

CONDOMÍNIO TORRES DUMONT

REGIMENTO SETORIAL

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - O presente regimento setorial do **Condomínio TORRES DUMONT**, localizado à Avenida Dr. Freitas, 1228, Pedreira, Belém-Pa, é parte integrante de sua convenção regendo-se pelo dispositivo das Leis nº 4.591/64 (Condomínio em Edificações) e 10.406/02 (Código Civil Brasileiro), pelo regime sanitário do Estado, pelo regime do corpo de bombeiros local, e pela jurisprudência sobre o silencio. Uma vez aprovado em assembleia, constituir-se-á em instrumento que deverá ser rigorosamente observado e cumprido por todos os moradores, seus prepostos, dependentes e toda e qualquer pessoa que se utilize do condomínio ou de algumas de suas partes comuns ou autônomas, e, nos casos de locação de apartamento será parte integrante de seus contratos.

Parágrafo único O regimento setorial tem por objetivo estabelecer normas de convivência no intuito de assegurar o bom uso e gozo das instalações e dependências do **Condomínio Torres Dumont**, bem como das unidades autônomas que o compõem, afim de promover o desenvolvimento comunitário, a integração e melhoria da qualidade de vida dos condôminos pela manutenção do padrão, asseio, higiene e conforto.

Art. 2º - Constitui dever dos moradores e usuários do **Condomínio Torres Dumont** cumprir o presente REGIMENTO SETORIAL, bem como levar o conhecimento da administração do condomínio qualquer transgressão de que tenha conhecimento.

Art. 3º - Os visitantes e convidados somente poderão usufruir das áreas comuns do condomínio quando acompanhados pelos moradores que os convidaram, os quais assumirão, para todos os efeitos legais a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social de seus visitantes e convidados.

Parágrafo único: Os convidados de uma unidade não poderão usar mais de um espaço comum concomitantemente, exceto, quando previsto neste regimento.

Art. 4º - Não será permitida a reserva simultânea para utilização no mesmo dia e horários de mais de um espaço comum por unidade, ressalvado as exceções previstas nesse regimento.

Art. 5º - Os requerimentos de reserva ou locação de qualquer dos espaços passíveis de reserva, serão feitas por meio de formulário próprio existentes na administração, com antecedência mínima respeitando-se o previsto no capítulo específico a cada um.

Parágrafo primeiro - A reserva somente será confirmada após a aprovação da administração do condomínio, que verificará previamente a disponibilidade, sendo obedecida rigorosamente a preferência pela ordem cronológica das solicitações, não sendo permitido o aluguel por condôminos inadimplentes.

Parágrafo segundo - O morador que tiver confirmada a reserva para locação de algumas das áreas definidas nesse regimento, terá exclusividade de uso do espaço requerido, somente após o pagamento da taxa pertinente.

Parágrafo terceiro - Os usuários dos espaços condomoniais deverão respeitar os níveis de ruídos e sons, em decibéis indicados pelas normas legais.

Art. 6º - Os moradores serão responsáveis por quaisquer danos e/ou prejuízos que eles, pessoalmente, seus dependentes, prepostos, acompanhantes e/ou seus eventuais convidados e visitantes, causarem aos demais moradores e/ou a qualquer área, instalações ou equipamentos do condomínio, ficando obrigados a indenizar o condomínio ou ao prejudicado.

Art. 7º - Fica estabelecido que o horário de 22h às 06h cabe aos moradores guardarem silêncio, evitando-se ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem estar dos demais moradores, inclusive movimentar móveis e outros objetos em sua unidade que possa provocar barulho aos moradores de outras unidades, principalmente aos da unidade abaixo da sua.

Art. 8º - É vedado estender roupas de qualquer tipo em qualquer janela ou fachada do prédio.

Art. 9º - As portas corta-fogo das escadas do prédio deverão ser mantidas permanentemente fechadas, porém desobstruídas e nunca poderão ser trancadas por qualquer morador ou grupo de moradores em seu andar.

Art. 10º - É proibido aos moradores e visitantes acessar quaisquer das dependências reservadas aos equipamentos e instalações do Condomínio tais como: terraço do prédio, casa de máquinas dos elevadores, bombas de incêndio, exaustores bombas de água, equipamentos de piscinas, medidores de luz e gás, hidrômetros, sala de geradores, caixa d'água, estação de tratamento de água e esgoto, espaço destinado ao armazenamento do gás, etc.

