, sendo obrigatório o uso de coleira e guia (se necessário, focinheira) ou no colo do condômino. Fica proibida a circulação de animais de estimação, mesmo no colo ou com coleira ou guia, nas áreas comuns tais como: playground, quadras, piscina, salões de festas, salão de jogos, brinquedoteca, churrasqueira e nas áreas de convivência próximos aos salões de festa

4 - A locomoção com o animal para entrada e saída do condomínio, deverá ser efetuada pela escada e nunca pelo elevador, com aplicação de multa em caso de descumprimento.

5 - Não será permitido o acesso de pessoas estranhas ao Condomínio, sem prévia consulta e autorização prévia do condômino a ser visitado.

6 - Será terminantemente vedado o acesso de vendedores, entregadores, delivery, propagandistas e pessoas com fins de angariar donativos de qualquer espécie, devendo a entrega dos donativos serem retirados na portaria, ou ainda, em local apropriado para a respectiva entrega. **A exceção se aplica a entregadores de água, gás e supermercado com entrada liberada pelo morador. O condômino fica responsável pelos danos ou prejuízos causados nas áreas comuns do Condomínio ou em outra unidade autônoma, decorrentes da imprudência ou negligência de quem realizou a entrega.** (Item acrescido pelos presentes em assembleia do dia 16/12/2018, ficando aprovado o que segue abaixo).

7 - Os empregados do Condomínio e dos condôminos, que forem demitidos serão impedidos de ingressar ao Condomínio, ficando o condômino obrigado a informar por escrito à portaria a ocorrência.

8 - As citações ou notificações judiciais e extrajudiciais serão entregues diretamente pelos oficiais de justiça ao destinatário.

9 - O Condomínio não será responsável por nenhum valor deixado e/ou recebido por qualquer funcionário da portaria do Condomínio.

10 - Fica terminantemente proibido deixar chaves das unidades e de veículos na portaria, com qualquer funcionário.

000004

11 - Os visitantes somente poderão adentrar no Condomínio, após a portaria receber autorização do condômino a ser visitado; enquanto isso, os visitantes deverão aguardar do lado de fora do Condomínio (passeio público).

12 - Fica proibida a entrada de condôminos ou qualquer outra pessoa, na área da portaria, casa de máquinas (bombas/piscinas), dg, barriletes, centro de medição, laje de cobertura geral do topo da guarita e outros recintos que portam equipamentos do condomínio, salvo em situações de emergência, com exceção dos empregados do condomínio em serviço.

13 - É proibido utilizar as escadarias de acesso ao condomínio para outro fim que não seja o de circulação de pessoas ou de coisas que não possam ser transportadas pelos elevadores.

CAPÍTULO 4 - DO ACESSO DE VEÍCULOS E UTILIZAÇÃO DA GARAGEM E DA SEGURANÇA INTERNA

1 - Para evitar acidentes é recomendado transitar-se em velocidade não superior a 10 (dez) km/hora, observando-se as placas de sinalização.

2 - As vagas de garagem das unidades destinam-se exclusivamente à guarda de veículos de passeio, peruas, motocicletas ou utilitários, (que não excedam os limites do tamanho da vaga), de propriedade dos condôminos ou seus locatários.

3 - Os usuários da vaga de garagem se obrigam a manter seus veículos em perfeito estado de funcionamento, inclusive em relação a vazamentos.

4 - Os danos pessoais ou materiais causados a terceiros ou a bens do condomínio, pelos veículos em razão de manobras ou circulação, são de exclusiva responsabilidade dos seus condutores ou proprietários, ocorrendo por sua conta, todos os reparos e despesas decorrentes do que der causa.

5 - Os portões de acesso entrada/saída de veículos ficará permanentemente fechada devendo ser controlada pelo funcionário que estiver de plantão na portaria e/ou zelador. O acesso de veículos, poderá ainda, ser efetuado através de controles de acesso, tais como, controle remoto, biometria, TAG, senha etc.

6 - Somente veículos dos moradores do Condomínio poderão adentrar a garagem, ou outros expressamente autorizados pelo Condômino com anotação no livro de registros na portaria, ou solicitação via interfone, desde que estacione na vaga do respectivo condômino.

7 - Os veículos estacionados na vaga de garagem, deverão obrigatoriamente estar portando o crachá de identificação veicular. Em caso de perda ou extravio, o condômino deverá informar a Administração ou ao Zelador para que seja providenciado a substituição do mesmo, que estará sujeito à taxa de reposição.

8 - É de responsabilidade do condômino, manter atualizado as informações dos veículos junto à Administração do condomínio.

9 - Não é permitida a guarda na vaga de garagem de veículos que, pelo seu tamanho, prejudiquem a circulação nas ruas e calçadas do condomínio.

10 - Os veículos deverão estar obrigatoriamente estacionados de forma centralizadas e dentro da demarcação destinada à sua vaga de garagem, não prejudicando assim, o estacionamento do veículo da unidade vizinha.

11 - Os eventuais danos materiais ou pessoais, por motivo de manobras, movimentação, má localização de veículos, bem como abalroamento, colisões ou engavetamento, serão resolvidos pelas partes envolvidas,

não cabendo ao Condomínio nenhuma responsabilidade, senão o de exigir a satisfação de danos causados às partes comuns do edifício ou a seus equipamentos.

12 – É terminantemente proibido parar e estacionar os veículos nas ruas de acesso e circulação, por qualquer tempo que seja, sendo passível de aplicação de multa, pelo seu descumprimento.

13 - Não é permitido usar as vagas de garagem para abrigo de coletivos, trailers, lancha, jet-ski e similares, locação e comércio de veículos, tampouco para guarda de móveis, utensílios, motores, pneus, equipamentos, combustíveis, ferramentas, bicicletas ou quaisquer outros objetos, bem como armários ou dispensas.

14 – O acesso de veículos de prestadores de serviços e veículos de terceiros (táxi e motoristas de aplicativos), deverão ocorrer somente mediante autorização em livro próprio pelo proprietário da unidade, sendo certo que a responsabilidade sobre eventuais danos ao condomínio será sempre do proprietário.

15 - Visando a prevenção de acidentes, não é recomendável a permanência de menores desacompanhados de seus pais ou responsáveis nas ruas de acesso e de circulação, assim como a movimentação de veículos por menores ou pessoas sem habilitação.

16 - Os veículos estacionados na vaga de garagem deverão estar convenientemente fechados à chave, de preferência com o sistema de alarme, vez que o Condomínio não se responsabilizará por furtos e roubos ou eventuais danos que possam ocorrer.

17 - As bicicletas, triciclos, patinetes, skates e similares, deverão ser guardadas em área definida para esse fim, ou não existindo local apropriado, nas respectivas unidades, vedada a guarda na frente das casas e nas vagas de veículos.

18 – As peruas, ônibus, micro-ônibus e vans escolares, poderão adentrar nas dependências do condomínio, para o embarque e desembarque dos alunos, e deverão parar o veículo, no local indicado pelo controlador de acesso. Não será permitida, a circulação de peruas, ônibus, micro-ônibus e vans escolares, nas ruas principais e de acessos às residências.

19 – É terminantemente proibido entrar, circular e permanecer nas áreas comuns do condomínio, inclusive nas vagas de garagem das residências, com som alto no veículo, por qualquer tempo que seja, sendo passível de aplicação de multa, pelo seu descumprimento. (Item acrescido pelos presentes em assembleia do dia 16/12/2018, ficando aprovado o que segue abaixo).

21 - É EXPRESSAMENTE PROIBIDO:

21.1 - Por questões de segurança, crianças brincando e correndo nas ruas de acesso e circulação de veículos. As sanções, danos e prejuízos, serão aplicados diretamente para as unidades responsáveis pelas crianças que estiverem brincando nas áreas proibidas.

