



REGULAMENTO INTERNO

Aprovado em Assembleia realizada em 07/12/2002

1 ACESSO AO CONDOMÍNIO

- 1.1 Os portões do Condomínio estarão permanentemente fechados e a entrada de pessoas e veículos só será permitida após devida identificação.
- 1.2 O morador que tiver empregados domésticos que tenham livre acesso a sua unidade autônoma, deve registrar seus nomes na Administração, para a confecção da "Carteira de Prestador de Serviço", documento necessário para ingresso no condomínio, cuidando de cancelar tal registro, tão logo os empregados sejam demitidos.
- 1.3 Não será permitida a entrada no Condomínio de pedintes, propagandistas, vendedores ambulantes, ou quaisquer outras pessoas estranhas ao Condomínio, salvo se vierem a chamado de algum morador, sendo que, neste caso, a permanência dessas pessoas ficará restrita ao apartamento do morador interessado.
- 1.4 O acesso de veículo de morador ao estacionamento, será feita através de identificação a ser determinada pela Administração, de acordo com o número de vaga que cada apartamento tenha direito, segundo Convenção registrada.
- 1.5 O ingresso de visitantes só será permitido com a concordância do morador visitado, sendo o estacionamento dos veículos de visitantes obrigatório na área definida para este fim.
- 1.6 No ingresso ao Condomínio o visitante receberá um cartão, que deverá ser devolvido em local próprio para este fim. No caso de perda, extravio ou dano ao cartão, o condômino responsável pelo visitante deverá pagar pelo valor correspondente a feitura do cartão, cujo valor será divulgado pela administração.

2 USO DAS PARTES COMUNS

2.1 GERAL

- 2.1.1 Os moradores poderão usar e gozar das partes comuns do Condomínio, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais moradores.
- 2.1.2 Os visitantes e convidados somente poderão usufruir das partes comuns do Condomínio, quando acompanhados por moradores. O morador assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social, assim como, zelando pelo patrimônio do Condomínio, por parte de seus visitantes e convidados, reprimindo abusos e excessos e afastando pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.
- 2.1.3 Os equipamentos e utensílios do Condomínio são de uso comunitário, não sendo permitido em nenhuma hipótese, o empréstimo ou utilização destes nos apartamentos. Os carrinhos de compras, quando utilizados, deverão ser reconduzidos ao local destinado para o mesmo, num prazo não superior a 30 minutos.
- 2.1.4 Os moradores assim como os visitantes, convidados e menores sob sua responsabilidade, devem aos demais a obrigação de manutenção de respeito, urbanidade e das boas normas de conduta e convivência social, reprimindo abusos, excessos e agressões físicas e verbais e atentatórias ao pudor paz e segurança.
- 2.1.5 Não é permitida a permanência de volumes de qualquer espécie nos halls, estacionamento, áreas de acesso ou demais partes comuns, exceto quando em trânsito dos apartamentos.
- 2.1.6 Não são permitidos jogos e brincadeiras nos halls, corredores, elevadores, estacionamento e sobre canteiros dos jardins.
- 2.1.7 Não é permitida a permanência de empregados nas áreas comuns, a menos quando estiverem em serviço.
- 2.1.8 Fica vedado o uso de bicicletas, skates, patins e similares nas dependências comuns do Condomínio. Salvo ciclovia ou outro espaço determinado pela Administração.
- 2.1.9 É proibido o uso de veículos motorizados tais como: mini bugres, triciclos e similares nas dependências do Condomínio, exceto quando se destinar ao uso de deficiente físico.

- 2.1.10 É terminantemente proibida a colocação de placas, avisos ou letreiros de qualquer espécie na parte externa ou dependências internas dos edifícios, inclusive nos vidros das janelas e varandas, salvo quando dizem respeito ao próprio Condomínio.
- 2.1.11 É proibida a utilização dos escaninhos para divulgação de qualquer publicidade e propagandas, assim como colocação por baixo das portas das unidades autônomas, salvo com autorização da administração ou através de serviço de correio regular.
- 2.1.12 O Condomínio não se responsabilizará por perda de objetos de valor nas suas dependências, bem como nas unidades autônomas e nos veículos.

2.2 ENTRADA SOCIAL E ELEVADORES

- 2.2.1 Os moradores do Condomínio, quando trajados com roupas de banho ou portando grandes volumes, compras em pacotes, carrinhos ou animais, deverão utilizar-se das entradas e elevador de serviço.
- 2.2.2 Todas as restrições ao uso do elevador social cessarão, desde que o elevador de serviço esteja em manutenção, parado por defeito técnico ou por medida administrativa por parte do Condomínio.
- 2.2.3 É proibido o uso dos elevadores por crianças menores de 10 (dez) anos quando estiverem desacompanhadas.
- 2.2.4 As portas dos elevadores deverão ser mantidas abertas no tempo necessário para entrada e saída de pessoas, exceto para manutenção e limpeza por pessoas credenciadas ou descarga.