Art. 11º - É proibido atirar fósforos, pontas de cigarro, detritos ou quaisquer objetos pelas portas, janelas e varandas, bem como áreas de serviço, elevadores e demais partes comuns do Condomínio.

Art. 12º - É proibida a permanência de empregados no hall, escadas, garagens ou outras áreas comuns, exceto quando em serviço.

Art. 13º - As reclamações e sugestões devem ser registradas em livro próprio existentes na portaria ou submetidas à apreciação da assembleia geral, quando ocorrer.

Art. 14º - É expressa e terminantemente proibido a todo e qualquer morador, convidado, visitante, prestador de serviços, funcionário do condomínio ou de morador, fumar quaisquer tipos de produtos de ordem tabagista em qualquer

espaço fechado do condomínio, incluindo suas respectivas áreas de circulações interna, garagens, hall de elevadores, etc.

Parágrafo Único - Qualquer pessoa que venha a desobedecer esta regra estará passível de punição com multa nos termos da convenção condominial. Os atos praticados por convidados, funcionários e ou prepostos de moradores ensejará a cobrança de multa ao morador. Os atos praticados por funcionários do condomínio ensejarão punição nos termos previstos pela CLT.

Art. 15º - O condomínio **Torres Dumont** repudia todo e qualquer espécie de preconceito e ou discriminação, quer seja por cor de pele, orientação sexual, orientação religiosa, política, preferência esportiva ou outras que venham a ferir os princípios de igualdade estabelecidos na Constituição do Brasil.

Parágrafo primeiro - Qualquer pessoa que venha desobedecer essa regra estará passível de punição com multa nos termos da convenção condominial.

Parágrafo segundo - Os atos praticados por convidados, funcionários e ou prepostos de moradores ensejarão a cobrança de multa ao morador sem prejuízo das demais sanções administrativas e ou penais previstas em lei.

Parágrafo terceiro - Os atos praticados pelos funcionários do condomínio ensejarão punição nos termos previstos na CLT, sem prejuízo das demais sanções administrativas e ou penais previstas em lei.

CAPÍTULO II - DOS SERVIÇOS BÁSICOS E OBRIGATÓRIOS

Art. 16º - Quando da instalação do condomínio, serão definidos obrigatoriamente pela administração do mesmo os serviços específicos para a exclusiva utilização de todas as pessoas, moradores e ocupantes, a qualquer título e seus familiares que residam permanente ou temporariamente por condomínio. Esses serviços são definidos como básicos e/ou obrigatórios ou opcionais e/ou facultativos, os quais, a partir de instalação do **Condomínio Torres Dumont** serão obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente.

Parágrafo primeiro - Os serviços básicos e/ou obrigatórios são de custeio obrigatório de todos os moradores, incluídos nas despesas normais ordinárias de condomínio, em rateio definido pela convenção.

Parágrafo segundo - São considerados serviços básicos / obrigatórios:

- a) **Segurança patrimonial** – portaria 24 horas para controle de entrada e saída de moradores e visitantes, sendo obrigatória a identificação do visitante na portaria e/ou recepção para permissão de entrada no condomínio. Todos os visitantes precisam ser anunciados e ter sua entrada aceita pelo morador antes de ser permitida a entrada na área das unidades residenciais.

- b) **Manutenção dos jardins** – contratação de empresa especializada responsável pela poda, limpeza e tratamento dos jardins vasos e/ou áreas verdes do condomínio.
- c) **Governança** – com a tarefa de promover a limpeza das áreas comuns do condomínio.
- d) **Zeladoria** – A ser exercida pelo gerente condoninal/empresa especializada contratado com a finalidade de coordenar os serviços e toda a manutenção patrimonial, inclusive a estrutura da área administrativa do condomínio (emissão da taxa de condomínio, cobrança de serviços extras, inadimplência, etc.).
- e) **Manutenção da Piscina** – Contratação de empresa especializada responsável pela limpeza e manutenção da piscina.

CAPÍTULO III - DA PORTARIA

Art. 17º - Tem o presente Regulamento Setorial de Portaria fundamento na Lei e na convenção do Condomínio e a finalidade de ordenar e disciplinar o uso da portaria do edifício, obrigando a todos os moradores ou não, sua observância.

