



REGIMENTO INTERNO

2º RTDPJ - CURITIBA/PR

Nº 1158711/#

PROTOCOLO

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE CHALET
REGIMENTO INTERNO

INTRODUÇÃO

O Presente Regimento Interno foi elaborado com a finalidade de proporcionar aos moradores do **Condomínio Parque Chalet**, localizado na Estrada Guilherme Weigert 1725, em Curitiba, o máximo de bem-estar social e convivência de alto nível.

Este Regimento Interno complementa e ratifica a Convenção do Condomínio, redigida na forma das disposições do **Código Civil nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002, e **Lei nº 4.591**, de 16 de dezembro de 1964, no que não tiver sido revogado pelo referido Código, que regulam a administração, a forma de uso das unidades autônomas e da propriedade de uso comum do Condomínio e estabelece direitos, deveres e procedimentos a todos os moradores e demais pessoas que frequentam o Condomínio, a fim de disciplinar a conduta e o comportamento nas dependências deste.



CODOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE CHALET

REGIMENTO INTERNO

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º – As disposições do presente Regimento Interno aplicam-se a toda e qualquer pessoa que se encontre dentro das dependências do Condomínio, ainda que eventualmente, obrigando a todos os possuidores, seus sub-rogados, prepostos e sucessores, seja a título universal, seja a título singular.

1.1 – Para efeito deste Regimento Interno, entende-se por:

a) PROPRIETÁRIO o condômino, o locatário ou qualquer outra pessoa cessionária de direito de uso da unidade autônoma;

b) MORADOR, todos os que residirem no Condomínio;

c) PREPOSTO, o empregado particular ou pessoa não residente, em visita ao Condomínio;

d) ADMINISTRAÇÃO entende-se a pessoa do Síndico, Conselheiros e/ou as empresas contratadas para a administração do Condomínio;

e) PESSOA COM MOBILIDADE REDUZIDA, aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção, incluindo idoso, gestante, lactante, pessoa com criança de colo e obeso. (Lei Federal nº 13.146/2015)

e) PESSOA COM DEFICIÊNCIA, aquela que tem impedimento de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, o qual, em interação com uma ou mais barreiras, pode obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdade de condições com as demais pessoas. (Lei Federal nº 13.146/2015)

Art. 2º – Fica estabelecido que os proprietários das unidades autônomas deverão dar ciência das normas estabelecidas neste Regimento Interno aos seus locatários ou possuidores do imóvel a qualquer título, e prepostos, para se valerem todos os direitos e deveres descritos, sendo obrigação dos proprietários:

a) Fornecer ao locatário ou possuidores do imóvel a qualquer título, o nome, número do apartamento e contato do Síndico;

b) Informar ao futuro morador ou possuidores do imóvel a qualquer título, que este deverá solicitar autorização ao Síndico para entrada e saída de mudança;



c) Em caso de locação através de imobiliária, informar à empresa responsável sobre o Regimento Interno.

Art. 3º – Todos os condôminos são obrigados a contribuir para as despesas comuns do Condomínio, bem como para o custeio de obras, na forma e na proporção prevista na Convenção, efetuando os pagamentos nos prazos estipulados.

Art. 4º – É direito e dever de todo condômino comparecer às Assembleias Gerais Ordinárias (AGO) e Assembleias Gerais Extraordinárias (AGE), desde que esteja em dia com seu pagamento, cumprir e fazer acatar as deliberações nelas aprovadas, além das disposições da Convenção e do presente Regimento Interno.

Art. 5º – Compete ao Síndico, na qualidade de dirigente e responsável por todos os serviços e interesses do Condomínio, interpretar, aplicar e fazer cumprir as disposições e normas constantes da Convenção do Condomínio e do presente Regimento Interno.

Parágrafo único: os casos omissos serão solucionados pelo Conselho, “ad-referendum” da Assembleia, mediante a aplicação dos dispositivos do Código Civil e da Legislação Brasileira (federal, estadual e/ou municipal).

Art. 6º – O uso das áreas comuns é restrito aos moradores, tolerada, entretanto, a frequência de pessoas de suas relações, sempre acompanhadas por moradores do Condomínio.

Art. 7º – Não é permitido que pessoas que não os próprios funcionários do Condomínio trabalhem nas partes de uso comum, a não ser mediante autorização por escrito do Síndico, salvo funcionários da construtora em serviço de manutenção.

Art. 8º – Todos os proprietários e moradores deverão, uma vez ao ano e quando solicitado, atualizar seus dados cadastrais junto ao Condomínio, sob pena de notificação e/ou multa.

Art. 9º – Os moradores e proprietários são civilmente e/ou criminalmente responsáveis pelos atos praticados nas áreas comuns e estacionamento do condomínio.

9.1 – Qualquer dano ou extravio causado pelos seus familiares, amigos ou prepostos deverá ser prontamente indenizado por quem causou ou pelo responsável pelo apartamento.

9.2 – Caso isso não ocorra, o Condomínio providenciará os reparos e cobrará as despesas respectivas juntamente com a taxa condominial mensal seguinte ao fato.

Art. 10 – As unidades autônomas destinam-se exclusivamente ao uso residencial e são estritamente familiares, devendo ser guardados o recato e dignidade compatível com a moralidade e renome dos moradores.

10.1 – Fica terminantemente proibida a locação para estudantes que venham a constituir repúblicas, a instalação de atividades profissionais, recreativas, religiosas e/ou sociais, que venham a causar qualquer incômodo aos demais condôminos.



CAPÍTULO II – DA ISENÇÃO DA RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO

Art. 11 – O Condomínio, por si ou seus prepostos, não assume quaisquer responsabilidades:

- a) por acidentes ou danos de ordem material, bem como extravios, estragos, quebra de instalações ou objetos, que ocorram em qualquer condição, local e ocasião, dentro do Condomínio, nem responde por objetos ou coisas confiadas a empregados particulares ou do Condomínio;
- b) por acidentes de ordem pessoal, sobretudo aqueles que necessitem de atendimento médico-hospitalar, que ocorram em qualquer condição, local e ocasião, dentro do Condomínio;
- c) por furtos ou roubos de que sejam vítimas, dentro do Condomínio, os moradores e visitantes, em quaisquer circunstâncias e ocasiões;
- d) pela interrupção eventual que possa verificar-se no Condomínio, em quaisquer ocasiões, dos serviços de eletricidade, água, gás, telefone, interfone, televisão, monitoramento eletrônico, internet etc., seja qual for a causa, exceto se o motivo for a falta de pagamento de faturas, por parte do Condomínio;
- e) por valores e objetos deixados no interior dos veículos, bem como por acidentes pessoais e danos materiais ocorridos nas dependências do estacionamento e demais áreas comuns, que serão dirimidos segundo a legislação civil ou criminal pertinente.

Parágrafo único: em casos específicos de roubo de unidade, o Condomínio reserva-se o direito, através da Convenção, com fulcro na legislação pátria, analisar e tomar as medidas cabíveis em cada caso.

Art. 12 – Todas as despesas, inclusive de remoção, decorrentes de acidente, correrão por conta do morador responsável pela pessoa acidentada.

CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 13 – Compete ao Síndico ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do Condomínio, até o limite de 02 (dois) salários-mínimos ao mês, por obra/projeto, considerando todas as despesas agregadas para completar a obra/projeto.

Art. 14 – As funções executivas delegadas são da alçada da Administradora, agindo sempre de acordo com o Síndico e demais membros do Conselho, salvo se o Condomínio deliberar



pela autogestão, caso em que tais funções serão desempenhadas de acordo com a decisão da Assembleia que tomar tal deliberação.

Art. 15 – O Conselho deverá reunir-se, pelo menos uma vez ao mês, para avaliar e aprovar as contas, bem como, toda vez que precisar deliberar sobre obras ou decidir prioridades.

Art. 16 – Deverá o Síndico circular comunicado para todos os condôminos, todos os meses obrigatoriamente, visando informar quais obras e outras manutenções estão acontecendo no condomínio, bem como, quais estão previstas para um futuro próximo, incluindo valores gastos e/ou estimativas, quando cabível.

