

## **REGIMENTO INTERNO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GIARDINO DI LUCCA**

### **DEFINIÇÕES**

O Condomínio – A palavra condomínio significa “propriedade comum”. Viver em condomínio exige um espírito diferente, uma vez que existem áreas de domínio comum e áreas privativas. O direito de uso da área comum e a obrigação de conservar o que é de todos são condições básicas para a vida em condomínio.

O condomínio Residencial Giardino di Lucca é administrado por seu síndico e respectivos conselhos, fiscal e consultivo eleitos na forma prevista da Convenção de Condomínio, responsáveis por cumprir e fazer cumprir na íntegra, este Regimento Interno, bem como pela coordenação e fiscalização das atividades de seus funcionários.

**Artigo 1º** - O condomínio é regido, para todos os efeitos, pelas disposições contidas na Lei Federal nº 4.591/1964, 10.406/2002 (Código Civil) e demais legislações complementares posteriores pertinentes a condomínios, inclusive pela Lei Municipal nº 10.625/2002 (Lei do “Silêncio”), obrigando igualmente seus visitantes e serviços.

**Artigo 2º** - A portaria principal, situada na Rua Vereador Toaldo Túlio, 895, permanece funcionando ininterruptamente. O portão da Rua José Risetto, só será utilizado pelo condômino que alugar o salão de festas, ficando sob sua responsabilidade a guarda, segurança e entrada de pessoas e veículos por este.

**Parágrafo 1º** - É de responsabilidade do morador a autorização para entrada de seus empregados habituais ao condomínio, que deverá fornecer cópia dos documentos pessoais à portaria para cadastro dos mesmos e confecção de crachás.

**Parágrafo 2º** - Nenhuma pessoa - visitantes, entregadores e prestadores de serviços eventuais - poderão adentrar no condomínio sem prévia identificação na portaria e devida autorização do responsável pela unidade e/ou setor ao qual pretenda dirigir-se. É responsabilidade do morador manter o sistema de intercomunicação em perfeitas condições de uso, para que este serviço possa ser efetivado.

**Parágrafo 3º** - As correspondências, jornais e revistas recebidas na portaria, estarão disponíveis, classificadas em caixa própria, aguardando a entrada dos moradores para entrega pelo porteiro. Encomendas e telegramas urgentes serão comunicados através do sistema de interfonia, para serem retirados pelos proprietários/condôminos, se assim o desejarem.

**Artigo 3º** - As casas destinam-se exclusivamente para fins residenciais, unifamiliares, sendo proibido o uso para exploração de qualquer tipo de serviços ou comércio e, ainda, para ensino de música vocal ou instrumental.

**Parágrafo 1º** - Não poderão ser armazenados ou acondicionados materiais explosivos ou inflamáveis em qualquer dependência do condomínio ou residência, inclusive explosivos de fantasia e de uso festivo.

**Parágrafo 2º** - De domingo às quintas-feiras, das 22:00 horas às 8:00 horas, e das sextas-feiras, sábados e vésperas de feriados, das 00:00 horas às 8:00 horas, é expressamente proibido produzir, dentro das unidades autônomas, ruídos que possam incomodar os vizinhos. Este horário deverá ser obedecido inclusive pelo play-ground, salões de festas e quadra esportiva.

**Parágrafo 3º** - As reformas ou obras nas residências que produzam ruídos suscetíveis de incomodar os vizinhos, devem ser realizados de segunda à sábado, das 08:00 às 17:00 horas.

**Artigo 4º** - No que tange o uso das garagens, é proibido o uso e teste de buzinas e aceleração de motores dos veículos, de forma contínua e prolongada.

**Parágrafo 1º** - São expressamente proibidos:

- a) entrada de veículos de visitantes sem identificação;

- b) estacionamento de veículos estranhos ao condomínio na rua interna, em frente às residências que não a do visitado, sob as calçadas ou por período prolongado, superior a 06 (seis) horas; e
- c) manutenção, limpeza, conserto, pinturas, etc., de veículos nas áreas comuns do condomínio.

**Parágrafo 2º** - Os condôminos e seus convidados são obrigados, por motivo de segurança, a respeitar o limite de velocidade de 20km/hora na rua interna e circular com faróis acesos (luz baixa) no período noturno.

**Parágrafo 3º** - É proibido a condução de veículo automotores por pessoas não habilitadas, nas áreas comuns do condomínio.

**Parágrafo 4º** - Os proprietários deverão prover vagas para seus veículos em suas áreas privativas, não sendo permitida, assim, a permanência de veículos em frente às residências, por período superior a 2 (duas) horas. É proibido o estacionamento de veículos nas calçadas do condomínio.

**Parágrafo 5º** - Todos os veículos pertencentes aos moradores do condomínio deverão ser cadastrados, e o cadastro deverá ser mantido na portaria.