~~21.2 – Uso de patins, patinetes, snowboard, skates, bicicletas e semelhantes, e ainda soltar pipas nas ruas de acesso e circulação. As sanções, danos e prejuízos, recairão diretamente aos responsáveis pelas crianças que estiverem brincando nas áreas proibidas. (Item não aprovado e alterado pelos presentes em assembleia do dia 16/12/2018, ficando aprovado o que segue).~~

21.2 – O uso de patins, patinetes, hoverboard, skates, bicicletas e semelhantes, estão autorizados nas ruas de acessos e circulação, permitido nos horários de menor fluxo de veículos, compreendidos das 10hs às 17hs. Fica proibido soltar pipas em quaisquer dependências do condomínio. As sanções, danos e prejuízos, recairão diretamente aos responsáveis pelas crianças que estiverem brincando nas áreas comuns do condomínio.

000006

21.3 - Pessoas não habilitadas e menores de idade dirigir nas dependências do condomínio (ruas de acesso e de circulação), mesmo que seja para uma simples manobra. A responsabilidade civil e criminal é do proprietário do veículo e dos responsáveis pelos menores.

21.4 - O estacionamento de motocicletas, motonetas, ciclomotores e bicicletas fora do espaço das áreas demarcadas para este fim.

21.5 - Executar, ou permitir que executem, serviços de mecânica, funilaria, pintura e qualquer conserto de carros dentro da vaga de garagem, exceto a troca de pneus, ressalvados os casos de necessidade comprovada.

21.6 - A retirada ou depósito de combustível dos veículos, mesmo que de um para outro ou na guarda deste dentro das áreas comuns, inclusive na vaga de garagem.

21.7 - O acionamento desnecessário da buzina e alarmes na garagem, mesmo na entrada e saída.

21.8 - Manter o motor do veículo acelerado ou em movimento mais que o necessário à manobra ou o seu aquecimento.

21.9 - O acesso de veículos de visitantes sem serem previamente autorizados. É obrigação do condômino que autorizou o acesso, ter a vaga de sua unidade autônoma disponível e se responsabilizar por qualquer dano que o veículo visitante venha a provocar.

21.10 - Lavar veículos na vaga de garagem, utilizando mangueira, wapp, baldes etc. Ficando apenas permitida a lavagem ecológica.

21.11 - Locar ou ceder no todo ou em parte as vagas de garagem para terceiros não residentes no condomínio.

CAPÍTULO 5 – DO ESTACIONAMENTO PARA VISITANTE

~~1— O condomínio possui garagem coletiva, com capacidade para guarda, abrigo e estacionamento de 78 (setenta e oito) veículos de passeio de tamanho adequado à dimensão das vagas, sendo 76 (setenta e seis) vagas para visitantes do condomínio, 1 (uma) vaga para portador de necessidades especiais e 1 (uma) vaga destinada para carga e descarga. Essas vagas de uso comum do condomínio, serão utilizadas conforme previsão do regimento interno (Artigo 6 da Convenção Condominial). (Item não aprovado pelos presentes em assembleia do dia 16/12/2018).~~

~~2— Caso seja aprovado, o Condomínio, poderá locar, na totalidade ou parte, às vagas de garagem que trata o item anterior, com valores e prazo definidos pela assembleia, locação esta, destinada tão somente à veículos de condôminos moradores. A destinação da verba arrecadada pela locação, será definida pela Assembleia convocada com item específico. (Item não aprovado pelos presentes em assembleia do dia 16/12/2018).~~

~~3— O condômino que desejar alugar uma das vagas disponíveis no condomínio deverá encaminhar carta de intenção ao Síndico; havendo maior número de interessados do que o número de vagas disponíveis será utilizado o critério de sorteio com validade de um ano. Após este prazo, será feito novo sorteio. (Item não aprovado pelos presentes em assembleia do dia 16/12/2018).~~

000007

~~4 – A locação de vagas de garagem deverá ser efetuada em concordância com as estipulações de contrato, bem como de acordo com o Código Civil vigente, sendo proibida a locação de vagas para pessoas estranhas ao Condomínio, sob pena de nulidade. (Item não aprovado pelos presentes em assembleia do dia 16/12/2018).~~

5 – As vagas para visitantes destinam-se prioritariamente a veículos em espera de identificação, e autorização de entrada pela residência ou espera de pessoas.

6 – A entrada do visitante somente poderá ser admitida com autorização prévia do proprietário ou inquilino, o qual deverá encontrar-se no condomínio, mas não se admitirá em hipótese alguma, autorização permanente ou para dias posteriores, ou quando ficar caracterizado mero favorecimento para conhecidos, sem qualquer conotação de visita.

7 – Ao entrar no condomínio, o veículo receberá um prisma ou outro meio de identificação disponibilizado pela portaria, que deverá ser colocado no veículo, enquanto estiver estacionado no interior do condomínio, visando sua rápida localização em caso de necessidade. Quando da saída do condomínio, o visitante deverá restituir a portaria, o prisma ou o outro meio de identificação.

8 – Fica vedada a possibilidade de reserva antecipada de vagas de estacionamento.

9 – Não será imputado ao Condomínio e/ou qualquer pessoa a ele vinculada, qualquer dano, avaria, furto ou roubo de veículo, e de objeto deixados no interior do mesmo, enquanto estacionado na área de visitantes, ficando a responsabilidade a cargo do proprietário do veículo.

10 – Fica autorizado o uso da vaga de visitante em período de até 24hs a contar da entrada nas dependências do condomínio. Para novo uso da vaga pelo mesmo veículo (placa/modelo), deverá ocorrer um prazo de vacância igual, ou seja, 24hs. (Item acrescido pelos presentes em assembleia do dia 16/12/2018, ficando aprovado o que segue abaixo).

11 – Fica destinada as vagas de visitantes aos convidados dos eventos de moradores que ocorrer nos espaços do condomínio – salão de festas e churrasqueira – ficando limitado da seguinte forma: a) salão de festas: 7 vagas; b) churrasqueira: 3 vagas. (Item acrescido pelos presentes em assembleia do dia 16/12/2018, ficando aprovado o que segue abaixo).

12 – É proibido:

12.1 – A utilização de vagas de visitantes por moradores;

~~12.2 – Pernoite de veículos de visitantes nessas vagas - (Item não aprovado pelos presentes em assembleia do dia 16/12/2018).~~

~~12.3 – Terminante proibido o uso de mais de 1 (uma) vaga de visitante pela mesma unidade-- (Item não aprovado pelos presentes em assembleia do dia 16/12/2018).~~

~~12.4 – O uso das vagas de visitante para prestadores de serviços. (Item não aprovado pelos presentes em assembleia do dia 16/12/2018).~~

CAPÍTULO 6 - DAS MUDANÇAS E REFORMAS

1 - A entrada e saída de móveis e mudanças serão permitidas todos os dias, exceto **domingos e feriados**, nos horários constantes nesse Regulamento, sob a fiscalização do zelador. A realização das mudanças, deverão ser avisadas com antecedência prévia de 24hs.

000008

1.1 - O condômino fica responsável pelos danos ou prejuízos causados nas áreas de uso do Condomínio ou em outra unidade autônoma, decorrentes da imprudência ou negligência de quem realizou o serviço.

2 - As MUDANÇAS poderão ser realizadas de **segunda à sexta-feira, das 8h00min às 17h00min** e aos **Sábados das 8h00min às 13h00min**, previamente agendadas por escrito com o zelador com um mínimo de 24 horas de antecedência, para evitar mudanças em dias e horários simultâneos. As MUDANÇAS são proibidas aos domingos e feriados, com aplicação de multa direta em caso de infração.

2.1 – Os horários e dias dispostos no item anterior, poderão ser alterados de forma excepcional e por prazo determinado pela Administração, a fim de auxiliar e atender às demandas e solicitações da massa condominial.

3 - Em caso de estragos, o zelador, membros do Conselho ou Síndico comunicarão imediatamente aos responsáveis pela mudança, para que se providencie o ressarcimento dos prejuízos.

4 - As OBRAS e REFORMAS nas unidades autônomas deverão obedecer ao horário de **segunda à sexta-feira, das 8h00min às 17h00min** e aos **sábados das 8h00min às 13h00min**, sendo proibida aos domingos e feriados, com aplicação de multa direta em caso de infração.