Art. 17 – Não será permitida a contratação de serviços sem Contratos formalizados e sem a emissão de Nota Fiscal, bem como, a compra de produtos sem emissão de Nota Fiscal.

Parágrafo único: na contratação de autônomos deverá haver a emissão de RPA (Recibo de Pagamento Autônomo) ou emissão de Nota Fiscal no caso de MEI. Em situações extraordinárias, Recibo Simples se aprovado pelo Conselho.

CAPÍTULO IV – DOS FUNCIONÁRIOS

Art. 18 - Conforme sua necessidade, o Condomínio poderá manter um quadro de empregados, constituído de zeladoria, portaria e jardinagem, subordinados ao Síndico ou seus prepostos.

18.1 – Os funcionários, além de portar-se com educação e cortesia, deverão apresentar-se corretamente uniformizados, com vestuário padronizado e personalizado do Condomínio ou empresa contratada, e deverão manter estrita disciplina no trabalho.

18.2 – Os funcionários que por sua livre e espontânea decisão, optarem por permanecer nas dependências do Condomínio durante os intervalos de descanso e hora de refeição, deverão permanecer nas áreas indicadas pela Administração.

18.3 – Os funcionários que optarem por fazer serviço particular para os moradores do Condomínio, deverão fazê-lo sempre fora do horário de serviço e sem o uniforme do Condomínio ou da empresa contratada.

Art. 19 – Compete ao Síndico fiscalizar e chefiar os funcionários do Condomínio, fazendo com que os serviços a eles afetos sejam executados de maneira satisfatória.

Art. 20 – Cabe ao Zelador, na qualidade de executor das ordens da administração, a manutenção e conservação do Condomínio, a coordenação e fiscalização dos serviços dos demais empregados deste, zelar pela boa ordem, tratar com respeito e cortesia os moradores e funcionários do Condomínio, e levar ao conhecimento da Administração quaisquer infrações ao presente Regimento Interno, a fim de que sejam tomadas as medidas cabíveis.



Art. 21 – Todos os moradores e prepostos têm o dever de tratar com respeito e cortesia os funcionários do Condomínio e o direito de receber deles o mesmo tratamento.

Art. 22 – Os proprietários e moradores não poderão utilizar, para seu uso particular, os funcionários do Condomínio durante o período de trabalho.

22.1 – Somente com a anuência expressa da administração e mediante solicitação escrita do respectivo morador, o Zelador ou Porteiros poderão aceitar chaves das unidades autônomas em caso de ausência, locação, mudança de inquilinos etc., mediante declaração do morador isentando o Condomínio e seus prepostos em relação a qualquer dano, valor ou prejuízo.

22.2 – Os serviços prestados por terceiros nas unidades autônomas, em hipótese alguma, serão coordenados pelos empregados do Condomínio, estando tais prestadores sob a responsabilidade total do condômino proprietário.

22.3 – As chaves da casa de bombas e demais dependências de uso comum do Condomínio ficarão com o Zelador ou outro funcionário indicado pelo Síndico, que as passará a seu sucessor, quando deixar suas funções. É vedada a permanência dessas chaves em unidades autônomas que não a do Síndico, devendo sempre existir duplicata dessas chaves, para uso de urgência ou emergência.

22.4 – Em caso de morador ou proprietário portador de algum tipo de necessidade especial ou deficiência, fica a critério dos funcionários o auxiliarem, desde que seja por um breve momento e que não interfira na função executada por ele.

CAPÍTULO V – DOS LIVROS DE REGISTRO DO CONDOMÍNIO

Art. 23 – Visando a segurança do Condomínio e no sentido de evitar o ingresso de pessoas estranhas e não autorizadas, os moradores e proprietários das unidades autônomas deverão preencher a ficha de cadastro, de uso exclusivo da Administração, contendo os nomes das pessoas residentes e dos empregados particulares. O Síndico, zelador e a administradora deverão ser informados sempre que houver alteração no quadro de moradores de cada unidade.

Art. 24 – Haverá um “Livro de Ocorrências”, que ficará na portaria, no qual os moradores poderão registrar ocorrências, queixas e sugestões, para conhecimento e providências da Administração. Se preferir, o condômino poderá fazê-lo através de endereço eletrônico ou aplicativo da administradora.

Art. 25 – Sendo o Condomínio rigorosamente residencial e familiar, todos os condôminos ficam obrigados, em caso de alienação, locação ou empréstimo de seus apartamentos, a anexar cópia do presente Regimento, a inserir no respectivo contrato uma cláusula onde fique



estipulado que o adquirente, locatário ou simples ocupante, recebeu um exemplar ou tem conhecimento deste Regimento Interno, a que se obriga a respeitar e cumprir.

Art. 26 – O promitente comprador obriga-se a fornecer à Administração, cópia da averbação no registro de imóveis de sua aquisição, ou do compromisso de compra e venda se tratar-se de venda a prazo, para que seja registrada sua titularidade perante o Condomínio.

Art. 27 – Somente será autorizada a entrada de mudança nas unidades que estejam com titularidade devidamente regularizada perante o Condomínio.

CAPÍTULO VI – DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 28 – Dos direitos dos condôminos:

28.1 – Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com a sua destinação, desde que não prejudique a segurança e solidez da edificação, não cause danos aos demais moradores, não atente à moral e bons costumes e não infrinja as normas legais, disposições da Convenção do Condomínio ou do presente Regimento Interno.

28.2 – Usar e gozar das partes de uso comum do Condomínio, desde que não impeça idêntico uso ou gozo por parte dos demais moradores, com as mesmas restrições do item anterior.

28.3 – Examinar a qualquer tempo os livros de prestação de contas, sempre na presença do Síndico ou membro do Conselho, arquivos e demais documentos da Administração, com solicitação prévia de 05 (cinco) dias.

28.4 – Comparecer às Assembleias e nelas discutir, sugerir, votar e ser votado, desde que rigorosamente em dia com suas obrigações condominiais.

28.5 – Dar sugestões ao Síndico, membros do Conselho ou Administradora, por escrito, sobre medidas ou benfeitorias que possam ser realizadas em benefício de todos os moradores, fazer queixas sempre por escrito nos casos de constatação de eventuais anomalias no Regimento Interno, bem como inobservância das normas por parte dos funcionários, moradores, visitantes e demais moradores do Condomínio.

28.6 – Utilizar os serviços de portaria e estacionamento, desde que não perturbem a sua ordem, nem desviam os empregados para serviços internos de suas unidades autônomas.

28.7 – Frequentar as áreas de uso comum do Condomínio, respeitando, contudo, as normas legais, convencionais e do presente Regimento Interno.



28.8 – Convidar pessoas de suas relações para visitá-lo, respondendo, no entanto, direta e solidariamente com elas perante o condômino proprietário, por seus atos e comportamento.

28.9 – Interpor recurso, a ser apreciado pela Assembleia geral Extraordinária de Condôminos, contra ato administrativo do síndico.

Art. 29 – Dos deveres dos condôminos:

29.1 – Zelar pela moral e bons costumes, mesmo que dentro de suas unidades, de forma a não ferir a decência, o pudor, a dignidade e o bem-estar dos demais moradores, nem prejudicar o valor e a categoria do Condomínio.

29.2 – Não alugar ou ceder sua unidade autônoma a pessoas que queiram utilizar a unidade residencial para atendimento de clientes particulares.

29.3 – Não utilizar, alugar, ceder ou explorar sua unidade autônoma para fins que não sejam estritamente residenciais. Será permitida com anuênciia do Síndico e Conselheiros, liberação de uso de Pessoa Jurídica somente para comprovação de endereço à pessoa física sem que haja o exercício das funções no apartamento, sob pena de multa sem prévia advertência.

29.4 – Não fracionar sua unidade autônoma para alienação, locação, ou sublocação de qualquer de suas dependências.

29.5 – Zelar pelo bom uso das coisas e partes privativas e de uso comum, não as usando nem permitindo que as usem para fins diversos daqueles a que se destinam.