Art. 18º - Haverá sempre um funcionário responsável pela portaria, para cada hora das 24 horas do dia.

Art. 19º - O porteiro ou quem suas vezes fizer deverá permanecer no posto onde opera a central de interfones ou circulando na área adjacente a este, sem prejudicar o atendimento ao interfone e sem perder de vista as entradas e saídas de pessoas, e sempre pronto a responder às solicitações, sendo responsável pela guarda e registro dos Livros de Ocorrências. O porteiro, ou quem suas vezes fizer, é representativo físico da autoridade da administração.

Art. 20º - O porteiro deve estar sempre uniformizado, com boa aparência, portando crachá de identificação em lugar visível e mantendo os portões de acesso ao condomínio sempre fechados;

Art. 21º - Somente os empregados do condomínio, designados pelo Síndico, poderão operar os equipamentos existentes na portaria;

Art. 22º - A linha telefônica do condomínio somente poderá ser utilizada, para realização de chamadas, pela Administração para assuntos relacionados aos interesses do condomínio e, em casos excepcionais, para situações de justificada urgência, sendo vedada a sua utilização para interesses meramente

particulares. A utilização para recebimento de chamadas poderá ser realizada nas hipóteses anteriores e para recebimento de recados de interesses dos moradores nos casos urgentes e estritamente necessários;

Art. 23º - Os portões de acesso ao condomínio deverão ficar sempre fechados e sua abertura será realizada pelo porteiro, após a correta identificação daquele(s) que pretenda(m) entrar ou sair das dependências do condomínio, ou será utilizado um sistema automatizado;

Art. 24º - Os veículos que forem entrar no condomínio, mesmo cadastrados, devem ser submetidos à identificação visual pelo porteiro, antes do portão ser aberto, sendo dever do motorista abrir os vidros e acender a luz interna quando solicitado, exceto quando em uso o sistema de controle automatizado;

Art. 25º - Será mantido na portaria documento contendo o cadastro atualizado de todos os moradores das unidades autônomas, inclusive dos veículos a elas vinculadas;

Art. 26º - Sobre as encomendas de grande porte ou volume será necessário que o porteiro comunique imediatamente ao morador destinatário, para que seja autorizada a entrada para entrega diretamente ao condômino, sendo vedado, neste caso, o recebimento pela portaria.

Art. 27º - O acesso de pessoas não residentes aos apartamentos é sempre sujeito à consulta pelo interfone feito à unidade para onde se dirige o visitante, devendo o condômino ou seus familiares autorizar o acesso, se for o caso.

Art. 28º - A correspondência entregue na portaria pela manhã deverá ser comunicada por interfone aos apartamentos até às 12h e as do período da tarde, até às 18h do mesmo dia, ficando o condômino responsável pela sua retirada na portaria ou em escaninhos localizados no hall de cada torre quando instalados, tudo registrado em livro de protocolo.

Art. 29º - O trânsito de pessoas não residentes que prestam serviços aos condôminos de maneira eventual, mesmo que autorizadas por estes, deverão ter suas entradas e saídas registradas em livro, contendo nome, identidade, o responsável pela autorização de entrada, hora de entrada e hora de saída. Será também registrado o fluxo de entrada e saída de veículos de não residentes, seja a serviço ou autorizado pelo condômino, para utilização temporária e em vaga de garagem própria.



Art. 29ºA - O acesso de pessoas não residentes aos apartamentos estará sempre sujeito à consulta pelo interfone feito à unidade para onde se dirige o visitante, devendo o condômino ou seus familiares autorizar o acesso, se for o caso.

Art. 30º - É expressamente proibida a entrada de cobradores, vendedores de qualquer espécie ou tipo, propagandistas de promoção comercial, religiosa, de clubes, política, ideológica, bem como a distribuição de qualquer impresso de propaganda ou promoção, que só poderão ser liberados pelo Síndico ou quem suas vezes fizer, mesmo que o autor responsável seja morador ou proprietário no prédio.