4.1 - Os horários e dias dispostos no item anterior, poderão ser alterados de forma excepcional e por prazo determinado pela Administração, a fim de auxiliar e atender às demandas e solicitações da massa condominial.

5 - O transporte de mudanças, materiais e entulho de reforma deverá ser feito pela rampa de acesso de veículos. Todo entulho retirado deverá ser acondicionado em embalagem apropriada para o seu transporte e retirado do condomínio pelo morador/condômino e descartado por este, através de locação de caçamba, sendo terminantemente proibido o descarte na lixeira do condomínio, com aplicação de multa direta em caso de infração.

6 - Caso os condôminos venham a sujar as áreas comuns pelo transporte de areia, entulho, etc., os mesmos deverão providenciar a limpeza de imediato.

7 - Nenhuma reforma ou obra poderá ser executada nas unidades sem que o Síndico seja previamente comunicado, por escrito, a comunicação deve ser acompanhada de projetos e assinado por engenheiro Responsável, plano de obra, lista de prestadores de serviços etc. As reformas ou obras que impliquem em modificações de rede de água, esgotos, gás, eletricidade ou eletrônica, só poderão ser executadas por empresas devidamente credenciadas junto aos órgãos competentes, sendo vedada qualquer reforma que atinja as partes comuns do Condomínio. O prazo para aprovação dos serviços pelo Síndico será de no máximo 30 (trinta) dias.

8 - Reformas estruturais somente poderão ser realizadas com autorização por escrito do Síndico após apresentação do projeto feito por engenheiro responsável e respectiva A.R.T. recolhida.

9 – Qualquer intervenção de reforma e obra que implique em alteração interna como remoção de paredes, criação de nichos, mudanças e criações de pontos elétricos etc., serão de única e exclusiva responsabilidade do condômino da unidade, respondendo inclusive, pelos prejuízos que ocorrerem às unidades vizinhas, devendo imediatamente repará-los sob suas expensas.

000009

10 - Qualquer material, inclusive entulho, proveniente de obras ou reformas das unidades, deverá ser conservado na própria casa ou quintal, sendo proibido o depósito nas frentes das casas ou nas vagas de garagem.

CAPÍTULO 7 - DA RESPONSABILIDADE DOS CONDÔMINOS

1 - Os moradores deverão manter as portas de suas unidades e automóveis fechados. Em nenhuma hipótese o Condomínio e seus prepostos poderá ser responsabilizado por furtos nas unidades, nas vagas de garagem ou qualquer outra parte do condomínio.

2 - Avisar por escrito a portaria em caso de necessidade de retirada por terceiros, de objetos de propriedade dos condôminos, e quando necessário, efetuar o registro no livro de protocolo da guarita.

CAPÍTULO 8 - EMPREGADOS DO CONDOMÍNIO

1 - Os moradores ou condôminos devem tratar com respeito e educação todos os empregados. Toda sugestão ou reclamação deverá ser dirigida ao Síndico ou ao Corpo Diretivo por escrito através dos meios oficiais de comunicação.

2 - Os moradores ou condôminos não poderão utilizar-se dos serviços dos empregados do Condomínio para seu uso particular.

CAPÍTULO 9 - EMPREGADOS PARTICULARES DOS CONDÔMINOS E PRESTADORES DE SERVIÇO

1 - Na ausência do condômino, empregados não poderão receber amigos ou visitas, salvo autorização, por escrito, neste sentido, do condômino ausente.

2 - É proibida a permanência nas áreas comuns, de qualquer serviço ou pessoa estranha ao condomínio, salvo se o mesmo estiver em período laboral.

3 - A demissão deve ser informada de imediato à Administração. O Condomínio ou qualquer de seus representantes não poderão ser responsabilizados por quaisquer ocorrências nas unidades autônomas, quando da ausência dessa informação por parte do morador.

4 - É vedada a permanência de pessoas estranhas ao serviço na portaria do condomínio, bem como em bate-papo com os porteiros.

CAPÍTULO 10 - DESLIGAMENTO E ACIONAMENTO DE EQUIPAMENTOS

1 - Quando e se necessário, o acionamento e desligamento dos equipamentos do edifício só poderão ser efetuados diretamente pelo zelador ou seu substituto eventual, com autorização do Síndico, ou na ausência, o Subsíndico, ou ainda membros do Conselho Consultivo.

2 - O uso indevido e desnecessário de equipamentos, quadro de força, quadro de telefones, e outros, que venha a acarretar dano aos mesmos, ao condomínio, condôminos ou unidades autônomas, será responsabilidade do condômino que fez a utilização.

CAPÍTULO 11 - ELEVADOR

1 - É expressamente proibido manter abertas as portas do elevador além do tempo necessário para a entrada e saída de pessoas. Não apertar os botões de chamada mais de uma vez, bem como, não apertar o botão de emergência sem necessidade. Não acionar os botões de outros andares que não seja aquele ao qual a pessoa se destina. Caso não utilize o elevador imediatamente, não ficar segurando a porta aberta, devendo liberá-lo para que atenda a outros chamados.

000010

- 2 - É proibido transportar cargas, mudanças, carrinhos, velocípedes e bicicletas.
- 3 - É proibido afixar cartazes, avisos, placas (exceção ao síndico), escrever nas paredes, tetos ou riscar os elevadores sob pena de multa e reparação do dano causado.
- 4 - É proibido fumar no interior do elevadores conforme Lei Municipal n.º 3938, de 8 de setembro de 1950, assim como portar aceso cigarro, charuto, cachimbo ou similares.
- 5 - Os moradores deverão sempre observar as instruções de uso do elevador, tais como: capacidade, carga, etc. para sua própria segurança.

CAPÍTULO 12 - INTERFONES

- 1 - O interfone, de uso exclusivo dos moradores, deverá ser utilizado de forma racional (recados), devendo ser evitadas as conversas prolongadas.
- 2 - Não será permitido o uso do interfone da portaria para conversas.
- 3 - Cada condômino deverá zelar pelo equipamento instalado em sua unidade, evitando quedas e mau uso. A reposição do aparelho, é de exclusiva responsabilidade do morador.
- 4 - A cada utilização do aparelho, o condômino deverá observar se o mesmo foi bem encaixado no suporte, para evitar interferências.
- 5 - A manutenção destes equipamentos dar-se-á por uma empresa especializada, e quando necessário, as datas serão divulgadas previamente. Toda substituição de peças ocorrida pelo desgaste natural dos mesmos, será cobrada juntamente com outras despesas administrativas. Qualquer substituição de peças, devido ao mau uso, quedas ou outros acidentes, será cobrada individualmente da unidade em sua cota condominial ou quitada diretamente pelo morador ao prestador de serviços.

CAPÍTULO 13 - TV A CABO / ANTENA COLETIVA

- 1 - É expressamente proibido mexer na prumada original da antena, assim como do cabeamento da operadora, (fazer desvios, emendas, ramais, etc.) fazer testes ou trocar componentes sem o consentimento do síndico e a presença do técnico da empresa responsável pela assistência técnica.
- 2 - Qualquer eventual necessidade de manutenção ou auxílio na instalação dos televisores deverá ser solicitada diretamente pelo condômino assinante à sua operadora para a realização da manutenção necessária.
- 3 - É expressamente proibida, a instalação de quaisquer equipamentos de captação/transmissão/retransmissão de sinal, mesmo que considerado complementar ao sistema de TV a cabo ou antena coletiva, na fachada frontal ou nos fundos ou qualquer outra área comum, salvo decisão aprovada em assembleia.

CAPÍTULO 14 - DA DECORAÇÃO E DAS FACHADAS

- 1 - É proibido mudar a forma externa da fachada, a qual é constituída por todas as suas faces (frente, fundo e laterais), correspondente a cada unidade.
- 2 - É proibido ainda pintar paredes ou esquadrias externas.

000011

3 - Não é permitida a instalação de qualquer aparelho, tais como de ar condicionado e exaustores, que modifique a fachada, bem como a modificação ou alteração dos existentes em projeto.