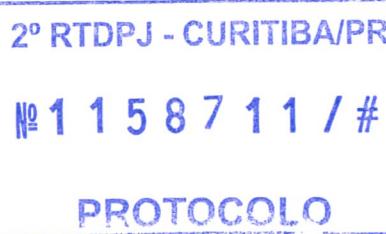
29.6 – Não causar danos às partes de área comum e privativa de terceiros.

29.7 – Não pisar no mobiliário ou brincar nas partes que compõem as áreas comuns e jardins, bem como neles intervir, adicionando ou removendo plantas, flores, ou mudando-lhes o arranjo. Com exceção nos casos que a Administração autorizar.

29.8 – Não fumar nas áreas de uso comum do condomínio que sejam total ou parcialmente fechadas em qualquer dos seus lados por parede, divisória, teto ou telhado, ainda que provisórios, bem como nas janelas dos apartamentos para que a fumaça não suba para as demais unidades. (Lei Municipal 13.254/2009)

29.9 – Não manter ou guardar, na sua unidade autônoma ou no estacionamento, botijões de gás, substâncias odoríferas, inflamáveis, radioativas, tóxicas ou explosivas, que causem perigo à segurança do Condomínio ou incômodo aos demais moradores.

29.10 – Não permitir a guarda ou a colocação de objetos ou materiais de qualquer espécie no estacionamento, bem como, a colocação de pneus de proteção para os carros, e em quaisquer das áreas de uso comum, como entradas, passagens, escadas, vestiários, estacionamento, entre outros, prejudicando a segurança e a ordem no Condomínio.



Parágrafo único: os volumes depositados poderão ser removidos pelo Zelador, de acordo com a decisão de Síndico e Conselho, e somente serão devolvidos após o pagamento, pelo infrator ou seus representantes, das despesas e danos porventura causados, independentemente das sanções cominadas por este Regimento Interno.

29.11 – Manter os veículos estacionados no estacionamento sempre com as portas travadas, estritamente dentro dos faixas delimitadoras de cada vaga e sem invadir as vagas próximas, mesmo que estas não estejam sendo utilizadas.

29.12 – Não estacionar veículos nas áreas de circulação, salvo para embarque e desembarque de pessoas portadoras de necessidades especiais no local sinalizado pelo Condomínio.

29.13 – Não entrar nas dependências reservadas aos equipamentos, instalações, e serviços do Condomínio, como casa de bombas, caixa d'água, vestiários dos funcionários, sala da Administração etc.

29.14 – Não usar, alugar ou ceder as respectivas unidades autônomas para atividades ruidosas, ou para a instalação de qualquer atividade ou depósito de quaisquer objetos ou materiais, que de alguma forma possam afetar a saúde, segurança e tranquilidade dos demais moradores, ou que possam agravar as taxas de seguro.

29.15 – Não utilizar o estacionamento ou o espaço de circulação de veículos e/ou áreas comuns, inclusive as de circulação de pedestres, para prática de esportes, como ciclismo, jogos, recreação, patins, skates, *rollers*, patinetes, carrinhos motorizados e outros.

Parágrafo único: será permitido o uso de patins, skates, *rollers*, patinetes, bicicletas, carrinhos motorizados, e outros que produzam ruído na quadra poliesportiva, apenas a menores de 12 (doze) anos, no horário das 08 horas às 22 horas. Dando prioridade para os esportes que a quadra é destinada.

29.16 – Não atirar com arma de fogo, nem soltar fogos de artifício, balões, pipas, foguetes, a partir da unidade autônoma ou de qualquer das partes de uso comum.

29.17 – Não manter estações de rádio amador ou similar, nem instalar ou operar equipamentos eletrônicos que causem interferência no funcionamento de qualquer equipamento elétrico ou eletrônico dos demais moradores e das partes de uso comum.

29.18 – Não utilizar alto-falantes, aparelhos de som, televisores ou quaisquer outros instrumentos musicais de ruído, com volumes abusivos, em qualquer hora, bem como arrastar móveis ou similares, caminhar com sapatos com saltos, provocando ruídos audíveis nas unidades vizinhas, das 22 horas às 08 horas.

29.19 – Não estender roupas, tapetes, lençóis, colocar varais, antenas ou fiação de TV a cabo ou outros objetos nas janelas, paredes externas ou qualquer outro lugar de onde sejam visíveis do exterior da edificação ou de onde possam cair.



29.20 – Não utilizar a janela ou paredes externas para remover poeira de tapetes, cortinas, móveis etc., somente com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam sua dispersão.

29.21 – Não colocar vasos ou outros objetos nos peitoris das janelas.

29.22 – Não instalar condicionadores de ar ou quaisquer outros equipamentos no lado de fora das janelas, sacadas ou das paredes externas de sua unidade autônoma.

29.23 – Não colocar ou afixar cartazes, fotos, bandeiras, posters, propaganda eleitoral, adesivos e similares em portas, janelas, ou sacadas da unidade autônoma ou em qualquer das partes de uso comum.

Parágrafo único: é permitida a colocação de cartazes internos de anúncios de venda ou locação da unidade autônoma, desde que se limitem à janela. Os cartazes deverão ser colocados internamente nas janelas.

29.24 – Não jogar detritos, lixo, pontas de cigarro, restos de comida, líquidos, papéis ou quaisquer outros objetos pelas janelas e sacadas, ou ainda lavá-los de modo a que venha cair água sobre o jardim e outras unidades ou partes de uso comum.

29.25 – Não colocar restos de comida, materiais gordurosos, produtos não solúveis, papéis, absorventes higiênicos, e outros materiais que possam causar entupimento nos vasos sanitários e ralos.

29.26 – Separar corretamente os lixos e detritos, acondicionando-os em sacos plásticos apropriados e colocando-os nos tambores coletores, separando o lixo reciclável do orgânico e tomando as precauções necessárias para evitar vazamentos.

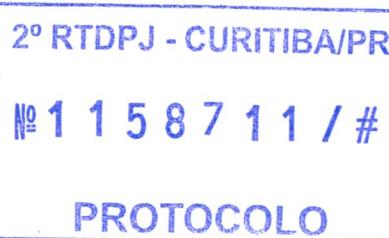
29.27 – Informar imediatamente a autoridade sanitária local sobre a ocorrência, comprovada ou presumida, em suas unidades autônomas, de doenças contagiosas ou transmissíveis, na forma do Art. 8 da Lei nº. 6 259/75, dando ciência à Administração, objetivando alertar os moradores para as devidas precauções.

29.28 – Utilizar persianas, cortinas e seus forros somente nas cores branca, bege claro ou cinza claro, mantendo assim a padronização e estética do condomínio.

29.29 – Para os moradores que tiverem área privativa externa e optarem por fazer cobertura, a padronização deve ser com vidro transparente, alumínio branco e janela “mão amiga”.

29.30 – Consertar, às suas custas, os vazamentos que surgirem nos ramais da tubulação que serve sua unidade, bem como as infiltrações em paredes ou pisos.

29.31 – Arcar com os custos dos danos as unidades vizinhas que forem causados por obras, vazamentos, ou infiltrações em sua unidade autônoma.



29.32 – Permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, do Síndico, Administradora ou prepostos seus, quando isto se tornar indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à solidez e segurança da estrutura geral da edificação, ou à manutenção preventiva ou reparos na rede hidráulica de unidade autônoma vizinha.

29.33 – Não entrar no estacionamento com automóveis que não sejam portadores do crachá ou selo de identificação deliberado em Assembleia pelos condôminos, se este vier a ser implantado pelo Condomínio, bem como evitar deixar os controles remotos e objetos de valor dentro do carro de forma visível.

29.34 – Impedir a entrada de técnicos e demais pessoas estranhas ao Condomínio sem a prévia identificação pela portaria através de carteira de identidade, crachás da empresa a que pertençam, ordens de serviço e outros documentos, e sem autorização expressa do condômino responsável, identificando-os no portão de entrada

29.35 – Receber encomendas de entregadores, como alimentos, remédios, flores etc., somente junto ao portão de entrada, na área de segurança, sendo proibida a entrada destes entregadores no interior do Condomínio. Com exceção das pessoas com deficiência.

29.36 – Não é permitida a permanência de volumes de qualquer espécie nos halls, sob as escadas, áreas de acesso ou demais partes comuns, exceto quando em trânsito para as unidades.