Art. 31º - São proibições especiais relativas à Portaria:

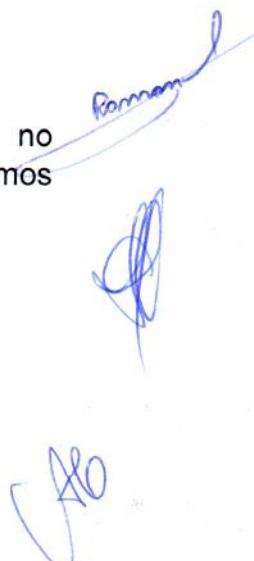
- a) A passagem ou permanência de qualquer pessoa, morador ou não, em trajes de banho ou similares.
- b) Permanência de compras de supermercado, de feira, etc., bem como a permanência de domésticas, motoristas ou qualquer outra pessoa que distraia a atenção do Porteiro.
- c) Permanência de bagagem, mesmo quando se trata de mudança ou de simples movimentação de viagem.

Art. 32º - A administração indicará local reservado a motoristas particulares.

Art. 33º - Os condôminos deverão fornecer à administração a relação de seus empregados, bem como suas demissões, de forma a controlar a suas entradas e saídas.

Art. 34º - Os casos omissos neste regulamento serão solucionados pelo Síndico ou comissão, de cujos atos cabe recurso ao Conselho Fiscal e Consultivo e, em seguida, à Assembleia Geral, se for o caso, sempre de conformidade com aquilo que é estabelecido na Lei e na Convenção do Condomínio.

Art. 35º - A violação ou não observância de qualquer norma prevista no presente capítulo sujeitará o condômino as penalidades previstas nos termos da convenção e deste regimento.



CAPITULO IV - DOS ELEVADORES

Art. 36º - O presente regulamento tem fundamento na Lei e na convenção do Condomínio e finalidade de ordenar e disciplinar o uso dos elevadores do edifício, obrigando a todos os moradores sua observância.

Art. 37º - São proibições específicas no uso dos elevadores:

- a)- b)** Usar o elevador social em trajes de banho e similares, ou outros trajes que não sejam condignos do elevador social e/ou do prédio;
- c)** Fumar em quaisquer dos elevadores;
- d)** Conduzir no elevador social: animais, bagagens, carga, materiais de construção, resíduos de obras, compra de feira, mercado e supermercado (exceto quando o de serviço estiver em manutenção);
- e)** Mudança sem acerto prévio com a Administração, que estipulará os horários apropriados, as inconveniências e impropriedades que devem ser evitadas, ficando desde já estabelecido que as mudanças só ocorrerão de segunda a sexta-feira, no horário de 8h às 12h, das 14h às 18h, admitida meia hora a mais, e aos sábados, de 8h às 12 h;
- f)** Utilização dos elevadores quando em manutenção ou programar ou efetuar carregamento de bagagens e outras cargas, quando em recolhimento de lixo;
- g)** Forçar as portas dos elevadores para abrir ou para fechar sem respeito ao mecanismo do equipamento;
- h)** Tentar apressar os movimentos de operação dos elevadores, pressionando indiscriminadamente os botões de controle;**

Art. 38º - Toda a circulação de fornecedores, materiais, mercadorias, compras e objetos de grande volume, bem como de pessoas que executam serviços temporariamente nos apartamentos, como obras e montagem de modulados, será pelo elevador de serviço.

Art. 39º - Os casos omissos neste regulamento serão solucionados pelo Síndico, cujos atos cabem recursos ao Conselho ou até a Assembleia Geral, sempre de conformidade com aquilo que é estabelecido na Lei e na Convenção do Condomínio.

Art. 40º - A violação ou não observância de qualquer norma prevista no presente capítulo sujeitará o condômino as penalidades previstas nos termos da convenção e deste regimento.

CAPITULO V – DA GARAGEM / ESTACIONAMENTO

Art. 41º - O presente Regulamento Setorial de Garagem tem fundamento na Lei e na convenção do Condomínio, e, portanto, obriga todos os condôminos, moradores e usuários a qualquer título, e tem por objetivo ordenar e disciplinar o uso da garagem do edifício, entendido como tal as áreas destinadas à circulação, estacionamento e guarda de veículos pertencentes aos moradores do prédio, isso comprovado no preenchimento da ficha de garagem/veículo, com elementos indicados.