2.3 ESTACIONAMENTO

- 2.3.1 O estacionamento destina-se exclusivamente a guarda de automóveis e motocicletas pertencentes aos moradores. É proibido o seu uso para depósito de qualquer material e para execução de qualquer serviço (montagem de móveis, pintura, etc.)
- 2.3.2 Cada condômino terá direito ao número de vagas no estacionamento que esteja especificado na convenção, não havendo, porém, local fixo para a guarda de carros, que será feita visando maior facilidade de entrada e saída de veículos e respeitando o limite de vagas.
- 2.3.3 A administração deverá garantir um número de vagas destinadas aos deficientes físicos até o limite legal de 2% do estacionamento, com localização privilegiada para o fácil acesso do deficiente que será determinada pelo Síndico, nos termos da legislação vigente.
- 2.3.4 No caso de locação do apartamento, o locatário terá direito a vaga respectiva.
- 2.3.5 Por medida de segurança, é proibida a permanência de crianças na área do estacionamento, evitando-se assim o risco de acidentes.
- 2.3.6 Os veículos somente poderão parar ou estacionar os veículos nas vagas determinadas para este fim e deverão se posicionar de modo a que o acesso às outras vagas fique desimpedido, não estorvando a entrada e saída dos demais veículos.
- 2.3.7 Independente do número de vagas, o morador terá direito a utilizar para estacionamento o espaço individual de cada vaga e não o seu somatório. Ou seja, um veículo por vaga a que tiver direito.
- 2.3.8 Não é permitido usar o estacionamento para fazer reparos, a não ser em casos de emergência, unicamente para que o veículo possa deslocar-se. Da mesma forma, é proibido testar buzinas, rádios e motores.
- 2.3.9 Não é permitido o ingresso no estacionamento de veículos que apresentem anormalidades, tais como: vazamento de óleo, freios com defeito, descargas abertas e outras que se revelem prejudiciais ao Condomínio.
- 2.3.10 É proibido o tráfego de veículo em velocidade superior a 20 Km/h, com utilização da buzina apenas em situações de emergência, com especial atenção a circulação de crianças e adultos.
- 2.3.11 Qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo o mesmo ressarcir o prejuízo causado na melhor forma acordada entre os interessados, não cabendo ao Condomínio, responsabilidade de qualquer espécie, quer na identificação do causador do dano ou no ressarcimento do prejuízo.
- 2.3.12 O Condomínio não se responsabilizará por danos tais como: roubo ou furto do veículo ou de acessórios, incêndio dos mesmos e avarias, a menos aqueles causados por desmoronamento de paredes e vazamento de tubulações.

- 2.3.13 É expressamente proibida a condução de veículos automotores por menores e pessoas não habilitadas como motoristas.
- 2.3.14 Os proprietários deverão cadastrar junto a Administração os seus respectivos veículos, com acesso ao Condomínio.
- 2.3.15 As vagas de estacionamento deverão ser alugadas preferencialmente para moradores do condomínio. Quando o aluguel for feito para estranhos, o proprietário fica responsável integralmente pelo seu uso.
- 2.3.16 É terminantemente proibido transitar com veículos automotores por entre as vagas, visando cortar caminho.

2.4 PLAY GROUND

- 2.4.1 O Play Ground é uma área destinada ao lazer dos moradores e divertimento de seus familiares. Os pais ou responsáveis deverão orientar os menores no sentido de evitarem provocar barulho excessivo e preservar o espaço dos brinquedos e equipamentos.
- 2.4.2 O horário de funcionamento será de 08h00min as 22h00min horas, podendo este horário ser alterado pela Administração.
- 2.4.3 É proibida a prática de jogos esportivos tais como: futebol, frescobol ou qualquer outro esporte desta espécie, que possam perturbar e interferir no direito alheio de desfrutar do Play Ground com tranqüilidade e segurança.
- 2.4.4 É expressamente proibido o ingresso de animais no Play Ground.
- 2.4.5 A utilização dos brinquedos é privativa dos menores de 12 (doze) anos.