**Parágrafo 6º** - O morador que desejar poderá ter, as suas expensas, controle do portão eletrônico. No entanto, a prioridade para abertura do portão eletrônico será sempre do porteiro, sendo que o morador só deverá usar o seu controle se o porteiro estiver ausente da portaria. Nesses casos, o morador, por medida de segurança, deverá aguardar o fechamento total do portão, para certificar-se que nenhuma pessoa estranha adentrou o condomínio.

**Artigo 5º** - É vedada a colocação de placas de anúncios, avisos ou editais, na parte externa das casas, salvo quando necessário e digam respeito ao condomínio, hipótese em que serão afixados em local apropriado pela administração.

**Artigo 6º** - A rua interna, as calçadas e outras dependências comuns deverão permanecer livres de quaisquer obstáculos.

**Parágrafo 1º** - as calçadas que circundam o condomínio, deverão permanecer como foram idealizadas e entregues, mantendo-se a grama e a inclinação existente, não sendo permitido a construção de rampas ou degraus sobre a mesma, apenas revestimento na entrada de veículos às garagens e para pedestres.

**Parágrafo 2º** - Todo e qualquer material, inclusive entulho proveniente de obras realizadas, deverão ser acondicionados em caçambas e retirados no menor prazo possível, sendo que a obra deverá estar protegida por muro divisório ou tapumes de segurança.

**Artigo 7º** - As residências que estiverem desabitadas, ou terrenos ainda sem edificação, deverá o proprietário providenciar a manutenção total de sua propriedade (água, luz, esgoto, jardinagem, grama, pintura, etc), sob pena de, em não o fazendo, o serviço ser executado pelo condomínio e cobrado do proprietário na próxima taxa condominial.

**Parágrafo 1º** - Conforme estabelece a Convenção do Condomínio, em seu artigo 6º, letra "v", os proprietários terão 36 (trinta e seis) meses para iniciarem sua edificação. Expirado esse prazo, será tolerada espera maior, desde que o terreno seja nivelado e gramado, para preservar a estética e salubridade do condomínio.

**Parágrafo 2º** - As edificações iniciadas terão 24 (vinte e quatro) meses para sua execução.

**Artigo 8º** - O síndico fará a apólice de seguro das áreas e bens comuns. O condomínio não se responsabiliza, em hipótese alguma, por furtos ocorridos nas casas, ou em qualquer dependência do condomínio, devendo os condôminos, às suas expensas, providenciar o seguro competente de seus bens, se assim o quiserem.

**Parágrafo Único** - Igualmente, o condomínio não se responsabilizará por eventuais batidas ou danos ocorridos nos veículos, provenientes de manobras para trafegar ou estacionar, sendo responsáveis os proprietários dos veículos envolvidos ou seus condutores.

**Artigo 9º** - É proibido estender roupas, tapetes, etc., nas dependências comuns, bem como nos muros, nas garagens ou dependências da unidade privativa que fiquem expostas para a rua interna.

**Artigo 10º** - É proibido, para o bem da limpeza, ordem e higiene, cuspir, lançar papéis, cinzas, pontas de cigarro e quaisquer outros detritos nas áreas comuns ou em qualquer outro local do condomínio.

**Artigo 11º** - O lixo e outras varreduras, inclusive podas de jardim e grama, devem ser armazenados em sacos plásticos apropriados, devidamente separados em orgânico e inorgânico, evitando mau cheiro ou vazamento, devendo ser levados diretamente às lixeiras pelo próprio morador. É proibida a sua colocação na área comum do condomínio ou na frente das unidades autônomas.

**Artigo 12º** - Os moradores não podem se utilizar dos serviços dos empregados e nem das ferramentas do condomínio para seu uso particular, sem a aprovação do síndico. Os funcionários que prestarem pequenos serviços em horário de folga deverão ser remunerados pelos condôminos contratantes, e possíveis acidentes de trabalho são de responsabilidade do proprietário/condômino que o contratou.

**Artigo 13º** - É proibido utilizar áreas comuns do condomínio, inclusive a portaria, para depósito ou guarda de objetos ou materiais particulares a serem doados ou vendidos por condôminos ou moradores.

**Artigo 14º** - Os fornecedores só podem permanecer no condomínio pelo tempo necessário ao desempenho de suas funções, sendo proibido a entrada de vendedores ambulantes ou pessoas com o fim de angariar donativos.

**Artigo 15º** - Em casos de moléstias contagiosas, fica o morador enfermo ou seu responsável, obrigado a comunicar o fato imediatamente à administração para as medidas cabíveis perante a Vigilância Sanitária Municipal.