29.37 – Não permitir a permanência no hall dos blocos, portaria ou área comum, de moradores que estejam promovendo algazarra, brincadeiras, jogos, reuniões etc.

29.38 – Permitir a visita a apartamento colocado à venda ou locação somente com a presença do condômino ou do corretor devidamente autorizado, sendo limitada de segunda-feira a sábado das 09 horas às 18 horas, para entrada. Os corretores somente poderão entrar nas dependências do Condomínio mediante a apresentação de autorização original assinada pelo proprietário e não estão autorizados a parar seus veículos nas vagas de estacionamento dos condôminos.

29.39 – A entrada de não moradores nas dependências do Condomínio, desacompanhada dos proprietários, estará vinculada a apresentação de carta de autorização. No caso de parentes, será feito um cadastro na portaria. Somente será autorizada a entrada de visitantes interessados na locação e/ou venda, se estiverem acompanhados com corretor de imóveis devidamente autorizados e nos horários estipulados.

29.40 – Recolocar os carrinhos para transporte de compras de feira e supermercado nos locais a eles reservados na área do estacionamento ou outro a ser designado pela Administração.

29.41 - Fechar o registro de entrada de água e de gás de sua unidade, e deixar endereço e telefone com a Administração e portaria, para contatos de emergência, em ausências prolongadas.



29.42 – Não utilizar a rede elétrica de uso comum do condomínio para seu uso pessoal, utilizando extensões até o apartamento, bem como abastecer veículos elétricos.

29.43 – Orientar os prestadores de serviços contratados, cuja entrada no Condomínio seja necessária, sobre os cuidados com as partes de uso comum, assumindo a responsabilidade por eventuais danos por eles causados.

29.44 – Orientar os eletricistas, encanadores, pedreiros, montadores de móveis e aparelhos etc., para que tomem o máximo de cuidado para não alterar as conexões elétricas, não perfurar paredes, tubulação hidráulica e de gás, e limitar ao mínimo necessário as intervenções nas instalações, para não causar vazamentos e criar defeitos de funcionamento.

29.45 – Não obstruir a passagem ou acesso às escadas, e não tomar qualquer outra medida que ponha em risco a segurança do Condomínio ou de seus moradores ou que sejam contrárias às normas do Corpo de Bombeiros ou outro órgão Municipal, Estadual ou Federal.

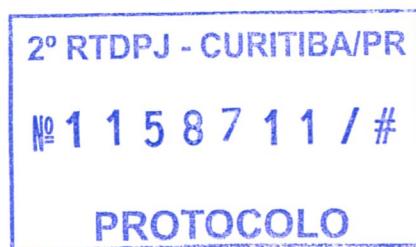
29.46 – Colaborar e manter boas relações com o Síndico, com respeito recíproco, visando a solução amigável de todos os problemas técnicos do Condomínio ou de vizinhança entre moradores

29.47 – Respeitar o direito do Síndico ao sossego, não o requisitando para resolver problemas não urgentes aos domingos e feriados ou fora do horário normal de trabalho durante os dias úteis. Utilizar o Livro de Ocorrências ou Livro de Registros, ou ainda, dirigir-se ao zelador e solicitar auxílio.

CAPÍTULO VII – DOS ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO

Art. 30 – É permitida, no interior da unidade autônoma, a posse e manutenção de animal doméstico observada a Lei da Posse Responsável e as seguintes condições para pacífica convivência nas dependências do Condomínio:

- a) permanência no interior da unidade autônoma do morador;
- b) controlado o barulho dos animais domésticos pelo proprietário, para que não cause transtornos ao sossego alheio, principalmente à noite;
- c) a vacinação deverá estar em dia;
- d) caso o animal faça alguma necessidade fisiológica nas áreas comuns durante o trajeto de saída ou até mesmo no passeio em frente ao Condomínio, a pessoa que está com o animal fica responsável por limpá-la;
- e) Os animais devem circular na área comum sempre com guia e coleira.



Parágrafo único: caso o responsável não limpe os dejetos do animal de estimação, será advertido, se reincidente será notificado e/ou multado.

CAPÍTULO VIII – DAS NORMAS DE SEGURANÇA

Art. 31 – As entradas do Condomínio ficarão permanentemente fechadas, sempre sob vigilância do porteiro, e só serão abertas a moradores, ou visitantes devidamente autorizados pelos moradores e identificados no portão de entrada.

Art. 32 – Caso o condomínio possua o sistema de acesso pelo próprio morador, é obrigação do condômino portar sempre o chip de acesso à portaria e controle remoto para acesso ao estacionamento, sendo proibido solicitar aos empregados e outros condôminos a abertura de portões, exceto quando houver mau funcionamento dos equipamentos.

Art. 33 – É vedada a entrada nas dependências do Condomínio de corretores não autorizados por condômino que tenha posto sua unidade à venda ou aluguel, agenciadores, cobradores, ofertantes de bens ou serviços, vendedores ambulantes, entregadores, solicitantes e pedentes de qualquer natureza, angariadores de donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, como papel, vidros, roupas etc.

Art. 34 – Permitido o ingresso de terceiros não moradores, como montadores de móveis, instaladores de equipamentos, prestadores de assistência técnica, cuja presença na unidade autônoma seja necessária, com autorização por escrito pelo morador e sob sua responsabilidade, previamente informada à Portaria.

Art. 35 – Os Interfones da portaria serão operados exclusivamente pelos porteiros e zeladoria, para o fim específico de comunicar a visita de pessoas aos moradores ou para avisos de emergência.

Parágrafo único: o terminal telefônico destina-se exclusivamente para ligações de interesse do Condomínio, obedecendo às seguintes condições:

- a) manuseio apenas por pessoas autorizadas;
- b) expressamente proibidas ligações interurbanas;
- c) permitido ao morador, em caso de viagem, fornecer o número para receber recados;
- d) permitido o uso do terminal telefônico a moradores somente em casos de justificada necessidade, apontada no Livro de Ocorrências.

Art. 36 – A portaria do Condomínio destina-se única e exclusivamente ao trabalho dos empregados do Condomínio, permitindo-se nela somente a permanência eventual do pessoal de assistência técnica dos equipamentos.



Art. 37 – Os moradores e prepostos devem observar fielmente as seguintes disposições:

- a) observar e aguardar o completo fechamento dos portões, ao sair ou entrar no Condomínio;
- b) não deixar as portas dos blocos abertas, sempre observando se elas se fecharam ao deixar o local;
- c) não segurar o portão para terceiros e desconhecidos ao entrar no condomínio;
- d) comunicar à portaria a entrada ou saída do estacionamento de pessoas estranhas, bem como qualquer outra irregularidade observada;
- e) não permitir a permanência de crianças desacompanhadas nas áreas do estacionamento, principalmente próximo aos portões;
- f) não permitir que crianças levem o lixo até a lixeira, já que ela se encontra do lado externo do Condomínio e oferece risco;
- g) por ocasião das mudanças, o carregamento ou descarregamento deverá ser acompanhado por um funcionário do Condomínio, não sendo permitida a entrada de caminhões dentro da área de circulação de veículos do condomínio, apenas na área específica de carga e descarga;
- h) não permitir obstrução das câmeras instaladas em locais estratégicos para não interromper a visualização das áreas na portaria;
- i) os prestadores de serviço contratados pelas unidades, que não estiverem previamente cadastrados na portaria ou no sistema do condomínio, somente poderão entrar ou sair do Condomínio acompanhados do morador.

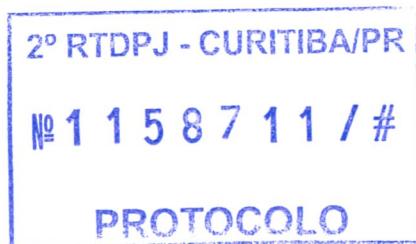
Art. 38 – A correspondência para as unidades autônomas, como jornais, cartas, telegramas, revistas, pacotes etc., bem como bens e serviços encomendados para entrega em domicílio, deverão ser entregues na portaria

38.1 – Cabe ao zelador ou porteiros receber a correspondência, sendo vedado a qualquer empregado do Condomínio fazer a entrega na unidade autônoma do morador, salvo em casos excepcionais ou em situações que o morador possua algum tipo de deficiência.