2.5 PISCINAS

- 2.5.1 As piscinas são de uso privativo dos moradores e seus convidados, devidamente registrados. É permitida a presença de babás na piscina infantil quando acompanhando filhos de moradores.
- 2.5.2 O acesso à piscina somente poderá ser feito para portadores de carteira da piscina em dia, ou atestado médico com no máximo 6 meses.
- 2.5.3 A carteira da piscina será feita pela Administração
- 2.5.4 Para convidados, o acesso obedecerá aos seguintes critérios:
- a) Os moradores deverão solicitar a Administração, de segunda-feira a sábado, as autorizações, obedecidos os limites e as exigências que venham ser determinados e divulgados pela Administração.
 - b) A concessão de permissões para ingresso de convidados na área das piscinas ficará condicionada à disponibilidade de espaço adequado, em função da densidade de uso pelos moradores. A administração irá regular o número de convidados de acordo com a época do ano.
 - c) Os convidados somente poderão entrar e permanecer na área das piscinas acompanhados dos moradores responsáveis.
- 2.5.5 Uma vez por semana, a piscina permanecerá fechada para limpeza e manutenção. A princípio será as segundas-feiras, podendo a critério da Administração estipular eventualmente a troca deste dia por outro.
- 2.5.6 Só será permitido o uso da piscina após passagem pelo chuveiro existente no local e lava-pés, sempre em trajes adequados para o banho.
- 2.5.7 É vedado o ingresso de animais na área das piscinas.
- 2.5.8 Fica terminantemente proibido banhar-se fazendo uso de óleo para bronzear ou qualquer produto similar que possa prejudicar o funcionamento das bombas e filtros.
- 2.5.9 É vedado o uso de aparelhos sonoros na área da piscina, com volume excessivo.
- 2.5.10 Na área da piscina é vedado almoçar e jantar. Permite-se, no entanto, sanduíches, salgadinhos e bebidas, quando servidas em pratos e copos plásticos, não deixando restos no local.

- 2.5.11 É terminantemente proibida, a prática de jogos esportivos tais como: frescobol, peteca, bola ou qualquer outro que possa interferir com o direito de desfrutar da piscina em paz e segurança.
- 2.5.12 O horário de funcionamento irá variar de acordo com a época do ano, segundo critério da Administração. Seu horário máximo será de 06h00min as 22h00min horas e no mínimo de 09h00min as 18h00min horas.
- 2.5.13 O Síndico poderá autorizar a utilização das piscinas para aulas de hidroginástica e natação, bem como determinar seus horários.
- 2.5.14 Caso fique evidente que um usuário tem problemas de saúde que o impeça de freqüentar a piscina, independente da presença de um médico no local, o guardião deve solicitar a saída do morador ou convidado do local.

2.6 SAUNA

- 2.6.1 A utilização da sauna é exclusiva dos moradores e dos seus convidados.
- 2.6.2 Os convidados somente poderão freqüentar a sauna, quando acompanhados pelos moradores responsáveis.
- 2.6.3 É proibido o uso da sauna por menores de 16 anos, exceto quando acompanhados pelos pais ou responsáveis legais.
- 2.6.4 A Administração determinará e divulgará em locais apropriados, o horário e os dias de funcionamento da sauna, bem como os limites e restrições referentes aos convidados.
- 2.6.5 Normalmente a sauna permanecerá fechada e desligada. O interessado em seu uso, dentro do horário estabelecido pela Administração, deverá solicitar a portaria sua abertura e ligação. Concluída a utilização, o último usuário deverá notificar à portaria, que providenciará o seu desligamento e fechamento.
- 2.6.6 É vedado, no ambiente da sauna:
- a) Usar produtos odoríficos que não os colocados a disposição pela Administração;
 - b) O ingresso de bebidas ou produtos alimentícios de qualquer natureza;
 - c) O uso de instrumentos ou aparelhos elétricos sonoros, exceto na área de repouso.

2.7 ANTE SALA DA SAUNA / SALA DE GINÁSTICA

- 2.7.1 Em horários diferentes dos de utilização da sauna, a antessala desta, antes denominada sala de ginástica, poderá ter atividades poliesportivas, de recreação, culturais e educacionais, ou outras atividades aprovadas em Assembléia.
- 2.7.2 As atividades efetuadas na sala de ginástica poderão ser próprias ou terceirizadas pelo Condomínio.
- 2.7.3 No caso de terceirizadas, o concessionário do espaço para finalidades determinadas no item 2.7.1 deste regulamento, deverá a título de despesas com manutenção e limpeza efetuar o pagamento de 10% do faturamento total aferido mensalmente.
- 2.7.4 As concessões destes espaços sempre serão dadas a título precário, bastando a comunicação com 30 dias de antecedência para a rescisão da concessão por parte da Administração.
- 2.7.5 As matrículas e/ou inscrições das atividades referidas no ítem 2.7.1, deverão ser efetuadas na Administração, que repassará ao concessionário do espaço, sua cota correspondente, conforme ítem 2.7.3.

2.8 QUADRA POLIESPORTIVA

- 2.8.1 O horário de funcionamento será de 08h00min as 22h00min horas, quando as luzes serão apagadas e os portões trancados.
- 2.8.2 A quadra não poderá ser reservada, em caráter exclusivo por morador. A mesma somente terá destinação específica quando de atividades desenvolvidas pelo Condomínio.
- 2.8.3 A quadra poliesportiva é de uso preferencial dos moradores.