4 - É proibido sob qualquer pretexto ou qualquer espaço de tempo, estender, colocar varais, limpar, bater ou sacudir roupas, tapetes, cortinas, etc., nas janelas, sacadas ou outro lugar visível da parte exterior da unidade, bem como executar quaisquer serviços domésticos nas dependências comuns do Condomínio, com incidência de multa em caso de descumprimento.

~~5 - Não poderão ser decoradas, pintadas ou modificadas as portas das unidades. (Item alterado pelos presentes em assembleia do dia 16/12/2018, ficando aprovado o que segue abaixo).~~

5 - Não poderão ser decoradas, pintadas ou modificadas as portas e janelas das unidades, ficando apenas autorizado e aprovado pelos presentes em assembleia, a instalação de insul-film na cor preta, nos vidros das portas e janelas. O grau de visibilidade do insul-film (G5, G20, G35 etc.), fica a critério de cada morador.

6 - Não é permitida a instalação de grades externas, exceção feita às redes de segurança, próprias para este fim, na cor cristal.

7 - Não poderão ser feitas alterações externas que estejam fora do padrão arquitetônico das residências e destoem do mesmo.

8 - Área de serviço – permitido o fechamento desde que obedecendo ao padrão constante do modelo aprovado pela assembleia devidamente convocada.

9 – Portão quintal das casas de ponta – permitido a instalação, desde que obedecendo ao padrão constante do modelo aprovado em assembleia devidamente convocada.

10 - Em hipótese alguma colocar fios ou condutores, letreiros, placas, cartazes de publicidade ou quaisquer similares em áreas externas visíveis.

11 - Quaisquer alterações externas deverão ser submetidas previamente ao consenso do Corpo Diretivo que submeterá para deliberação assemblear.

CAPÍTULO 15 - JANELAS, PEITORIS E TERRAÇOS

1 – Pelo bem da segurança, é proibido colocar vasos com plantas, enfeites ou qualquer outro objeto nos peitoris e janelas; inclusive roupas; lançar objetos ou detritos; remover pó de tapetes.

CAPÍTULO 16 - JARDINS

1- É proibido pisar nos gramados dos jardins, com exceção da área do parque infantil, arrancar ou danificar plantas, colher flores, cortar galhos de árvores e de arbustos, bem como adicionar plantas ou mudar a configuração.

2 – A manutenção, rega, aparo etc. da área gramada que faz parte da vaga de garagem de cada residência, é de responsabilidade de cada morador.

3 – É dever do morador manter bem aparada a área gramada da vaga de garagem, evitando assim a proliferação de ervas daninhas, insetos, bem como mantenha asseada e limpa a frente das residências.

000012

CAPÍTULO 17 - COLOCAÇÃO DE ANÚNCIOS

- 1- É vedada a colocação de anúncios, placas, cartazes, letreiros e similares nas fachadas internas e externas das residências, jardins e todas outras áreas de uso comum, ficando vedada a colocação de placas de imobiliárias na fachada externa.
- 2 - Os avisos e editais quando necessários e que digam respeito ao próprio Condomínio, serão afixados em quadros apropriados.

CAPÍTULO 18 - LIMPEZA DAS ÁREAS COMUNS

- 1 - É proibido, a bem da limpeza, ordem e higiene, cuspir, lançar papéis, cinzas, pontas de cigarros e quaisquer outros detritos nas ruas, calçadas, jardins, escadarias, áreas comuns ou qualquer outro local do Condomínio.

CAPÍTULO 19 - COLETA DE LIXO DOMÉSTICO

- 1 – O lixo e outras varreduras deverão ser armazenados em sacos plásticos apropriados, bem amarrados, e deverão ser descartados diretamente pelo morador na lixeira do condomínio.
- 2 – É terminantemente proibido o descarte na lixeira do condomínio de entulhos de obra, poda de árvores, gramado etc. A constatação do descarte irregular, implicará em multa por infração, além do reembolso com os custos de eventual locação de caçamba para retirada do lixo irregular.
- 3 - Aconselha-se a dedetização/desinsetização/desratização periódica nas residências e quintais, para extermínio de baratas, outros insetos e roedores.
- 4 - Na ocasião de coleta seletiva do lixo as orientações para sua realização serão encaminhadas pelo Corpo Diretivo/Administradora a todos os condôminos.

CAPÍTULO 20 - GUARDA DE INFLAMÁVEIS, PRODUTOS QUÍMICOS E EXPLOSIVOS /GÁS

- 1 - Não poderão ser guardadas substâncias odoríferas que causem perigo à saúde e segurança do edifício ou de seus moradores.
- 2 - Periodicamente o Condomínio promoverá verificação de eventuais vazamentos e irregularidades nas instalações.

CAPÍTULO 21 - SAÚDE, MORAL E BONS COSTUMES

- 1 - Em casos de doenças de contágio social, moléstias infectocontagiosas, fica o morador obrigado a comunicar o fato imediatamente ao Síndico, diretamente ou por intermédio do zelador, a fim de que se possa providenciar o determinado pelo Regulamento da Inspeção Nacional de Saúde.
- 2 - Não promover em sua residência festividades ou reuniões, que possam prejudicar as coisas comuns ou prejudicar o sossego, bem como vendas em leilão, bingos, etc., causar aglomeração, vozerio, tumulto ou reunião excessivamente ruidosa em qualquer parte do Condomínio.
- 3 - Devem também os senhores condôminos, zelar pela boa reputação do condomínio e dos princípios de boa vizinhança.
- 4 - Os responsáveis por menores deverão orientá-los para que não danifiquem as coisas comuns e acatem as orientações do zelador e porteiros estando sujeitos a responsabilização por danos que vierem a causar nas dependências e pertences do Condomínio.

000013

CAPÍTULO 22 - RUÍDOS

- 1 - É expressamente proibido produzir sons ou ruídos de qualquer natureza que possam incomodar os vizinhos. Cumpre aos moradores guardar silêncio todos os dias da semana das 22h00min às 08h00min.
- 2 - Não causar aglomeração, vozerio, algazarra, tumulto, ou reunião excessivamente ruidosa em qualquer parte do condomínio, notadamente, após às 22hs e antes das 8hs.

CAPÍTULO 23 - ANIMAIS

- 1 - Os cachorros e outros animais domésticos deverão permanecer dentro das residências, desde que vacinados periodicamente e não prejudiquem o sossego e salubridade dos demais moradores.
- 2 - Quando transitar pelas dependências do condomínio deverá sempre ser através de guia curta, coleira ou no colo do responsável.
- 3 - Qualquer incidente envolvendo o animal com terceiros ou pertences do condomínio, a reparação do dano será suportada pela unidade responsável, estando o condomínio isento dos atos praticados pelo animal.
- 4 - O condômino deverá ter cuidados sanitários para que não haja mau cheiro proveniente da residência, incomodando os demais moradores vizinhos.
- 5 - Os condôminos e moradores ficam responsáveis pelo incômodo aos demais moradores provocados pelas aves ou quaisquer animais sob a sua guarda.
- 6 - É proibida a manutenção de animais que ponham em risco a integridade física dos moradores e visitantes.
- 7 - É terminantemente proibido aos animais defecarem/urinarem nas áreas comuns do condomínio, e caso ocorra, é de responsabilidade do morador, a sua limpeza, sob pena de multa em caso de deixar o local sujo.
- 8 - Os condôminos e moradores são responsáveis pela limpeza imediata da sujeira que seus animais possam vir a provocar, inclusive na calçada externa do condomínio.
- 9 - As sanções, danos e prejuízos, recairão diretamente aos condôminos/moradores responsáveis pelos animais.
- 10 - Nas áreas de lazer, sociais, destinadas à descanso ou prática de esportes, e ainda, salões de festas, churrasqueiras, salão de jogos, brinquedoteca, playground, quadras, é terminantemente proibida a circulação e permanência de animais de estimação, com ou sem o acompanhamento do seu responsável.