38.2 – Cabe aos empregados do Condomínio, exceto a portaria, organizar e colocar a correspondência nas caixas apropriadas, existentes em cada bloco, caso venham a ser instaladas.

38.3 – Cabe a cada morador coletar sua correspondência nas caixas apropriadas ou na portaria;

Parágrafo único: por conta do espaço na portaria, caso os volumes registrados não sejam retirados em até 7 (sete) dias, serão devolvidos à transportadora, já as cartas simples



serão devolvidas em até 15 (quinze) dias e as cartas registradas devolvidas em 30 (trinta) dias.

38.4 – Cabe ao porteiro informar o morador sobre a chegada de correspondência que requeira sua presença na portaria, se não tiver sido autorizado por este a recebê-la, e consultá-lo previamente para que confirme se está esperando a entrega de bem ou serviço em domicílio.

38.5 – Cabe ao morador comparecer à portaria para receber bens e serviços encomendados para entrega em domicílio, e correspondência que requeira sua presença na portaria, se não tiver autorizado o porteiro a recebê-la.

38.6 – Os funcionários deverão informar ao condômino sobre a presença de Oficial de Justiça, caso esse venha a procurar por morador.

Art. 39 – É vedado ao morador atribuir ao porteiro ou qualquer outro empregado do Condomínio a tarefa de efetuar o pagamento de qualquer bem ou serviço em nome do morador.

Art. 40 – É vedado ao morador deixar sob a responsabilidade dos funcionários do Condomínio, chaves (observado o item 22.1), dinheiro, cheques ou objetos de valor, somente em caso de comprovada urgência, ficando funcionários e Condomínio isentos de qualquer responsabilidade por possíveis incidentes.

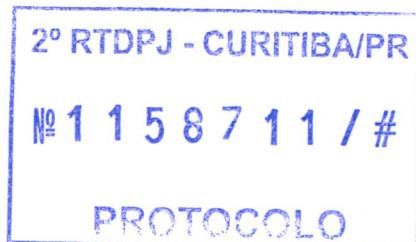
CAPÍTULO IX – DO ESTACIONAMENTO

Art. 41 – Cada condômino terá direito ao uso de vagas no espaço de estacionamento de acordo com o projeto arquitetônico e com a Convenção de Condomínio, o que deverá ser rigorosamente obedecido, visando maior facilidade de movimentação da entrada e saída dos veículos.

Art. 42 – As vagas de estacionamento destinam-se à guarda de veículos de passageiros, tipo passeio, de propriedade ou sob a responsabilidade dos titulares de direitos sobre as unidades autônomas, sendo admitido o estacionamento de outros veículos de passeio nas vagas, desde que suas extremidades não excedam o limite interno das faixas demarcatórias.

42.1 – As vagas de estacionamento, devidamente numeradas, integram as unidades autônomas, delas fazendo parte integrante e indissociável, vedados o aluguel, cessão ou venda a terceiros estranhos ao Condomínio. Permitido o aluguel de vagas não utilizadas somente para condôminos e sob a responsabilidade exclusiva dos interessados.

42.2 – As partes de propriedade de uso comum do estacionamento serão utilizadas pelos moradores para passagem e manobra para entrada e saída das respectivas vagas.



Art. 43 – Não será permitido o uso do estacionamento para a prática de esportes como ciclismo, jogos, recreação, patins, skates, rollers, carrinhos motorizados, entre outros.

Art. 44 – No estacionamento não será permitida a guarda ou colocação de objetos, móveis, pneus, equipamentos de qualquer espécie, salvo em casos de emergência e no prazo máximo de 02 (dois) dias e com prévia autorização da Administração, posto que a finalidade precípua é a guarda de veículo.

Art. 45 – Nas respectivas vagas de estacionamento será permitido o estacionamento até 02 (dois) veículos, sendo um carro de passeio e uma moto ou duas motos, desde que não atrapalhem os vizinhos e não excedam o limite interno das faixas demarcatórias do estacionamento.

45.1 – Nas vagas de estacionamento não é permitido transitar nos espaços entre os veículos utilizando motocicleta ou qualquer outro veículo. Qualquer prejuízo será de responsabilidade dos moradores.

45.2 – Caso haja um veículo de passeio e uma moto na mesma vaga, a moto deve ser colocada após o veículo de passeio, fazendo com que ela esteja sempre à frente na vaga, no sentido da rua interna.

Art. 46 – Não será permitida a entrada, no estacionamento e demais áreas comuns de circulação, de veículos transportadores de mudanças, fornecedores, prestadores de serviços entre outros, salvo as exceções que se fizerem necessárias dependendo do tamanho e fragilidade do bem a ser entregue, necessitando-se para tanto, autorização prévia da Administração.

Art. 47 – A utilização da vaga de carga e descarga é exclusiva para este fim, sendo vedado parar qualquer outro veículo que não seja para carga e descarga, exceto veículos de emergência e desembarque de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 48 – Os pequenos consertos e reparos dos veículos em caráter de emergência, tais como troca de pneus, velas, baterias etc., serão permitidos somente se houver impossibilidade de remoção dos veículos e se acompanhados pelo morador ou responsável, desde que não coloquem em risco a segurança e o fluxo normal de veículos no estacionamento.

Art. 49 – Fica terminantemente proibida a lubrificação, lavagem e quaisquer reparos de carros, motos, bicicletas e outros, no estacionamento e outras dependências ou áreas do Condomínio.

Art. 50 – É vedado promover, nas dependências do estacionamento e áreas comuns, a experimentação do uso de buzina, rádio e motor.

Art. 51 – É proibida a comercialização de veículos nas dependências do estacionamento.

Art. 52 – O morador será responsável por eventuais danos causados a outros veículos ou bens de propriedade comum dentro do estacionamento e/ou área de trânsito do Condomínio



Art. 53 – A velocidade máxima a ser observada no Interior do estacionamento e nas áreas de circulação de veículos é de 10km/h (dez quilômetros por hora), e a circulação deve ser sempre no sentido indicado pela sinalização.

Art. 54 – É vedado buzinar ao sair ou entrar, para atrair a atenção do Porteiro, ou no interior do estacionamento, exceto se para evitar acidente iminente.

Art. 55 – Fica proibido o ingresso no estacionamento de veículos ou motocicletas que estiverem produzindo fumaça em excesso, vazando óleo, com freios em mau estado, sem silencioso, com defeito, ou com alguma alteração que provoque risco ou incômodo aos demais moradores.

Parágrafo único: os gastos com a remoção de resíduos, eventualmente provocados por veículos nessas situações, serão debitados à unidade responsável pelo veículo.

Art. 56 – É vedado alugar, emprestar ou ceder, sob qualquer hipótese, vagas de estacionamento a pessoas que não residam no Condomínio.

Art. 57 – Será admitido o estacionamento de veículo de pessoa das relações do condômino somente em vaga de sua propriedade e sob sua responsabilidade, durante o tempo que durar a visita ao Condomínio e com prévio aviso à portaria, devendo o visitante ser recebido pelo condômino responsável.

Art. 58 – As vagas de visitantes são exclusivas para pessoas em visita ao condomínio ou prestadores de serviço, moradores e proprietários devem utilizar suas vagas privativas para manter seus veículos estacionados.

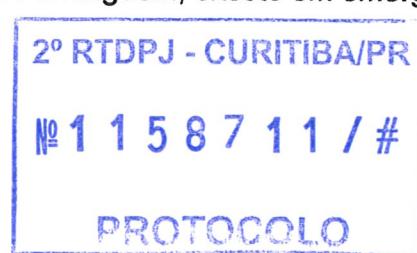
58.1 – A primeira vaga de visitantes imediatamente à frente da portaria é exclusivamente para circulação de motoboys e entregadores de aplicativo, para que a visão dos porteiros não seja encoberta por veículos maiores e para o melhor trânsito dos entregadores.