2.9 SALÃO DE FESTAS E CHURRASQUEIRA

- 2.9.1 A requisição do salão de festas e/ou churrasqueira é exclusiva dos moradores, que só poderão fazê-la para promoção de atividades sociais, festas, recepção e aniversários, sendo vedado seu uso para atividades político-partidárias, religiosas, profissionais, mercantis e jogos considerados de "azar" pela legislação vigente.
- 2.9.2 A requisição do salão de festas e/ou da churrasqueira deverá ser feita por escrito na Administração. Havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia, a preferência será concedida ao primeiro solicitante.
- 2.9.3 A título de pagamento das despesas com limpeza e conservação das dependências requisitadas, bem como o consumo de água, luz e gás, será cobrada taxa de 30% (trinta por cento) do valor do salário mínimo vigente, para utilização do salão, cujo pagamento será feito no boleto do Condomínio.
- 2.9.4 Em caso de cancelamento da reserva do salão de festas em até 72 horas da data da festa, o morador ficará isento do pagamento da taxa. Após este prazo, mesmo que o morador não utilize o salão, a taxa será cobrada integralmente.
- 2.9.5 É vedada à utilização do salão de festas e/ou da churrasqueira para comemorações particulares dos moradores do Condomínio nas seguintes datas:
- Véspera e dia de Natal;
 - Véspera e dia de Ano Novo e
 - Dias de Carnaval
- 2.9.6 A cessão do salão de festas e/ ou da churrasqueira está condicionada a prévia assinatura por parte do requisitante, de um termo de responsabilidade, onde ficará expressamente consignado haver o morador recebido as referidas dependências em perfeitas condições, assumindo integralmente o ônus de quaisquer danos que venham a registrar desde a entrega até a devolução das chaves, inclusive os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado e serviços.
- 2.9.7 O morador tem o prazo de até as 09h00min horas da manhã do dia seguinte a festa, para devolver as chaves, ao funcionário determinado para esta finalidade, que em companhia deste, efetuará uma vistoria das áreas utilizadas e assinará o termo de vistoria.
- 2.9.8 A avaliação dos prejuízos causados ao Condomínio, para efeito de ressarcimento por parte do requisitante, será feita através de preços entre firmas habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações danificadas, cabendo recurso ao Conselho Consultivo.
- 2.9.9 No caso de dano, o morador será notificado e terá 15 dias a partir da data da notificação para efetuar o pagamento. Caso o pagamento não seja efetuado até a data limite, acarretará o acréscimo de 20% (vinte por cento) no montante dos danos apurados e o Condomínio efetuará a cobrança inserindo o referido valor na cota condominial do mês subsequente a notificação. Além disto, o morador perderá o direito de requisição do salão de festas até o cumprimento das obrigações.
- 2.9.10 O condômino usuário do salão deverá orientar seus convidados no sentido de que não utilizem outras áreas comuns do Condomínio, que evidentemente não fazem parte do salão de festas. O condômino usuário deverá também cuidar para que não haja aglomerações de pessoas na frente do Edifício durante o período em que se utilizar do salão.
- 2.9.11 O requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se, na medida do possível, a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.
- 2.9.12 O horário do uso do salão de festas é limitado, até meia noite em dias úteis, para festividades em que sejam utilizados aparelhos sonoros ou conjuntos musicais, os quais deverão ser usados com moderação e até as 02h00min horas, às sextas-feiras e sábados.
- 2.9.13 Fora do Salão de festas fica vedada a colocação de quaisquer objetos nas áreas comuns que impeçam a livre circulação dos demais moradores, tais como mesas, cadeiras, equipamentos de som, iluminação, etc.
- 2.9.14 Em horários de não utilização dos salões de festas, os mesmos poderão ser utilizados para atividades poliesportivas, de recreação, culturais e educacionais, autorizadas pela administração e aprovadas pelo Conselho Consultivo, ou outras atividades aprovadas em Assembléia.

2.10 BICICLETÁRIO

- 2.10.1 O bicicletário é o local que se destina a guarda única e exclusiva de bicicletas.
- 2.10.2 O morador deverá cadastrar sua bicicleta na Administração ou em local indicado por ela.

2.10.3 As bicicletas deverão ser presas no local determinado, com cadeado e chave de responsabilidade do proprietário.

2.10.4 Para retirada da bicicleta, bem como sua guarda, somente poderá ser feita com a apresentação da chave com chaveiro correspondente.

2.11 BAR

2.11.1 O bar do Condomínio se destina ao uso exclusivo dos moradores e seus hóspedes. O bar também pode ser freqüentado por convidados, desde que acompanhados pelos moradores responsáveis.