**Artigo 16º** - É proibido exercer quaisquer atividades, inclusive práticas esportivas e de lazer, que danifiquem gramados, jardins, áreas verdes, ou arrancar e danificar plantas do condomínio.

**Artigo 17º** - É proibida a criação de animais de abate (galináceos, coelhos, cabras, porcos, etc.) ou para fins comerciais (canis, viveiros para pássaros, etc.) no interior do condomínio, inclusive na unidade privativa.

**Parágrafo 1º** - É proibida a permanência de animais soltos de qualquer espécie nas áreas comuns do condomínio.

**Parágrafo 2º** - É permitido manter nas unidades autônomas animais domésticos de pequeno e médio porte, limitados a 2 por unidade, de raças consideradas não violentas, desde que, não perturbem os vizinhos ou ameace a integridade física dos mesmos, bem como de qualquer pessoa estranha ao condomínio que esteja na área interna. Os animais só poderão transitar pelas áreas comuns presos à coleiras/guias, e todos devem estar acompanhados por seus donos ou responsáveis, ficando estes encarregados da limpeza de eventuais dejetos, inclusive danos por eles causados.

**Parágrafo 3º** - Os proprietários de animais domésticos ficam obrigados a apresentar à administração, anualmente, cópia do atestado de vacinação em dia.

**Artigo 18º** - É proibido andar de kart, mini-buggy, patinete ou outros veículos motorizados semelhantes, na rua interna do condomínio.

**Artigo 19°** - É obrigação do condômino ou morador, avisar o zelador ou a administração, quando se ausentar em viagem, para que a segurança seja redobrada.

**Artigo 20°** - As mudanças totais ou parciais devem ser comunicadas à administração, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, e deve o proprietário ou inquilino receber da mesma a autorização por escrito para a sua realização de segunda à sábado, das 08:00 às 18:00 horas. Não será permitido, em hipótese alguma, mudanças aos domingos ou feriados.

**Parágrafo 1°** - Será exigido, tanto na entrada como na saída das mudanças, a quitação das obrigações condominiais.

**Parágrafo 2°** - O veículo de transporte da mudança deverá permanecer estacionado em frente à unidade autônoma somente no período de carga / descarga da mudança.

**Parágrafo 3°** - O proprietário ou ocupante do imóvel é o responsável por todo e qualquer dano ocasionado a terceiros.

**Artigo 21°** - Nos contratos de locação dos imóveis, os proprietários devem fazer constar a obrigação dos locatários e seus dependentes respeitarem o presente Regimento Interno e Convenção do Condomínio, devendo anexar ao contrato de locação cópia dos mesmos.

**Artigo 22°** - Para utilização do play-ground e quadra esportiva, deverão os pais ou responsáveis orientar os menores no sentido de serem obedientes quanto ao horário fixado, e de evitarem barulho excessivo.

**Parágrafo 1°** - Havendo necessidade, será estabelecida reserva para utilização da quadra pelos proprietários/condôminos, obedecendo escala de horários a cada 2 (duas) horas, e respeitando o escalonamento, de forma que todos possam utilizá-la.

**Parágrafo 2°** - O condomínio não se responsabiliza pela compra ou guarda dos materiais necessários para as práticas esportivas.

**Parágrafo 3°** - Os danos causados por visitantes, serão de inteira responsabilidade do condômino proprietário que lhe der acesso.

**Parágrafo 4°** - A utilização dos brinquedos do play-ground é exclusivo aos menores de 12 (doze) anos.

**Parágrafo 5°** - O Condomínio não se responsabilizará por acidentes que venham a ocorrer devido ao uso inadequado dos aparelhos do play-ground.

**Artigo 23°** - A requisição dos Salões de Festas é ato exclusivo dos condôminos, e deverá ser feita por escrito na portaria, com o prazo de antecedência de 24 horas, no livro próprio. Caso estiver vago, poderá ser requisitado no ato. Sempre deverão ser respeitadas as normas de silêncio e boa conduta. Só poderão fazê-lo para promoção de atividades sociais, festas, recepções ou aniversários, sendo vedada a concessão do salão para atividades político-partidárias, religiosas, filantrópicas, profissionais, mercantis e jogos considerados de azar pela legislação pertinente.

**Parágrafo 1°** - A entrada e saída de materiais para o evento será feita obrigatoriamente pelo portão da Rua José Risetto, ficando o controle de entrada e saída e a segurança do local, de inteira responsabilidade do condômino/proprietário requisitante. O Condômino requisitante deverá deixar na portaria principal a relação de convidados pelo menos com 2 (duas) horas que antecedem o início da festa.

**Parágrafo 2°** - É proibido colocar cartazes, pregos ou quaisquer objetos que venham danificar a pintura, instalações, paredes e demais itens que compõem os salões de festas, sendo que as decorações deverão ser fixadas nos ganchos e cabos pré-existentes.