CAPÍTULO 24 - DO USO DAS PISCINAS ADULTO E INFANTIL

1 - Horário de Funcionamento: Diariamente - das 10h às 22h. Às segundas-feiras, ficará fechada para limpeza e manutenção. Em caso de ser feriado, o fechamento ocorrerá no dia útil subsequente. Caso a Administração constate que as piscinas estejam inapropriadas para utilização em decorrência de sujeira e má qualidade da água, poderá fecha-la para manutenção e limpeza em dia diverso da limpeza habitual de manutenção.

- 1.1 - Será obrigatória a apresentação do Exame Médico para uso das piscinas, conforme Decreto Estadual 13.166 de 23/01/1979, devendo o referido atestado ser renovado a cada 06 (seis) meses.

000014

1.2 - É proibido frequentar a piscina em trajes de banho atentatórios à moral e aos bons costumes e/ou assumir posturas que firam o decoro e a sua destinação familiar.

1.3 - Dentro da área das piscinas é obrigatório o uso de traje de banho (biquíni, maiô, sunga, short, top e bermuda adequada para banho).

1.4 É proibida a entrada na piscina de criança com fraldas comuns, sendo permitida fraldas apropriadas para piscina.

1.5 É proibido promover festa na área da piscina.

~~2 - A piscina e áreas adjacentes são de uso exclusivo dos moradores do condomínio, contudo, poderão ser utilizadas por 01 (um) visitante ou convidado do condômino residente quando e somente em companhia deste, desde que tenha no máximo, 12 (doze) anos. (Item alterado pelos presentes em assembleia do dia 16/12/2018, ficando aprovado o que segue abaixo).~~

2 - A piscina e áreas adjacentes são de uso exclusivo dos moradores do condomínio, contudo, poderão ser utilizadas por 01 (um) visitante ou convidado de qualquer idade do condômino residente quando e somente em companhia deste. Será também obrigatório a apresentação do Exame Médico pelo visitante que desejar utilizar às piscinas.

2.1 – A piscina infantil destina-se exclusivamente ao uso de crianças acompanhadas pelo responsável.

3 - Crianças (menores de 12 anos) deverão estar acompanhadas dos pais ou responsáveis. A criança quando comprovadamente souber nadar, sob a autorização de seus pais, lavrada diariamente no livro de ocorrências, poderá utilizar a piscina. Caso venha a ocorrer qualquer acidente, a responsabilidade recairá inteiramente sobre os pais ou responsáveis.

4 - A finalidade da piscina é exclusivamente familiar, não sendo tolerados jogos ou brincadeiras, dentro ou fora da piscina, inclusive hidroginástica e fisioterapia de maneira profissional, bem como gritarias, som alto e algazaras que incomodem os demais frequentadores ou moradores. A exceção se aplica a este artigo no caso de contratação de assessoria esportiva pelo condomínio ou eventos promovidos pelo condomínio.

5 - No recinto da piscina não é permitido o uso de bicicletas, "skates", patins, jogar bola, etc.

6 - É expressamente proibido o uso ou transporte de garrafas, squeeze que não seja transparente, copos ou outros recipientes de vidro na piscina e áreas adjacentes.

7 - É recomendável, antes de utilizar a piscina, tomar uma ducha para que bronzeadores, cremes etc., não prejudiquem a limpeza e manutenção da piscina.

8 - Fica proibida a utilização de colchões de ar, boias de grande porte, bolas e correlatos, excetuando-se as boias de segurança.

9 - Não será permitido na referida área procedimento de higiene pessoal de qualquer espécie, tais como barbear-se, tomar banho, depilar-se entre outros.

10 - Na piscina e demais áreas comuns do condomínio é expressamente proibido fumar cigarro, narguilé e similares, consoante dispõe a Lei Estadual nº 12.546 2011.

11 - É proibida a entrada com bebidas alcoólicas e comidas de qualquer natureza no interior das piscinas, exceto água.

000015

- 12 - É expressamente proibido deixar lixo, comida, restos de alimentos, bebidas e outros utensílios no recinto após a utilização do espaço.
- 13 - Qualquer objeto que for quebrado/danificado ou depredado durante a utilização deverá ser ressarcido pelo condômino responsável pelo dano ao condomínio.
- 14 - Os moveis e utensílios da piscina (cadeira, mesas, ombrelones etc.) não poderão ser retirados da área da piscina e nem utilizados para fins diversos daqueles a que se destinam de suas imediações.
- 15 - A administração tem plenos poderes para tomar as medidas que julgar convenientes para a manutenção e ordem no uso da piscina.
- 16 - Fica expressamente proibido animal de estimação nas áreas da piscina.

NOTA: O descumprimento de qualquer uma das orientações/regras acima descritas acarretará em notificação e posterior multa ao condômino responsável.

CAPÍTULO 25 - DO USO DO SALÃO DE FESTAS E CHURRASQUEIRA

1 - Pela utilização será cobrada uma taxa de manutenção, a ser paga através do boleto de cobrança condominial no mês subsequente à utilização, dependendo do espaço locado, de acordo com a tabela abaixo:

Salão de Festas e Salão Gourmet: 10% do salário mínimo nacional
Churrasqueiras 5% do salário mínimo nacional

2 - O usuário assinará um Termo de Responsabilidade/Reserva, pelo qual se obriga a deixar o local que usou em perfeito estado de conservação e ordem. Eventuais reparos necessários detectados no momento de devolução formal do espaço serão cobrados individualmente da unidade que realizou seu uso.

3 - A devolução das chaves dar-se-á no termino do evento/horário autorizado, aos cuidados do zelador (ou seu preposto) e o requisitante deverá acompanhar a vistoria do local para verificar a eventual existência de danos.

4 - Inadimplentes ou usuários que infringiram as normas de uso destes espaços terão suas solicitações negadas.

5 - As desistências de reservas que não forem comunicadas com pelo menos 10 dias de antecedência ao evento, serão penalizadas com a cobrança da taxa de utilização espaço locado.

6 - As reservas somente serão aceitas com o máximo de 30 (trinta) dias de antecedência e serão realizadas através do site da Administradora. O condômino não poderá ter mais que 2 (dois) espaços reservados para o mesmo dia, ficando proibido o agendamento ou uso concomitante de 2 (dois) salões de festas, ou 2 (duas) churrasqueiras para o mesmo dia.

7 - Os espaços destinam-se exclusivamente à realização de reuniões do condomínio e festas ou recepções promovidas pelos condôminos/moradores para pessoas de suas relações. Esses eventos estão limitados fisicamente aos espaços contratados durante o horário contratado.

000016

8 - Os espaços funcionarão das 10h às 22h, de domingo à quinta-feira; vésperas de feriados, sextas e sábados, das 10h às 24h, sendo que após as 22h as portas deverão permanecer fechadas e com som ambiente, observando-se o silêncio indispensável ao repouso dos demais moradores.

~~9 - É terminantemente proibida a utilização de maneira a perturbar o sossego dos demais moradores o uso de aparelhos de som profissional, instrumentos musicais, banda ao vivo, grupo de samba etc., bem como produção de ruídos e vozerios decorrentes das festividades, deverão ser comedidos especialmente após as 22h, observando a Lei do Silêncio. (Item alterado pelos presentes em assembleia do dia 16/12/2018, ficando aprovado o que segue abaixo).~~

9 - Fica autorizado o uso de aparelhos de som profissional, instrumentos musicais, banda ao vivo, grupo de samba etc., dentro dos espaços internos dos salões de festas, ficando proibido igual uso nas churrasqueiras. A produção de ruídos e vozerios decorrentes das festividades, deverão ser comedidos especialmente após as 22h, observando a Lei do Silêncio.

11 - Capacidade de lotação:

11.1- Salão de Festas - Lotação máxima 50 pessoas

11.2- Salão Gourmet – Lotação máxima 50 pessoas

11.3-Churrasqueira – Lotação máxima 15 pessoas

Para efeitos de capacidade, considerar na contagem, os moradores da unidade e os convidados, com exceção dos menores de 6 (seis) anos.