Art. 59 – É proibida a entrada, permanência e circulação no estacionamento de pessoas estranhas, sem relacionamento com o Condomínio ou seus moradores, cuja fiscalização fica a cargo do Zelador, a quem estão delegadas ainda as seguintes atribuições:

a) zelar pela boa ordem e segurança do estacionamento, não só dos veículos, como das pessoas que por ela transitam, atendendo, informando, orientando e auxiliando na entrada, movimentação e saída dos carros do estacionamento;

b) fiscalizar, orientar e providenciar o correto uso do estacionamento e cumprimento das normas estabelecidas, levando ao conhecimento do Síndico as infrações ou ocorrências que se verificarem ou que não possam por ele ser sanadas ou resolvidas;

c) controlar para que o acesso ao estacionamento se dê somente através dos moradores que portarem controle remoto ou abertura pelos Porteiros, não permitindo que a portaria abra os portões a ninguém, exceto em emergência;



- d) proibir a utilização do estacionamento para instalação de aparelhos de uso contínuo de energia pertencentes aos moradores, como geladeiras, freezers, câmeras monitoras, dentre outros;
- e) observar para que o portão de acesso ao estacionamento permaneça fechado 24 horas por dia, exceto quando da movimentação de veículos pertencentes aos condôminos e o acesso dos veículos, sempre com os faróis acesos;
- f) para abastecimento de veículos elétricos, caso o condomínio possua, o condômino deverá apresentar projeto para instalação de tomada, aprovada nos órgãos competentes.

CAPÍTULO X – DO SALÃO DE FESTAS E CHURRASQUEIRA

Art. 60 – O salão de festas e a churrasqueira funcionarão em regime de cessão de uso através de reserva prévia e pagamento da taxa de conservação, devendo ser respeitada a capacidade, definida pelo Corpo de Bombeiros, de 50 (cinquenta) pessoas.

60.1 – A taxa de conservação cobrada pelo uso da churrasqueira e salão de festas será de 80 (oitenta) reais ou outro valor a ser determinado pela Assembleia ou Administração.

60.2 – A churrasqueira poderá ser locada em separado, com taxa de conservação no valor de 40 (quarenta) reais ou outro valor a ser determinado pela Assembleia ou Administração. A capacidade de pessoas será limitada a 20% daquela definida pelo Corpo de Bombeiros.

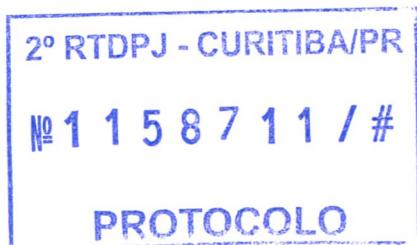
Parágrafo único: locando APENAS A CHURRASQUEIRA, o locatário não poderá fazer uso do salão de festas ou de quaisquer outros itens que estejam dentro dele, sendo entregue apenas a chave para acesso à churrasqueira.

60.3 – Nas datas magnas, como Natal e Final de Ano, o valor da taxa de conservação será negociado com as diaristas que fazem a limpeza.

60.4 – Não será devida taxa de locação quando forem realizadas festas programadas para comparecimento de todos os moradores.

Parágrafo único: por festas programadas para comparecimento de todos os moradores, entendem-se aquelas cujo convite para delas participar seja formulado a todos os moradores, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência, mediante a fixação nos quadros de avisos.

60.5 – As reservas para o uso do salão e churrasqueira deverão ser feitas com antecedência mínima de 02 (dois) dias e máxima de 60 (sessenta) dias, respeitando a agenda do mês.



60.6 – O horário para utilização do salão de festas é a partir das 9 horas até às 24 horas, sendo que a partir das 22 horas deve-se respeitar a Lei do Silêncio, nº 10.625/02, para não causar incômodo aos demais moradores.

Parágrafo único: ultrapassados esses horários, automaticamente, será devida nova taxa de locação ao condomínio, podendo o condômino ser multado em caso de reincidência.

60.7 – Caso necessário, para forçar o encerramento do evento após às 24 horas, o condômino está ciente que as luzes do salão de festas e churrasqueiras poderão ser apagadas manualmente pela Portaria ou Administração, bem como por um sistema automatizado.

60.8 – As reservas dos espaços serão aceitas em dias consecutivos, considerando que no dia seguinte o evento será realizado no mínimo 12 (doze) horas após o evento do dia anterior.

60.9 – Ao reservar o salão de festas, o condômino deverá entrar em contato com o Síndico para combinar os detalhes da locação (quantidade de convidados, louças e utensílios necessários para o evento, quando houver).

60.10 – O eventual cancelamento da reserva deverá ser solicitado com antecedência mínima de 72 (setenta e duas) horas, caso contrário será cobrada multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da taxa de conservação.

60.11 – O salão de festas poderá ser alugado para datas magnas, como carnaval, páscoa, natal, réveillon, dentre outras, dando-se prioridade para os eventos destinados a todo o Condomínio e que serão comunicados com antecedência aos condôminos. O sorteio será feito com 60 (sessenta) dias de antecedência à data do evento, não havendo evento agendado pelo Condomínio, os espaços serão liberados para locação dos condôminos interessados e, havendo mais de um interessado, será realizado sorteio na presença do Síndico e Conselho, não podendo o condômino sorteado participar do sorteio para a mesma data no ano seguinte.

60.12 – Somente o morador ou proprietário poderá efetuar as reservas e se responsabilizará integralmente pelo pagamento da taxa, bem como pela integridade física dos bens que compõem o espaço, inclusive quando os eventos forem realizados por seus filhos e familiares, independentemente da idade.

60.13 – Os eventos destinados a parentes próximos não moradores, como avós, netos, pais, filhos ou primos, somente poderão ser feitos se a reserva for de proprietário ou morador e se deles participar, respeitando-se sempre a capacidade máxima de pessoas que o espaço comporta.

60.14 – Em nenhuma hipótese o salão de festas poderá ser sublocado por morador para a realização de eventos de terceiros ou utilizado para eventos com fins lucrativos (cobrança de entrada para participação).



60.15 – É expressamente vedado o uso destes espaços pelos locatários para reuniões de cunho político, mercantil, religioso e para festividades benficiares (ex. bingo).

60.16 – As chaves da porta de entrada e chaves dos armários de utensílios pertencentes a estes espaços ficarão na portaria, sob a guarda do zelador ou de outro funcionário indicado pelo Síndico.

60.17 – Ao receber as chaves, o locatário do espaço fará uma vistoria prévia das instalações e assinará uma declaração responsabilizando-se integralmente por quaisquer danos causados ao ambiente em si, a seus ornamentos, mobília, eletrodomésticos, eletrônicos, louças, talheres, copos e demais objetos, conforme relação que lhe será entregue quando do recebimento das chaves.

60.18 – No dia do evento, para segurança de todos, o locatário do espaço deverá entregar ao Porteiro do Condomínio uma lista com os nomes dos convidados, com pelo menos 2 (duas) horas de antecedência, para evitar a entrada de pessoas estranhas. As chaves do espaço só serão entregues ao locatário mediante recebimento da lista de convidados pela Portaria.

60.19 – É expressamente proibida a retirada de qualquer móvel e utensílios do espaço para utilização fora das suas dependências.

Parágrafo único: igualmente não é autorizada a retirada de qualquer móvel visando a modificação do espaço, uma vez que o Condomínio não dispõe de local para guardá-los e não possui funcionários suficientes para fazer o transporte, considerando-se, ainda, o iminente perigo de danos aos móveis e às áreas de uso comum do prédio, como corredores, hall, dentre outros.

60.20 – Não será permitido ao condômino fazer qualquer alteração em sistema de iluminação, som ou outros componentes do ambiente.

60.21 – Não será permitida a afiação de cartazes, bexigas ou quaisquer outros objetos em paredes, espelhos, lustres, cortinas e ou outros móveis que possam causar danos a estes espaços.

60.22 – A mesa de sinuca poderá, desde que encoberta com o tampo, ser utilizada como mesa, porém jamais deve ser movida do local que se encontra, para evitar danos.