**Parágrafo 3°** - O requisitante assume integralmente o ônus de qualquer dano que venha registrar desde

o recebimento até a entrega das chaves dos Salões de Festas, inclusive os causados por familiares, convidados, pessoal contratado e serviços.

**Parágrafo 4º** - As chaves do Salão de festas serão entregues para o condômino requisitante, ficando responsável pelo fechamento e devolução das chaves ao Síndico, zelador ou ao porteiro de serviço, que farão juntos a conferência dos móveis e utensílios na retirada e entrega das chaves.

**Parágrafo 5º** - O Condômino requisitante deverá orientar seus convidados a permanecerem nas dependências do salão de festas e jardins do mesmo, bem como estacionarem seus veículos nas vagas destinadas ao salão de festas com entrada pela Rua José Risseto, ou pela Av. Ver. Toaldo Túlio, além de não circularem nas demais áreas comuns do condomínio.

**Parágrafo 6º** - O limite máximo de convidados para o salão inferior é de 68 (sessenta e oito) pessoas, e para o salão superior é de 40 (quarenta) pessoas, conforme consta no croqui fornecido pelo arquiteto responsável pelo condomínio.

**Parágrafo 7º** - Havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia, a preferência será para a festa do primeiro solicitante.

**Parágrafo 8º** - Não será autorizada a reserva em dias consecutivos ou finais de semana seguidos para um mesmo condômino, se houver intenção de uso por outro condômino, de forma a prevalecer o revezamento por todos os condôminos.

**Parágrafo 9º** - Ao término da festa o condômino requisitante efetuará a limpeza básica do local – coleta de materiais descartáveis e retirada de utensílios pessoais. A limpeza geral será realizada por um funcionário do condomínio.

**Parágrafo 10º** - A avaliação dos prejuízos causados ao Condomínio, para efeito de ressarcimento por parte do requisitante, será feita através de coleta de preços entre firmas habilitadas à execução dos serviços de reparo ou disposição das instalações danificadas, cabendo recurso à Assembléia Geral do Condomínio.

**Parágrafo 11º** - O requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e conveniência social no decorrer das atividades nos salões de festas, comprometendo-se, na medida do possível, a reprimir abusos e excessos e afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente ao condomínio.

**Parágrafo 12º** - Nas datas festivas comuns, tais como Natal, Ano Novo, Páscoa, dia das Mães, dos Pais, etc., a preferência pela utilização do Salão de Festas se dará mediante sorteio, na modalidade de retirada dos nomes anotados em papéis de um recipiente, devendo os proprietários/condôminos interessados se inscreverem com até 10 (dez) dias de antecedência junto à Portaria. O sorteio será feito até o 7º dia que anteceder a data festiva, em horário previamente combinado pelo Síndico e os interessados pela reserva dos salões, e o sorteio poderá ser feito tanto pelo Síndico como pelo porteiro, ou pelos próprios interessados, devendo ser anotados os nomes pela ordem em que foram sorteados em livro próprio, para o caso de desistência do primeiro sorteado, sendo que será dada a vez ao próximo contemplado que tiver interesse na reserva.

**Parágrafo 13º** - A taxa para uso do salão de festas será estipulada anualmente pelo conselho consultivo juntamente com o síndico, e será sempre em valor fixo, sendo que a mesma será cobrada a partir de 01 de janeiro de 2009.

**Parágrafo 14º** – É vedada a utilização dos salões de festas por condôminos que estejam inadimplentes com as taxas condominiais.

**Artigo 24º** - Conforme previsto nos artigos 1.336 e 1.337, do Código Civil brasileiro, o condômino ou

ocupante da unidade autônoma que infringir este Regimento Interno e a Convenção do Condomínio, estará sujeito à multa a ser imposta pelo síndico, que deverá ser ratificada pelos membros do conselho consultivo. A multa irá variar de acordo com a gravidade da infração, e poderá ser aplicada em valor equivalente a 1 (uma) taxa condominial, podendo chegar até 10 (dez) vezes o valor da taxa condominial, sempre no mês em que ocorrer a infração, devendo ser observados os critérios legais para sua aplicação, e sem prejuízo das demais penalidades cíveis e criminais de seu ato.

**Artigo 25°** - Reclamações, sugestões ou ocorrências, devem ser dirigidas ao síndico ou comissões, por escrito, devidamente assinadas para ciência e providências cabíveis. O material para anotação estará disponível na portaria.

**Artigo 26°** - Os casos omissos serão resolvidos pelo síndico e conselheiros, cuja decisão deve ser acatada por todos os condôminos ou moradores.

O presente Regimento Interno foi aprovado em Assembléia Geral de 03/12/2008.

Curitiba, 03 de dezembro de 2008.

---

Secretário

---

Presidente