10 - O condômino que promover festas ou reuniões deverá entregar junto à portaria uma lista completa de convidados, não sendo permitida a entrada de qualquer pessoa que não conste nesta lista. A lista deverá ser entregue no dia da festa, no primeiro horário, após a liberação do espaço para uso.

11 - Não serão permitidas reuniões de caráter religioso, político ou comercial nas dependências dos salões e churrasqueiras.

12 - Não será permitido colar ou pregar decorações e bexigas nas paredes e tetos dos salões e churrasqueiras, sendo que, eventuais danos à pintura e a parede, deverão ser reparados pela unidade que reservou o espaço.

13 - Caso seja interesse do organizador da festa contratar brinquedos, como pula-pula e piscina de bolinhas, esses não poderão ser montados em espaços comuns distantes dos salões de festas. Fica proibido a instalação desses equipamentos nas quadras e na área da churrasqueira.

14 - Não é permitida a retirada de móveis e utensílios para outros ambientes ou para fora do espaço, bem como deixar comida, alimentos, bebidas e outros utensílios no recinto após a utilização desses espaços.

15 - É obrigatória a permanência no local, durante a utilização do salão, do requisitante ou responsável por ele indicado no formulário de requisição. Será de responsabilidade do requisitante zelar pelo comportamento e atitudes dos seus convidados, dentro e fora dos salões de festas e churrasqueiras, bem como durante o trânsito nas áreas comuns do condomínio. Recairá ao requisitante toda e qualquer responsabilidade, resultante da utilização dos salões de festas e churrasqueiras, por danos materiais causados ao condomínio ou suas instalações, bem como furtos, roubos ou incêndio. Os convidados devem limitar-se sempre às dependências dos espaços reservados, não podendo ficar transitando aleatoriamente pelas áreas comuns.

000017

16 – Os espaços são destinados exclusivamente à moradores do condomínio. A utilização por condômino/morador divergente do requisitante, além de constituir a cessão dos direitos de utilização, caracteriza falta grave, podendo ocasionar a suspensão temporária do direito de utilização dos espaços, por um prazo de até 6 (seis) meses, além de multa por infração ao regulamento interno.

17 - O condomínio, Síndico(a) e o(s) membro(s) do(s) órgão(s) administrativo(s) não se responsabilizam por valores e/ou objetos deixados no interior do salão de festas, bem como por acidentes pessoais e danos materiais ocorridos nas dependências do salão.

18 – Será obrigatório o uso de pulseira de identificação do evento, que será fornecido pelo condomínio. A pulseira será entregue ao convidado pela portaria após a verificação do nome na lista de convidados, e colocado por este, na presença do colaborador.

19 – A utilização para as festividades de final de ano (natal e ano novo – para os dias 24, 25 e 31/12 e 1/1), deverão ser reservadas mediante sorteio entre os interessados, e será realizado pelo condomínio em meados de dezembro de cada ano.

NOTA: O descumprimento de qualquer uma das orientações/regras acima descritas implicará em reunião do Conselho, que classificará a infração como leve, média ou grave, podendo multar a unidade sem prévia notificação, bem como suspender por 6 (seis) meses o uso dos referidos espaços.

CAPÍTULO 26 - DO USO DO SALÃO DE JOGOS

1 - O horário de uso será das 10h às 22h, todos os dias da semana.

2 - O salão de jogos permanecerá fechado. O condômino que quiser fazer uso do local deverá solicitar a chave na Administração/Portaria, informando seu nome e apartamento, data e horário. Ao término do uso, o condômino deverá devolver a chave na portaria/administração. Caso outro condômino continue utilizando o espaço, o primeiro responsável que assinou o livro deverá informar à administração/portaria quem será o próximo responsável e assim sucessivamente, até o último entregar a chave no local de origem.

3 - Uma vez utilizados, os aparelhos devem ser restituídos ao estado que se encontravam, ou seja, devidamente organizados, a fim de propiciar o bom uso dos mesmos por outro usuário.

4 - Fica permitida a utilização e a permanência de até 2 (dois) convidados por condômino, desde que acompanhados por este.

5 - É expressamente proibido:

5.1 - Entrar no recinto com quaisquer objetos quebráveis (copos, garrafas etc.)

5.2 - Fumar no recinto;

5.3 - Utilizar os equipamentos em trajes de banho ou molhados, vindo da piscina;

5.4 - A entrada desacompanhada de menores de 12 anos para uso de qualquer equipamento, com incidência automática de multa em caso de descumprimento;

5.5 - Utilizar os equipamentos de forma destrutiva e depredatória;

5.6 - Utilizar os equipamentos para outros fins que não os habitualmente indicados, colocando em risco a integridade de seu funcionamento e dos usuários;

000018

- 5.7 - Entrar com alimentos ou bebidas, inclusive, bebidas alcoólicas, exceto garrafa plástica de água que após seu uso deverá ser recolhida pelo condômino;
- 5.8 - A utilização das dependências pelos empregados dos condôminos e do condomínio.
- 5.9 - Proibida a entrada e permanência de animal de estimação no recinto.
- 6 - Os condôminos são diretamente responsáveis pelas ações ou omissões atribuídas aos seus filhos, dependentes ou a si mesmo, fatos estes que possam causar danos aos móveis e utensílios existentes em tais dependências.
- 7 - A administração do condomínio e seus prepostos eximem-se de qualquer responsabilidade sobre eventuais acidentes que porventura venham a ocorrer com as crianças e demais usuários no referido espaço.
- 8 - Em caso de uso das referidas dependências por mais de um condômino, deverão ser observadas as regras de respeito mútuo e convívio social e vedada qualquer forma de discriminação, assim como qualquer ação que possa perturbar ou interferir no direito de usufruir desse local em paz e segurança.
- 9 - O proprietário que alugar ou ceder a sua residência, perderá o direito de utilizar o salão de jogos.

NOTA: O descumprimento de qualquer uma das orientações/regras acima descritas acarretará em notificação e posterior multa ao condômino responsável.

CAPÍTULO 27 - DO USO DAS QUADRAS POLIESPORTIVA

- 1 - As quadras são de uso exclusivo dos moradores, entretanto, poderá, cada condômino, levar, no máximo, 02 (dois) convidados para utilização da quadra, lembrando que a preferência para a utilização do local é dos condôminos, sendo certo que o uso da quadra pelos convidados fica condicionado à presença do condômino.
- 2 - O proprietário que alugar ou ceder a sua residência perderá o direito de utilizar a quadra.
- 3 - As crianças menores de 08 (oito) anos utilizarão a quadra mediante acompanhamento dos pais ou responsáveis.
- 4 - A iluminação da quadra deverá ser solicitada, se necessário, ao zelador/manutencista/portaria, apenas durante o seu uso, sendo que ao término de uso deverá solicitar o desligamento.
- 5 - O horário de uso será das 10h às 22h, todos os dias da semana.
- 6 - É expressamente proibido:**
- 6.1 - Entrar com alimentos ou bebidas na quadra, exceto garrafa plástica que deverá ser recolhida pelo condômino;
- 6.2 - Fumar na quadra;
- 6.3 - Entrar calçando tênis inapropriados, com solado preto ou cravas, pois danificam e marcam o piso;
- 6.4 - Colocar na quadra cargas puntiformes, como mesas, cadeiras, escadas, etc.;
- 6.5 - Trafegar na quadra com bicicletas, patins, patinetes, skates ou similares, com incidência multa no caso de constatação;



000019

- 6.6 - Jogar pontas de cigarros, fósforos, papéis usados e qualquer tipo de detrito na quadra;
- 6.7 - A utilização das dependências pelos empregados dos condôminos e do condomínio;
- 6.8 - Expressamente proibido a entrada e permanência de animais de estimação no recinto.

7 - Em caso de uso das referidas dependências por mais de um condômino, deverão ser observadas as regras de respeito mútuo e convívio social e vedada qualquer forma de discriminação, assim como qualquer ação que possa perturbar ou interferir no direito de usufruir desse local em paz e segurança.