2.11.2 A critério da Administração, o bar pode ser explorado por concessionário, mediante licitação e formalização do correspondente contrato:

- a) O concessionário se obrigará ao horário de funcionamento previamente determinado pela Administração;
- b) O concessionário será contratualmente responsável pelos equipamentos condominiais existentes no bar. Com esta finalidade, poderá ser-lhe exigida caução;
- c) O concessionário deve submeter à Administração do Condomínio as tabelas de preços que pretenda praticar;
- d) O concessionário será responsabilizado, na forma da Lei, se vender bebidas alcoólicas a menores de 18 (dezoito) anos;
- e) É vedado ao concessionário fornecer copos e pratos de vidro, assim como garrafas para pessoas que manifestadamente os desejem conduzir para a área das piscinas;
- f) O descumprimento às exigências dos subitens anteriores motivará o encerramento imediato da concessão, devendo o concessionário retirar seus produtos e equipamentos num prazo de 48 horas; nesta ocasião, a Administração realizará vistoria nas dependências e equipamentos do Condomínio, com vistas à eventual acerto de contas;
- g) A forma de cobrança das mercadorias vendidas será estabelecida pelo concessionário;
- h) O concessionário deve permitir o ingresso em suas instalações, do Síndico e seus prepostos, quando tal se torne indispensável a inspeção de higiene e segurança, ou a realização de reparos em instalações, serviços e tubulações das demais áreas ao seu redor;
- i) As concessões sempre serão dadas a título precário.

2.11.3 O limite de ruído permitido no bar será aquele que não perturbar os moradores das unidades residenciais ou de prédios vizinhos, bem como os usuários das demais áreas comuns. Em caso de reclamações, os responsáveis deverão providenciar imediatamente a limitação de ruídos ao nível aceitável pelos reclamantes, cabendo a Administração a arbitragem.

2.11.4 O horário de funcionamento do bar será determinado pela Administração.

3 TRANSPORTE COLETIVO

3.1 Somente será permitido o acesso ao micro/ônibus do transporte coletivo, de moradores, portadores de carteira de transporte vigente, ou passe válido. O não cumprimento destes requisitos impedirá terminantemente o embarque no micro/ônibus.

3.2 As carteiras e passes serão emitidos pela Administração.

3.3 Cada apartamento tem direito a uma carteira para cada morador da unidade, até o limite total de 4 (quatro) carteiras, comprovada a residência no imóvel. O empregado doméstico, comprovada prestação do serviço, poderá utilizar o transporte, desde que não ultrapasse o limite total da unidade. Declarações inverídicas, firmadas pelo responsável pelo imóvel, serão punidas com a multa de 2,5 (dois e meio) salários mínimos, aplicada ao proprietário do imóvel.

3.4 Cada apartamento tem direito de adquirir, através do seu proprietário ou locatário junto a Administração, passes, para que seus visitantes usufruam do serviço de transporte coletivo que serve ao condomínio, devendo ser este, entregue ao motorista do veículo ao embarcar. O passe somente poderá ser utilizado, no período entre às 9:00 e 15 horas.

3.5 Não é permitido o embarque de animais no transporte coletivo.

- 3.6 Não é permitido utilizar o transporte coletivo, passageiros sem camisa, alcoolizados, ou com posturas inconvenientes. Caso o passageiro persista na infração, será obrigado a deixar o micro/ônibus.
- 3.7 É expressamente proibido o transporte de menores de 12 anos sem acompanhantes.
- 3.8 O acesso ao micro/ônibus, somente deverá ser feito nos pontos determinados. Pontos estes e horários, divulgados pela Administração.
- 3.9 Ao embarcar nos pontos determinados, o usuário deverá acenar com a carteira ou passe nas mãos, para facilitar a identificação, por parte do motorista.
- 3.10 Quando a carteira apresentar algum problema para sua identificação, o passageiro terá duas opções: ou embarca, ficando a referida carteira retida com o motorista, para posterior busca na administração, ou não embarca.

4 ANIMAIS DOMÉSTICOS

- 4.1 Moradores poderão manter em seus apartamentos animais domésticos de sua propriedade, respeitando rigorosamente as seguintes determinações:
- a) Obedecer aos cuidados sanitários exigidos por Lei e pelas condições de segurança dos demais moradores;
 - b) Cada animal deverá possuir atestado de vacinação assinado pelas autoridades competentes. Tal atestado deverá ser apresentado ao Síndico sempre que solicitado;
 - c) Animais como cães e gatos só poderão circular pelas áreas comuns e elevador de serviço, quando munidos de coleira e acompanhado de pessoa que se responsabilize pelo seu comportamento, respeitando a preferência dos circulantes;
 - d) Os proprietários de animais de médio e grande porte têm que apresentar o certificado de adestramento e devem comprovar total domínio e controle sobre os atos dos mesmos, caso contrário sua presença não será admitida nas dependências do Condomínio. A circulação desses animais nas áreas comuns deverá ser feita com a utilização de 2 (dois) enforcadores para uma maior segurança dos demais condôminos, restringindo-se tal circulação a condução até a área externa do Condomínio;
 - e) Durante o deslocamento, fica o proprietário do animal responsável pelo recolhimento e limpeza dos detritos nas áreas comuns do Condomínio, inclusive canteiros;
 - f) Animais de comprovada ferocidade, deverão ser conduzidos às áreas comuns única e exclusivamente com focinheira ou mordança.