Art. 42º - São proibições no uso da garagem:

- a) Introduzir veículos além de sua disponibilidade natural, salvo quando comprovar consentimento de um outro usuário que disponha de vaga livre;
- b) Introduzir veículo que não esteja licenciado pela Administração e que não tenha o selo de identificação e acesso;
- c) Introduzir ou permitir que se introduza veículo que não seja de morador do prédio, salvo no caso de autorização do condômino, em vaga de sua propriedade, comunicada a situação ao síndico ou à portaria, e para uso momentâneo;
- d) Lavar veículos com mangueira e com baldes sendo facultado o uso do pano ou flanela molhada, mas sempre condicionado que não deixe sujeiras no piso;
- e) Montar ou desmontar carros ou suas partes, sendo permitida somente a intervenção que vise remover o veículo para oficina;
- f) Limitar, fechar ou usar de qualquer meio de delimitação de vaga ou vagas, seja com muretas, paredes, correntes, tubos, etc.;
- g) Usar o espaço a quem tem direito, para utilização que não seja a guarda de veículos;
- h) Estacionar em posição defeituosa ou fora da vaga, de modo a perturbar a circulação e manobras dos outros veículos;
- i) Usar as áreas e as rampas de acesso à garagem como área de lazer, sendo permitido seu uso para os fins de circulação de veículos;
- j) Dar veículo a menores de idade e/ou pessoas sem CNH para manobra nas garagens do condomínio.

Art. 43º - Não é permitida velocidade superior a 10 km/h, nem uso de buzinas, em todas as áreas do condomínio.

Art. 44º - A garagem somente pode ser destinada para guarda de automóveis, sendo proibido seu uso para guarda de quaisquer outros bens, tais como material de construção, utensílios, motores, pneus, ferramentas e quaisquer outros objetos, inclusive entulhos.

Art. 45º - Não é permitido o estacionamento de veículos fora das vagas demarcadas de garagem, sob nenhum pretexto.

Art. 46º - A preferência na rampa de acesso é dos motoristas que entram na garagem.

Art. 47º - Os casos omissos neste regulamento serão solucionados pelo Síndico, de cujos atos cabe recurso ao Conselho ou até a Assembleia Geral, se for o caso, sempre de conformidade com aquilo que é estabelecido na Lei e na Convenção do Condomínio.

Art. 48º – Das vagas destinadas aos visitantes, essas são rotativas. Será permitida a permanência do veículo por no máximo 6h (seis horas). Sendo que é de total responsabilidade do condômino avisar a portaria sobre o uso da vaga pelo seu convidado, assim como, o monitoramento da retirada do veículo até o tempo permitido. .

PARAGRAFO ÚNICO – A violação ou não observância de qualquer norma prevista no presente capítulo sujeitará o condômino as penalidades previstas nos termos da convenção e deste regimento.

CAPÍTULO VI – DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS

Art. 49º - O presente regulamento do Condomínio tem a finalidade de ordenar e disciplinar a permanência de animais no edifício com base na Lei Municipal nº 9293, de 3 de julho de 2017, que dispõe sobre animais domésticos em condomínios no município de Belém. Assim como regularizar o ESPAÇO PET que é uma área destinada ao uso de animais domésticos. Sempre preservando o sossego dos condôminos e a higiene do edifício.

Art. 50º - O Espaço PET é um lugar de uso coletivo destinado ao lazer de animais de estimação e área adequada para as necessidades fisiológicas nos animais. Sendo de total responsabilidade do tutor a higienização e retirada dos dejetos deixados pelo animal doméstico na área. E ao condomínio cabe a responsabilidade de instalar um local para a destinação dos dejetos, como lixeiras ou área de compostagem.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Fica proibida a presença de filhotes antes do término do período de vacinação e vermiculação para evitar qualquer tipo de contaminação. Assim como animais fêmeas não castradas e em período fértil, pois irá agitar os machos presentes no Espaço PET;

PARÁGRAFO SEGUNDO - Cabe ao condomínio a adequação do Espaço PET para que seja um ambiente agradável aos animais. Evitar vegetação tóxica e pontiaguda, equipar com estrutura apropriada para o lazer dos animais domésticos (Ex.: rampas, túneis e arco), possibilitando também um espaço de treinamento para PETs. Cabe também ao condomínio instalar no local uma área para higienização do animal antes de retornar ao apartamento.