8 - Os condôminos são diretamente responsáveis pelas ações ou omissões atribuídas aos seus filhos, ou a si mesmo, fatos estes que possam causar danos aos móveis e utensílios existentes em tais dependências.

NOTA: O descumprimento de qualquer uma das orientações/regras acima descritas acarretará em notificação e posterior multa ao condômino responsável.

CAPÍTULO 28 – BRINQUEDOTECA

1 - O horário de uso será das 10h às 22h, todos os dias da semana.

2 – A brinquedoteca permanecerá fechada. O condômino que quiser fazer uso do local deverá solicitar a chave na Administração/Portaria, informando seu nome e apartamento, data e horário. Ao término do uso, o condômino deverá devolver a chave na portaria/administração. Caso outro condômino continue utilizando o espaço, o primeiro responsável que assinou o livro deverá informar à administração/portaria quem será o próximo responsável e assim sucessivamente, até o último entregar a chave no local de origem.

3 - Uma vez utilizados, os objetos devem ser restituídos ao estado que se encontravam, ou seja, devidamente organizados, a fim de propiciar o bom uso dos mesmos por outro usuário.

4 - Fica permitida a utilização e a permanência de até 2 (dois) convidados por condômino, desde que acompanhados por este.

5 - É expressamente proibido:

5.1 - Entrar no recinto com quaisquer objetos quebráveis (copos, garrafas, etc.);

5.2 - Fumar no recinto;

5.3 - Utilizar os equipamentos em trajes de banho ou molhados, vindo da piscina;

5.4 - A entrada desacompanhada de menores de 8 anos para uso de qualquer equipamento, com incidência automática de multa em caso de descumprimento;

5.5 - Utilizar os equipamentos de forma destrutiva e depredatória;

5.6 - Utilizar os equipamentos para outros fins que não os habitualmente indicados, colocando em risco a integridade de seu funcionamento e dos usuários;

5.7 - Entrar com alimentos ou bebidas, inclusive, bebidas alcoólicas, exceto garrafa plástica de água que após seu uso deverá ser recolhida pelo condômino;

5.8 - A utilização das dependências pelos empregados dos condôminos e do condomínio;

5.9 - Expressamente proibido a entrada e permanência de animais de estimação no recinto.

000020

6 - Os condôminos são diretamente responsáveis pelas ações ou omissões atribuídas aos seus filhos, dependentes ou a si mesmo, fatos estes que possam causar danos aos móveis e utensílios existentes em tais dependências, menores de 8 anos desacompanhados de responsável legal no salão de jogos, a unidade condominial será automaticamente multada.

7 - A administração do condomínio e seus prepostos eximem-se de qualquer responsabilidade sobre eventuais acidentes que porventura venham a ocorrer com as crianças e demais usuários.

8 - Em caso de uso das referidas dependências por mais de um condômino, deverão ser observadas as regras de respeito mútuo e convívio social e vedada qualquer forma de discriminação, assim como qualquer ação que possa perturbar ou interferir no direito de usufruir desse local em paz e segurança.

NOTA: O descumprimento de qualquer uma das orientações/regras acima descritas acarretará em notificação e posterior multa ao condômino responsável.

CAPÍTULO 29 - DO USO DO PLAYGROUND

1 - O horário de uso será livre, todos os dias da semana.

2 - É de uso exclusivo dos moradores, porém, fica permitida a utilização e a permanência de até 2 (dois) convidados por condômino, desde que acompanhados por este.

3 - É expressamente proibido:

3.1 - No local com quaisquer objetos quebráveis (copos, garrafas etc.);

3.2 - Fumar no recinto;

3.3 - O uso dos brinquedos para maiores de 12 (doze) anos;

3.4 - Utilizar os equipamentos de forma destrutiva e depredatória;

3.5 - Utilizar os equipamentos para outros fins que não os habitualmente indicados, colocando em risco a integridade de seu funcionamento e dos usuários;

3.6 - A utilização das dependências pelos empregados dos condôminos e do condomínio;

3.7 - Expressamente proibido a permanência de animais de estimação no recinto.

4 - Os condôminos são diretamente responsáveis pelas ações ou omissões atribuídas aos seus filhos, dependentes ou a si mesmo, fatos estes que possam causar danos aos móveis e utensílios existentes em tais dependências.

5 - A administração do condomínio e seus prepostos eximem-se de qualquer responsabilidade sobre eventuais acidentes que porventura venham a ocorrer com as crianças e demais usuários no referido espaço.

6 - Em caso de uso das referidas dependências por mais de um condômino, deverão ser observadas as regras de respeito mútuo e convívio social e vedada qualquer forma de discriminação, assim como qualquer ação que possa perturbar ou interferir no direito de usufruir desse local em paz e segurança.

7 - O proprietário que alugar ou ceder a sua residência, perderá o direito de utilizar o espaço do playground.

000021

NOTA: O descumprimento de qualquer uma das orientações/regras acima descritas acarretará em notificação e posterior multa ao condômino responsável.

CAPÍTULO 30 – TRILHA DE CAMINHADA E GINÁSTICA AO AR LIVRE

1 - O horário de uso será das 8h às 22h, todos os dias da semana.

2 – O espaço destina exclusivamente aos moradores.

3 – O usuário é totalmente responsável por sua avaliação física, devendo estar apto a fazer uso dos aparelhos, ficando responsável pela prática dos exercícios físicos e utilização dos aparelhos, bem como a qualquer dano que vier a causar a própria saúde.

4 - É expressamente proibido:

4.1 - Utilização dos equipamentos de ginástica por menores de 16 anos, exceto com autorização por escrito dos pais ou responsáveis, ou por orientação médica devidamente receitada.

4.2 – Permanência com alimentos e bebidas, com exceção de água e isotônicos, na área dos aparelhos de ginástica ao ar livre.

4.3 - Fumar na área dos aparelhos de ginástica;

4.4 – Utilizar os equipamentos com traje de banho e molhado;

4.5 - Utilizar os equipamentos de forma destrutiva e depredatória;

4.6 - Utilizar os equipamentos para outros fins que não os habitualmente indicados, colocando em risco a integridade de seu funcionamento e dos usuários;

4.7 - A utilização das dependências pelos empregados dos condôminos e do condomínio;

4.8 - Expressamente proibido a permanência de animais de estimação na trilha de caminhada e no recinto dos aparelhos.

4.9 – Utilização de aparelho de som em volume que possa perturbar os demais usuários.

5 - Os condôminos são diretamente responsáveis pelas ações ou omissões atribuídas aos seus filhos, dependentes ou a si mesmo, fatos estes que possam causar danos aos móveis e utensílios existentes em tais dependências. Caso seja constatada imprudência ou vandalismo, a unidade do condômino infrator, será multada, além da reparação e ressarcimento dos danos causados.

6 - A administração do condomínio e seus prepostos eximem-se de qualquer responsabilidade sobre eventuais acidentes que porventura venham a ocorrer com as crianças e demais usuários no referido espaço.

7 - Em caso de uso das referidas dependências por mais de um condômino, deverão ser observadas as regras de respeito mútuo e convívio social e vedada qualquer forma de discriminação, assim como qualquer ação que possa perturbar ou interferir no direito de usufruir desse local em paz e segurança.

8 - O condômino que optar por acompanhamento de instrutor contratado particularmente, deverá cadastrá-lo previamente na administração, ficando o condomínio isento de qualquer responsabilidade pelo profissional e respectiva contratação, obedecidos os critérios de utilização estabelecidos neste regulamento, ficando vedado aos instrutores a utilização dos aparelhos por eles próprio.

000022

NOTA: O descumprimento de qualquer uma das orientações/regras acima descritas acarretará em notificação e posterior multa ao condômino responsável.