5 SEGURANÇA E HIGIENE

- 5.1 Não é permitido guardar ou depositar em qualquer parte do Condomínio, explosivos, inflamáveis, ou quaisquer outros agentes químicos suscetíveis de afetar a saúde, segurança ou tranquilidade dos moradores.
- 5.2 O Síndico, pessoalmente ou por intermédio de seus prepostos ou empregados do Condomínio, poderá quando necessário, entender-se com os condôminos ou moradores, a fim de dirimir dúvidas ou tomar providências que digam respeito à segurança do Condomínio e/ou dos moradores.
- 5.3 São proibidos jogos ou quaisquer práticas que possam causar dano ao Condomínio, notadamente nas partes comuns.
- 5.4 É expressamente proibido a qualquer proprietário ou morador entrar ou se imiscuir em dependências reservadas aos equipamentos e instalações que guarnecem o Condomínio, tais como: casa de máquinas dos elevadores, bombas d'água, local do compactador de lixo, medidores de luz, gás, hidrômetro, quadro de luz, de telefonia, etc..
- 5.5 Visando a segurança geral e também a ordem, higiene e limpeza das partes comuns, fica terminantemente proibido atirar fósforos, pontas de cigarro, cascas de frutas, detritos ou qualquer outro objeto pelas portas, janelas, varandas e áreas de serviço, ou nos elevadores, corredores, escadas e demais áreas comuns.
- 5.6 O lixo e detritos deverão ser lançados no tubo coletor, devidamente acondicionados em sacos plásticos, de dimensões menores do que 40 cm. Objetos tais como: latas, garrafas, caixas e outros quaisquer materiais sólidos de grande volume deverão ser deixados no compartimento da lixeira de cada andar, mantendo-se sempre a porta fechada, para serem dali removidas pelo pessoal da limpeza do Condomínio. De maneira especial, é proibido o lançamento de recipientes do tipo "spray" (vaporização de inseticidas, odorizantes, etc.) ou contendo resíduos inflamáveis (cola, verniz, cera, álcool, gasolina, etc.) em virtude dos riscos de explosão e incêndio. As empregadas domésticas devem ser instruídas no sentido do fiel cumprimento destas normas, bem como para que evitem sujar as paredes e piso dos corredores ao transportarem o lixo.

- 5.7 É obrigatória a comunicação imediata ao Síndico e a autoridade competente a existência de qualquer moléstia infecto-contagiosa em morador do prédio.
- 5.8 A permanência de bicicletas, velocípedes e patinetes nas áreas comuns só será permitida em lugar previamente determinado pelo Síndico para este fim, não sendo responsabilidade do Condomínio qualquer dano eventualmente causado aos mesmos. Com o advento do bicicletário, fica proibida a colocação das mesmas nas varandas.
- 5.9 Somente empregados do Condomínio podem prestar serviço nas partes de uso comum. Terceiros necessitarão de autorização expressa da Administração.
- 5.10 É vedado o uso de fogões e aquecedores que não sejam elétricos ou a gás canalizado.
- 5.11 O condômino fica obrigado a manter sempre atualizado o cadastro dos moradores, preenchendo-o corretamente, ficando responsável civil e criminalmente pelas informações prestadas. O cadastro de moradores é o instrumento que define os moradores de cada unidade habitacional.
- 5.12 Os moradores deverão manter fechadas as portas de seus apartamentos e em nenhuma hipótese, o Condomínio será responsabilizado por furto nos apartamentos ou áreas comuns.
- 5.13 Por motivo de segurança das instalações, e do próprio Edifício como um todo, fica expressamente vedada a execução nos apartamentos de qualquer instalação que resulte em sobrecarga mecânica e/ou elétrica para o prédio sem autorização por escrito do Síndico.
- 5.14 Por motivo de segurança estrutural, qualquer modificação a ser feita na distribuição interna do espaço de um apartamento só poderá ser executada após solicitação por escrito a autorização, também por escrito, do Síndico.

6 ADMINISTRAÇÃO

- 6.1 Para uma melhor qualidade nos serviços e atendimento aos condôminos, a Administração do Condomínio, será feita pelo Síndico, Sub-Síndico, um Administrador e pelo menos um Assistente Administrativo, sendo os dois últimos cargos necessariamente funcionários registrados pelo Condomínio, não podendo ser estes terceirizados.
- 6.2 A Administração funcionará de segunda a sábado, com exceção de feriados, em horário determinado pelo Síndico, visando o melhor atendimento, as necessidades dos condôminos.