60.23 – Quando da realização de eventos, o condômino responsável deverá zelar para que os convidados mantenham conduta decorosa e respeitosa, de modo a não ferir o sossego liberdade dos demais convidados e moradores.

60.24 – É terminantemente proibida a utilização de amplificadores de som, música ao vivo ou aparelhos de som em volume que manifestamente esteja perturbando os moradores das unidades próximas, sob pena de multa a ser aplicada ao morador/condômino responsável pela locação do espaço.



60.25 – O usuário deverá providenciar, antes da entrega dos ambientes (ao final do evento), a retirada dos objetos de sua propriedade, tais como engradados, comidas a serem ainda aproveitadas, dentre outros, sob pena de perda dos bens e aplicação de multa correspondente a 50% do valor da locação.

60.26 – Após o uso, o locatário deverá retirar todo o lixo, destinando-os corretamente em seus devidos locais. A lavagem de louças, retirada de cinzas de carvão e limpeza em geral está inclusa na taxa de conservação.

Parágrafo único: o prazo para entrega e limpeza vence às 08 horas do dia seguinte.

60.27 – Havendo faltas, quebras e/ou danos aos utensílios dos salões e/ou churrasqueira, o locador do espaço será imediatamente notificado no ato de entrega das chaves, momento no qual, em conjunto com um funcionário do condomínio, será conferida a lista de utensílios que foram disponibilizados para o uso do condômino, e os valores da reposição serão cobrados na próxima taxa de Condomínio.

60.28 – A Administração poderá, através de normalizações internas, adequar o horário e normas de uso do salão de festas, sempre que necessário.

60.29 – Casos excepcionais serão decididos pelo Síndico em conjunto com o Conselho.

CAPÍTULO XI – DA QUADRA POLIESPORTIVA E PLAYGROUND

Art. 61 – A quadra poliesportiva e o playground são de uso exclusivo dos proprietários e moradores, para atividades e competições sadias, podendo cada unidade utilizá-lo com visitantes, desde que devidamente acompanhados por moradores que por eles se responsabilizem.

61.1 – A quadra poliesportiva será liberada para uso das 8 horas às 22 horas.

61.2 – O playground será liberado 24 horas por dia.

61.3 – O playground é exclusivamente para crianças com até 10 (dez) anos, sendo que menores de 6 (seis) anos devem estar acompanhados de um responsável. Não é permitido o uso dos brinquedos do playground por maiores de 10 (dez) anos de idade.

61.4 – É vedado fumar nas dependências da quadra poliesportiva e do playground.

61.5 – É dever de todo frequentador dessas áreas manter o espaço limpo, orientando e não permitindo que os demais usuários joguem lixo no chão, estraguem a pintura da quadra ou danifiquem os brinquedos.



61.6 – Deverá ser mantida a conduta discreta e respeitosa, de maneira a não ferir a tranquilidade, sossego e liberdade dos demais frequentadores.

61.7 – É expressamente proibido assumir posturas que firam o decoro e os bons costumes, bem como praticar quaisquer brincadeiras que possam prejudicar material ou moralmente os demais frequentadores desses locais.

61.8 – A Administração do Condomínio e seus prepostos eximem-se de toda e qualquer responsabilidade sobre eventuais acidentes, incidentes ou danos físicos que porventura ocorram aos frequentadores desses locais.

61.9 – Em caso de acidente, dano ou prejuízo, o frequentador responsável ficará impedido de utilizar a quadra e o playground, até que tenha sanado completamente os danos e resarcido os prejuízos ocasionados ao Condomínio ou aos seus moradores.

61.10 – Os equipamentos da quadra e do playground sob nenhuma hipótese poderão ser utilizados com exclusividade por qualquer morador.

61.11 – Não será permitido o uso exclusivo da quadra ou do playground por usuários participantes de comemorações no salão de festas.

61.12 – É expressamente proibido permanecer nas áreas comuns com roupa de banho, roupas íntimas à mostra ou sem camiseta/camisa.

61.13 – Ao zelador e aos porteiros, é dada a incumbência de coibir quaisquer abusos.

61.14 – Casos omissos e excepcionais serão decididos pelo Síndico em conjunto com o Conselho.

CAPÍTULO XII – DO VESTIÁRIO, COPA E BANHEIROS PARA FUNCIONÁRIOS

Art. 62 – O espaço destinado ao vestiário, copa e banheiro para funcionários é de uso exclusivo dos porteiros, pessoal da limpeza e zelador pertencentes ao quadro de empregados/prestadores de serviço do Condomínio, não sendo permitido o uso destes espaços por prestadores de serviços de unidades autônomas.

62.1 – Os armários para guarda de pertences particulares dos funcionários serão instalados em local apropriado e a chave será entregue ao funcionário, ficando a mesma sob sua responsabilidade, devendo ser entregue ao Zelador/Síndico quando da saída do quadro de funcionários do Condomínio.

62.2 – Não é permitida a instalação de varais no espaço destinado ao vestiário e banheiros dos funcionários, bem como, a permanência de roupas ou objetos pessoais de funcionários espalhadas pelo ambiente e/ou penduradas em portas ou paredes.



62.3 – A copa, seus utensílios domésticos e móveis deverão ser mantidos sempre em ordem e higienizados.

62.4 – Proprietários e moradores não podem acessar a sala do zelador, retirar ferramentas ou materiais sem autorização prévia do Síndico ou do próprio Zelador.

CAPÍTULO XIII – DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA, MUDANÇAS, REMOÇÃO DO LIXO E EXECUÇÃO DE OBRAS

Art. 63 – Os moradores deverão garantir o sossego dos demais, respeitando a Lei do Silêncio, nº 10.625/02, principalmente entre 22 horas e 08 horas em observância ao princípio que impede o mau uso da propriedade. A Constituição Federal, o Código Civil, vasta Jurisprudência, algumas Leis, Resoluções e Normas Federais, Estaduais e Municipais, garantem ao cidadão saúde, tranquilidade e sossego na sua habitação e normalizam o nível de intensidade e horários permitidos para manifestação de ruídos, além de preverem multas aos infratores.

Art. 64 – As luzes das áreas de uso comum e do estacionamento permanecerão ligadas após às 24 horas, em número necessário e de forma a não comprometer a segurança do Condomínio.

Art. 65 – As mudanças deverão ser agendadas na Portaria, com antecedência mínima de 02 (dois) dias, salvo a existência de data disponível fora deste prazo.

65.1 – As mudanças diárias estarão limitadas a 02 (duas) por bloco, sendo uma no período manhã e uma no período da tarde.

65.2 – As mudanças deverão ocorrer de segunda a sexta-feira, das 8 horas às 18 horas e, aos sábados, das 9 horas às 13 horas. Mudanças aos domingos e feriados serão permitidos apenas excepcionalmente mediante autorização do Síndico.

Parágrafo único: o período máximo definido no artigo consiste no carregamento ou descarregamento do último item da mudança, não sendo permitida a entrada de caminhão de mudanças com menos de 01 (uma) hora antes do prazo final.

65.3 – É considerada mudança, o período de utilização da área comum para carregamento e descarregamento de utensílios, móveis e caixas.

65.4 – Caso ocorram danos nas áreas comuns durante o manuseio dos móveis, como riscos nas paredes, estragos na pintura etc., estas serão de responsabilidade do Condômino.

Art. 66 – Execução de obras e reformas deverão ser informadas à Administração com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência.



66.1 – Obras que envolvam mudanças elétricas, hidráulicas, ou estruturais, como quebra ou acréscimo de paredes, devem ser avalizadas por engenheiro previamente contratado pelo proprietário para o projeto e acompanhamento, apresentação com prazo mínimo de 10 (dez) dias de antecedência, ao síndico e/ou conselheiros de ART - CREA, projeto e alvará da Prefeitura Municipal de Curitiba para assegurar que as mudanças sejam feitas de acordo com as normas técnicas e com o conceito do empreendimento, sem colocar em risco a segurança dos demais condôminos.

66.2 – A entrada e permanência de prestadores de serviço nas dependências do Condomínio, bem como a execução de obras e reformas, deverá ser previamente avisada.