CAPÍTULO 31 – ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADES

1 - O Condomínio e seu corpo administrativo são isentos das seguintes responsabilidades:

- a) Quebras, estragos, extravios de objetos ou coisa, bem como por prejuízo de ordem material ou pessoal que, em quaisquer circunstâncias, possam vir a sofrer condôminos, locatários ou estranhos em qualquer dependência do condomínio;
- b) Danos de qualquer natureza que porventura venha a sofrer qualquer pessoa devido a acidente nos elevadores, bombas de água, casa de máquinas dos elevadores, ou em qualquer outro equipamento do condomínio, ou nas áreas comuns deste, bem como em escadarias;
- c) Eventual interrupção no fornecimento de energia elétrica e água;
- d) Objetos atirados na rua e áreas comuns, ou confiados à guarda de empregados do condomínio.

2 - Pelos atos de menores de idade que façam uso das áreas comuns, bem como por atos de seus convidados, sem o devido acompanhamento dos pais e responsáveis, sendo os pais os únicos e exclusivos responsáveis por atos de seus filhos.

CAPÍTULO 32 - DELIBERAÇÕES E AUTORIZAÇÕES

1 - Em primeira instância, cabe ao Síndico deliberar sobre todos os temas tratados na Convenção de Condomínio e no Regulamento Interno.

2 - Cabe ao Conselho Consultivo deliberar sobre o agravo ou contestações dos atos praticados pelo Síndico.

3 - A Assembleia Geral Extraordinária – AGE ou Assembleia Geral Ordinária – AGO serão soberanas, por maioria simples, dos atos praticados pelo Síndico e Conselho Fiscal.

CAPÍTULO 33- CONTRATO DE LOCAÇÃO

1 - Quando as unidades forem locadas o proprietário deverá obrigatoriamente fornecer cópia do contrato de locação, com firma reconhecida, a administração do condomínio.

2 - Nos contratos de locação das residências, deverá constar a obrigação dos locatários e seus dependentes respeitarem o presente Regimento Interno, sob pena de multa. O proprietário poderá ou não ceder o direito de voto nas Assembleias desde que o faça por procuração com firma reconhecida, comunicando a administração do prédio sobre a locação e a utilização do voto, bem como entregar uma cópia do Regimento Interno.

CAPÍTULO 34 – DAS PENALIDADES

Estão sujeitos às sanções disciplinares deste, todos os condôminos, cônjuges, companheiros, filhos, ocupantes, moradores e locatários deste condomínio.

1 - O condômino ou responsável pela unidade que violar as disposições legais, bem como as contidas da Convenção de Condomínio e neste REGULAMENTO INTERNO, ficará sujeito às multas convencionais, além de ser compelido a desfazer ou abster-se do ato praticado ou ainda, reparar os danos que causar ao Condomínio, condôminos, funcionários ou áreas comuns.

000023

2 - Compete ao Zelador e aos condôminos comunicar no competente livro de reclamações e ocorrências ou nos demais canais oficiais de comunicação (site da administradora, e-mail da sindicância e conselho, lista de transmissão do WhatsApp etc.) os fatos e atos desrespeitosos ao presente Regulamento, sendo que, ao Síndico, compete a instauração de procedimento disciplinar, se for o caso.

3 - O descumprimento das cláusulas contidas na Convenção Condominial e do Regulamento Interno do Condomínio implicará nas penalidades arbitradas pelo Síndico, assessorado pelo Conselho, se for o caso, como segue:

a) 1ª ocorrência: advertência por escrito. Para efeitos de advertência, o condomínio, através do Síndico e Administradora, poderá utilizar dos seguintes meios de comunicação e ciência, sem ordem de preferência: *i) notificação por escrito e entregue de forma pessoal e protocolada; ii) por e-mail dos responsáveis da unidade; iii) via site da administradora com o envio aos responsáveis da unidade; iv) via WhatsApp dos moradores responsáveis pela unidade.*

b) 1ª reincidência do mesmo evento alvo da advertência: multa de 100% (cem por cento) do valor da taxa condominial (despesa ordinária) vigente no mês da infração;

c) 2ª reincidência do mesmo evento alvo da 1ª multa: multa de 150% (cento e cinquenta por cento) do valor da taxa condominial vigente no mês da infração;

d) 3ª reincidência ou mais do mesmo evento alvo da 1ª e 2ª multas: multa de 200% (duzentos por cento) do valor da taxa condominial vigente no mês da infração. Adotar-se-á como número de reincidências, o número de infrações cometidas no exercício de 01 (um) ano.

4 - Em caso de recusa de recebimento da intimação, o zelador, síndico ou membro do Conselho registrará no livro de ocorrência, por e-mail ou WhatsApp, mediante a subscrição de uma testemunha, sendo a cópia trasladada aos autos do procedimento para contagem do prazo, a partir da ocorrência.

5 - Em consonância com o Código Civil, o condômino que deixar de cumprir reiteradamente com seus deveres, inclusive pagamento pontual das taxas condominiais, poderá ser multado em até 05 (cinco) vezes o valor da taxa condominial vigente.

6 - Fica reservado ao condômino multado o direito de defesa por escrito no prazo de 10 (dez) dias, após o recebimento da notificação, por escrito com as justificativas e os pareceres próprios. O pedido será analisado pelo Corpo Diretivo e a resposta, por escrito, devolvida ao infrator. O recurso terá efeito suspensivo.

7 - As multas deverão ser pagas juntamente com a cota condominial subsequente à aplicação. O não pagamento da multa implica na ocorrência de inadimplência do condômino, sujeitando-se à cobrança judicial.

8 - O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil e criminal pelos possíveis infortúnios ou danos causados.

9 - O Condomínio independentemente do pagamento da multa ou da quantidade de reincidências, poderá acionar o infrator a responder pelos possíveis infortúnios ou danos causados.

10 - Quando a infração for cometida por outra pessoa que não o condômino, o responsável será o proprietário da unidade autônoma no qual mora, se hospeda ou visita o infrator.

000024

11 - O condômino que causar danos ou prejuízos a outros moradores ou terceiros, responderá civil, criminalmente e individualmente pela ação ou omissão havida, cabendo-lhe indenizar danos, uma vez constatada sua responsabilidade.

CAPÍTULO 35 - CONDÔMINO ANTISSOCIAL

1 - Em consonância com o Código Civil, o condômino ou morador antissocial, que tenha conduta imoral, obscena, com trato agressivo nas dependências do condomínio e mesmo com seus familiares, que venham a perturbar o sossego dos vizinhos, causador reiteradamente de tumultos e discórdias sofrerá a aplicação de multas de até 10 (dez) vezes o valor da taxa condominial vigente a época da infração.

CAPÍTULO 36 - DOS CASOS OMISSOS

1 - Quando a Convenção do Condomínio e este Regulamento Interno não forem expressos a respeito de regra para a solução de quaisquer casos surgidos entre os condôminos e condomínio, caberá ao Síndico ou Subsíndico, assessorado pelo Conselho, resolver o assunto mediante aplicação de analogia, de precedentes ou de prejudgados em Assembleia Geral, que manterá ou reformará a decisão havida. Outros assuntos de maior extensão e que se não enquadrem no âmbito deste Regulamento, serão objeto de regulamentação especial, de iniciativa do Síndico com parecer prévio do Conselho e aprovação em a Assembleia Geral especialmente convocada para tal fim.

CAPÍTULO 37- SEGURO PATRIMONIAL

1 - É proibido ter ou usar instalações ou materiais suscetíveis que de qualquer forma, afetem a saúde, a segurança, a tranquilidade dos moradores e o patrimônio dos condôminos, ou que possam acarretar o aumento do custo do seguro comum patrimonial.

CAPÍTULO 38- SUGESTÕES E RECLAMAÇÕES

1 - Todas as sugestões e reclamações deverão ser registradas e assinadas em livro próprio existente na portaria, e na falta deste, através dos canais oficiais de comunicação, tais como *site da Administradora, e-mail's da sindicância e do conselho etc.*, para posterior análise do Síndico. O livro não poderá ser deslocado das imediações da portaria quando dos registros mencionados.

Este Regulamento Interno fará parte integrante da ata da Assembleia Geral Extraordinária – AGE 16/12/2018.

Guarulhos, 16 de dezembro de 2018.