7 HORÁRIOS

- 7.1 No período de 22 as 8 horas da manhã, cumpre aos moradores guardar silêncio, evitando a produção de ruídos ou sons (tais como gritaria ou algazarra) que possam perturbar o sossego e o bem estar dos demais moradores.
- 7.2 Em qualquer horário, o uso de ferramentas, instrumentos musicais ou aparelhos que produzem som, deve ser feito de modo a não perturbar os vizinhos, observadas as disposições legais vigentes.
- 7.3 As mudanças deverão ser comunicadas a Administração, com pelo menos 24 horas de antecedência, e somente serão permitidas pelo elevador de serviço, de segunda à sábado, das 08h00min às 17h00min horas, devendo ser avisada no seu início a portaria do Edifício para que possa ser revestido o elevador destinado para este fim.
- 7.4 A troca ou raspagem de assoalhos, polimento de mármores e demais obras nos apartamentos que produzam ruídos susceptíveis de incomodar os vizinhos, deverão ser previamente comunicadas a Administração e só serão permitidas se forem realizadas de segunda a sábado, exceto feriados, de 08h00min as 17h00min horas. Fora deste horário, só serão permitidas obras de emergência, após a devida autorização do Síndico ou Sub-Síndico.
- 7.5 Qualquer horário, que por ventura não for relacionado neste regulamento, será normatizado pela Administração.

8 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 8.1 As unidades autônomas destinam-se exclusivamente ao uso residencial e são estritamente familiares, devendo ser guardado o recato e a dignidade compatíveis com a moralidade e bom nome dos demais moradores.
- 8.2 No caso de locação do apartamento, fica o locador obrigado a transferir ao locatário as obrigações do regulamento interno e da Convenção do Condomínio, sendo sempre co-responsável pelos atos do locatário.
- 8.3 Não é permitido sublocar, sob qualquer pretexto, quartos ou outras dependências dos apartamentos.

- 8.4 É proibido mudar a forma externa da fachada correspondente a cada apartamento, decorar as paredes e esquadrias externas com cores e tonalidades diferentes das usadas no conjunto do Condomínio, utilizar toldos que não sejam os padronizados pelo Condomínio, mudar a tonalidade dos vidros ou colocar papéis nos vidros (papel alumínio, papel pardo, jornal ou similares), com exceção de insulfim, padronizado pelo Condomínio.
- 8.5 Os moradores devem permitir o ingresso nas suas unidades autônomas do Síndico e de seus prepostos, quando tal se torne indispensável a inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do Edifício, sua segurança e solidez, ou a realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades vizinhas.
- 8.6 Os moradores que se ausentarem por períodos prolongados, deverão indicar o endereço onde o Síndico ou a Administração poderão dispor das chaves para ter acesso a sua respectiva unidade, em casos de urgência. Caso contrário o Síndico ou a Administração estão autorizados a tomar as devidas providências para ingressar no apartamento.
- 8.7 Os condôminos deverão providenciar os reparos dos vazamentos ocorridos na canalização secundária, que sirva privativamente aos seus apartamentos, bem como infiltrações nas paredes e pisos no mesmo, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, respondendo pelos danos que porventura venham a causar ao Condomínio ou a outros apartamentos.
- 8.8 Os moradores não poderão utilizar para seu uso particular, dos serviços dos empregados do Condomínio, quando estes estiverem cumprindo o horário de trabalho, ficando o empregado infrator sujeito à advertência e em casos de reincidência, demissão por justa causa.
- 8.9 Qualquer proteção tipo "grade" nas varandas, janelas ou áreas de serviço, deverá obedecer aos limites internos não podendo ser projetados para fora, devendo também estar de acordo com os modelos padronizados pelo Condomínio.
- 8.10 O porteiro não deverá aceitar chaves dos apartamentos em caso de ausência ou mudança de moradores. Caso o morador queira deixá-la, será de inteira responsabilidade do referido morador, não se responsabilizando o Condomínio por qualquer prejuízo causado.
- 8.11 É proibido atirar restos de comida, matérias gordurosas, etc., nos aparelhos sanitários ou ralos dos apartamentos, respondendo o condômino responsável pelo entupimento de tubulações e demais danos causados neste particular.
- 8.12 É terminantemente proibido cozinhar ou fazer churrasco na varanda.
- 8.13 É proibida a utilização da varanda como depósito.
- 8.14 Não é permitido fechar a varanda com qualquer tipo de vidro, inclusive blindex.
- 8.15 É vedada a colocação de piscinas tipo Tone na varanda, bem como a lavagem da mesma e molhar plantas, de forma que a dispersão de água não passe para as unidades inferiores.
- 8.16 Não é permitido colocar nas varandas bem como no parapeito das varandas e/ou janelas, roupas ou varais de roupas de quaisquer espécies.
- 8.17 É proibido colocar nos parapeitos das varandas, janelas ou áreas, quaisquer objetos que ofereçam perigo de queda.
- 8.18 Constitui-se infração: dos proprietários, seus familiares, dependentes, convidados eventuais, prepostos, empregados; o uso de violência física ou verbal.
- 8.19 O condômino possuidor de aparelho de ar condicionado, fica obrigado a cuidar da eliminação da água do mesmo.
- 8.20 Todo equipamento de telecomunicações, tais como antenas de rádios, TV e similares, de propriedade dos condôminos, não poderão ser colocadas nas varandas ou empenas do prédio, devendo o mesmo consultar a administração, para informar qual o local destinado para este fim.
- 8.21 Toda e qualquer atividade comercial que venha a ser implantada no Condomínio, deverá ser feita através de licitação, similar a do bar (item 2.11). Os contratos deverão ser sempre a título precário e as normas de utilização serão definidas em contrato entre o Condomínio e o concessionário, aprovado em Assembléia.
- 8.22 A Administração deverá expor em local visível o valor de: Taxa Condominial Média, Carteiras de Transporte Coletivo, Piscina e outras a serem criadas, bem como 2ª vias, aluguel de salão de festas, churrasqueiras e outras atividades existentes no condomínio.