66.3 – Os horários de obras e reformas, ou qualquer serviço que faça barulho, são limitados de segunda a sexta-feira das 08 horas às 12 horas e das 13 horas às 18 horas, aos sábados das 09 horas às 12 horas. Não será permitida a execução de obras e reformas aos domingos e feriados, ou fora dos horários definidos, exceto em caso de emergência, tendo o morador que informar à portaria, com antecedência.

Parágrafo único: inclui-se também nesses horários a lavagem da parte externa de vidro da área privativa coberta das unidades do térreo.

66.4 – Toda e qualquer alteração na fachada externa comum do Condomínio deverá ter aprovação prévia da Assembleia Geral. Caso ocorram alterações sem prévia aprovação, será o proprietário multado e estará obrigado a restabelecer o local alterado ao seu status quo.

66.5 – Não fazer obras nem instalar equipamentos, em sua unidade autônoma, com peso superior ao permitido no projeto estrutural, ou com carga superior à prevista no projeto elétrico.

66.6 – Os entulhos provenientes das obras e reformas deverão ser retirados pelo condômino, não podendo ser deixados nas dependências comuns ou lixeira, sob pena de ser feito pelo Síndico às custas do responsável, sendo devido o reembolso.

66.7 – Não fazer qualquer obra ou alteração nas partes de uso comum sem a prévia aprovação da Administração ou da Assembleia Geral;

66.8 – Não utilizar a área comum para cortes ou lixamento de materiais.

CAPÍTULO XIV – DOS FOGOS DE ARTIFÍCIO

Art. 67 – É terminantemente proibido o uso de fogos de artifício ou a realização de shows pirotécnicos, tanto nas áreas comuns quanto nas privativas.



CAPÍTULO XV – DO PAGAMENTO DAS QUOTAS E PENALIDADES

Art. 68 – As quotas condominiais serão determinadas considerando-se a fração ideal de solo pertencente a cada proprietário e o pagamento das quotas condominiais será exigível até o dia 10 (dez) de cada mês, sendo estas divididas, em princípio, nos seguintes títulos de despesas:

- a) taxa de Condomínio, que compreenderá as despesas gerais ordinárias tais como administrativas, salariais, encargos sociais, manutenção e conservação, água, esgoto, energia elétrica, gás, telefone etc.
- b) fundo de reserva;
- c) fundo de benfeitorias;
- d) despesas individuais dos moradores, como a utilização do salão de festas;
- e) eventualmente, rateios extraordinários como, por exemplo, obras inadiáveis, e ou investimentos e melhoramentos no Condomínio, que resultem ou objetivem sua valorização.

Art. 69 – A taxa de Condomínio será calculada mensalmente, através do rateio das despesas comuns do Condomínio, conforme a Convenção de Condomínio, cujas despesas pagas serão apresentadas no balanço do mês subsequente.

Art. 70 – Através de Assembleia, poderá ser instituído novos fundos para o condomínio, por período a ser determinado, fundo este destinado a arrecadar recursos para a execução de obras de benfeitorias e melhorias no condomínio.

70.1 – Será constituído um fundo de reserva para despesas emergenciais ou melhorias no Condomínio, com valor mensal igual a 10% (dez por cento) da taxa condominial;

70.2 – Será constituído um fundo de benfeitorias para manutenção e conservação do Condomínio, com valor mensal igual a 15 (quinze) reais, incluído na cobrança da mensalidade condominial;

Parágrafo único: caberá à Administração manter os fundos citados em 70.1 e 70.2, aplicando-o devidamente e, sobretudo, não se utilizando do numerário do item 70.1 para as despesas correntes do mês, salvo necessidade e mediante comunicação ao Conselho.

Art. 71 – O condômino que não pagar a sua quota mensal dentro do prazo de vencimento ficará sujeito a multa de 2% (dois por cento) do valor do débito, mais juro moratórios, *pro-rata-die*, de 1% (um por cento) ao mês de atraso, computados desde a data do vencimento até o dia de seu efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, motivação ou interpelação, sujeitando-se, ainda, ao pagamento das custas e honorários de advogado, se houver procedimento judicial.



Art. 72 – O condômino que, reiteradamente, não cumprir com o seu dever perante o Condomínio será imposto as penalidades que tratam o parágrafo 2º do artigo 1.336 e o artigo 1.337, e seu parágrafo único, do Código Civil

Art. 73 – Qualquer Condômino que infringir a Convênção, o Regimento Interno ou as normas legais estará sujeito a multa na seguinte forma:

§1º A multa será de 30% (trinta por cento) do valor da cota mensal ordinária para o descumprimento de qualquer dispositivo deste Regimento, exceto para aqueles que possuírem disposição específica de penalidade.

§2º Em caso de reincidência, o valor da multa será dobrado a cada reincidência.

§3º A multa será de até 05 (cinco) vezes o valor da quota mensal ordinária se o condômino:

a) realizar obras que comprometam a segurança do Condomínio;

b) alterar a forma, ou a cor da fachada, das partes e esquadrias externas, salvo se tiver sido autorizado mediante deliberação pela Assembleia Geral;

c) der à sua propriedade, de uso exclusivo, destinação diferente da que tem o Condomínio (residencial), ou utilizá-la de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§4º A multa será de 10 (dez) vezes o valor da quota mensal ordinária se o condômino ou morador caracterizar-se por reiterado comportamento antissocial.

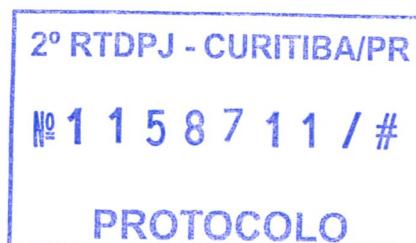
Art. 74 – Das multas aplicadas pela Administração caberá recurso para a Assembleia, convocada pelo Conselho a pedido do interessado, desde que feito por este em até 07 (sete) dias contados a partir da data do recebimento da notificação.

CAPÍTULO XVI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 75 – Por iniciativa do Síndico ou dos Condôminos, o presente Regimento Interno poderá ser modificado pela Assembleia Geral especialmente convocada e instalada na forma prevista na Convênção de Condomínio.

Parágrafo único: as taxas de conservação das áreas comuns poderão ser alteradas em qualquer tempo por deliberação da Assembleia Geral.

Art. 76 – O quórum para modificação do presente Regimento Interno, no todo ou em parte, será de maioria simples (50% +1) dos votos dos presentes.



Art. 77 – Cópia do presente Regimento Interno estará disponível impressa na Portaria, em arquivo eletrônico com a Administradora e com o Síndico, e será distribuída por e-mail a cada unidade autônoma para leitura, conhecimento, conservação e observância por todos os moradores.

Art. 78 – Nenhum morador poderá eximir-se de cumprir qualquer disposição deste Regimento, alegando que não o conhece.

Art. 79 – Os casos omissos neste Regimento Interno, na Convenção ou na legislação, serão decididos pelo Síndico, Conselheiros e Administradora.

Art. 80 – O presente Regimento entra em vigor a partir da data de sua publicação, ficando sem efeito toda e qualquer versão anterior.

Art. 81 – Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba para qualquer ação decorrente da aplicação das disposições aqui estabelecidas, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Curitiba, 12 de maio de 2022

Giosepe Luiz dos Santos

Giosepe Luiz dos Santos
Síndico

Guilherme Castro

Guilherme Castro

MinasCond Administradora

2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mauá, Deodoro, 320 - Sala 501
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

DISTRIBUÍDO SOB Nº 125-3743
AO 2º OFÍCIO
Selo Digital: F375e_jCq9C_ko7a2-Hod4J.swmR9
<https://selo.funarpn.com.br>

CUSTAS
Lei Estadual nº11960/97.Tabela XVI-Distrib
IIa, III, IV e nota 2. Cobrança selo em
cumprimento ao Ofício do FUNARPEN VRCS 0,246

<input checked="" type="checkbox"/> DISTRIBUIÇÃO (70 VRCS) R\$ 20,62
<input checked="" type="checkbox"/> AVERBAÇÃO (26 VRCS) R\$ 7,67
<input checked="" type="checkbox"/> SELO R\$ 2,98 Curitiba, 29/05/2022

Jop