- 8.23 Quando da implementação de sistema eletrônico, para controle de acessos, será cobrado do morador o valor referente à carteira eletrônica.
- 8.24 Os espaços destinados a comunicação são de uso exclusivo da Administração. É proibida a retirada, alteração ou utilização dos documentos neles expostos, por qualquer pessoa alheia à Administração.

9 PENALIDADES

- 9.1 O disciplinamento estatutário é uma decorrência do interesse comum, que neste caso se sobrepõe ao particular, em tudo quanto não viole o direito básico da propriedade. Portanto, ao Síndico compete o dever de aplicar as sanções previstas na Convenção e neste regulamento, e as aplicará, com certeza sem nenhum favorecimento, em prol dos interesses da coletividade.
- 9.2 Pela transgressão de normas ou pela falta de cumprimento de obrigações previstas neste regulamento, o condômino responsável estará sujeito a multa igual a 20% (vinte por cento) até o limite de 5 (cinco) vezes o valor da taxa condominial média, vigente na data da transgressão, ou até o limite estabelecido por lei. Em caso de reincidência, será cobrada em dobro a cada nova ocorrência da mesma infração, além de ser o infrator compelido a abster-se da prática do ato. A cobrança desta multa será efetuada juntamente com a cota condominial do mês subsequente ao da notificação do condômino pela transgressão, o qual poderá apresentar recurso ao Conselho Consultivo, por escrito no prazo de 7 (sete) dias, ficando o Conselho responsável por respondê-la no prazo de 7 (sete) dias.
- 9.3 Todo e qualquer dano ou estrago provocado por um morador, seus dependentes, empregados particulares ou convidados em qualquer área comum do Condomínio, deverá ser inteiramente indenizado pelo condômino implicado na ocorrência. A bem da manutenção do bom ambiente de convivência, espera-se que o próprio condômino implicado dê imediata conta da irregularidade a Administração, para que esta tome as devidas providências.
- 9.4 O condômino responsável pelo dano terá 15 dias após notificado pela Administração para efetuar o pagamento. Caso o pagamento não seja efetuado até a data limite, acarretará o acréscimo de 20% (vinte por cento) no montante dos danos apurados e o Condomínio efetuará a cobrança, inserindo o referido valor na cota condominial do mês subsequente ao da notificação.
- 9.5 O condômino inadimplente com a taxa Condominial, por período igual ou superior a 3 (três) meses, perderá direito sobre atividades pagas, inclusas no boleto do Condomínio, tais como: aluguel de salão de festas, aluguel de churrasqueira, serviço de telefonia com linha externa, aulas ou atividades desenvolvidas no Condomínio, etc.
- 9.6 Se houver procedimento judicial, todas as despesas correspondentes a honorários advocatícios correrão por conta do condômino responsável, ficando o mesmo também obrigado a efetuar os reparos necessários, ou reembolsar o Condomínio das despesas que este tiver incorrido com a reposição de áreas ou objetos danificados.
- 9.7 Fica estabelecido para fins de penalidades (escritas acima), que os moradores responderão pelos atos dos visitantes, convidados e menores sob sua responsabilidade.
- 9.8 A perda ou extravio de qualquer instrumento de identificação de moradores ou veículos, tais como: carteira de identificação, de transporte, plaqueta de identificação de veículos, ou quaisquer outras que venha ser criadas pela Administração, o condômino pagará pela 2ª via deste instrumento o valor correspondente à feitura do mesmo, cujo valor será divulgado pela Administração.

10 DISPOSIÇÕES FINAIS

- 10.1 Compete a todos os moradores e empregados do Condomínio fazer cumprir o presente regulamento, levando ao conhecimento do Síndico qualquer transgressão ao mesmo.
- 10.2 Quaisquer reclamações deverão ser dirigidas ao Síndico, por escrito, em livro de ocorrência que se encontra na portaria de cada bloco e/ou outro instrumento indicado pela Administração.
- 10.3 O objetivo principal deste Regulamento é assegurar a tranqüilidade no uso e gozo do Condomínio, limitando os abusos que possam prejudicar o bom nome, asseio, higiene e conforto do Condomínio, assim sendo, todos os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico dentro deste critério.