Art. 51º - É permitido animal doméstico na unidade residencial, obedecendo as seguintes condições:

- a) A quantidade de animais na unidade condoninal é responsabilidade do condômino, que deverá mantê-la em condições de salubridade e higiene, vacinados, bem como preservá-la de ruídos, de modo a não provocar incômodo à vizinhança;
- b) O barulho incessante de animais em unidade condoninal poderá ensejar em notificação e posterior multa;
- c) Os animais, mesmo dentro das unidades condonariais, não devem exalar odor que incomode os demais moradores.
- d) O condômino responsabiliza-se pela limpeza de qualquer sujeira (evacuação) causada pelo animal, em qualquer área do condomínio;
- e) O trânsito de animais na área condoninal é permitido, sendo com a utilização de guia curta e focinheira quando se tratar de animais de grande porte ou animais reconhecidamente bravios por evidência do seu comportamento..

Art. 52º - É terminantemente proibido:

- a) A permanência de animais nas seguintes áreas do condomínio: piscina, churrasqueira, salão de festas, salões de jogos, quadra de esporte, sala de ginástica e playground.

Art. 53º - É de inteira responsabilidade do condômino proprietário do animal qualquer dano físico ou financeiro causado pelo mesmo ao condomínio e a terceiros.

Art. 54º - Os casos omissos neste regulamento serão solucionados pelo Síndico, de cujos atos cabe recurso até à Assembleia Geral, se for o caso, sempre de conformidade com aquilo que é previsto na Lei e na Convenção do condomínio.

PARAGRAFO ÚNICO - A violação ou não observância de qualquer norma prevista no presente capítulo sujeitará o condômino as penalidades previstas nos termos da convenção e deste regimento.

CAPÍTULO VII – DAS OBRAS E MUDANÇAS

Art. 55º - O presente regulamento tem fundamento na Lei e na convenção do Condomínio e finalidade de ordenar e disciplinar as obras e mudanças realizadas no condomínio, obrigando todos, moradores ou não, a sua observância.

Art. 56º - Os serviços de obras nos apartamentos somente poderão ser executados de segundas às sextas-feiras, no horário das 08 às 12h e das 14h às 17h, e aos sábados de 8h às 12h, mediante relação completa dos operários autorizados para a realização das mesmas. Nos domingos, feriados e fora dos horários previstos está proibida a execução de quaisquer obras seja do tipo quebra-quebra de pisos ou paredes, uso de furadeiras, maquitas ou mesmo de obras que não causem perturbação sonora para os moradores (ex: pintura e etc).

Art. 57º - O acesso de operários particulares no prédio não será permitido antes das 8h ou depois das 17h.

Art. 58º - Para a realização de obras, devem ser observadas as seguintes normas:

- a) Somente deve ser utilizado o elevador de serviço para transporte de operários e materiais;
- b) Devem ser respeitados os limites de pessoas e de peso a ser transportado no elevador;
- c) Os serviços devem ser suspensos quando estiver prejudicando o bem estar de condôminos com problemas de saúde;
- d) As vagas de garagem e as áreas condominiais não podem ser utilizadas para depósito de entulho, material, móveis e outros;
- e) Todo material de obra deve ser levado imediatamente para o apartamento, devida e apropriadamente acondicionado;
- f) Os restos de obras deverão ser devidamente acondicionados e retirados do edifício, diariamente, pelo condômino;
- g) O hall dos apartamentos e os elevadores sociais e de serviço deverão permanecer sempre limpos;
- h) O realizador da obra ou mudança deve manter as áreas condominiais (seu andar e escada, se utilizada) sempre limpas, evitando ao máximo incomodar o vizinho;
- i) Devem ser observados os locais das tubulações hidráulicas para evitar que as mesmas sejam atingidas, provocando vazamento. Solicitar o auxílio dos

encarregados pela obra para a indicação dos locais das tubulações e do engenheiro responsável, quando se tratar de serviços que possam comprometer a estrutura do prédio;

j) Todo e qualquer dano decorrente dos serviços de reforma, nas dependências do prédio ou a terceiros, serão de inteira responsabilidade do proprietário do apartamento em reforma, devendo o mesmo ressarcir os prejuízos a que der causa.

k) As obras deverão ser comunicadas pelo condômino ao síndico ou quem este indicar, por escrito e preencher obrigatoriamente o formulário de comunicação de obra, informando a espécie e os nomes dos operários, para autorização das entradas destes e registro em livro na portaria do prédio, de suas entradas e saídas;

l) Nenhum condômino poderá utilizar energia elétrica e água das áreas condominiais para serviços particulares, bem como utilizar estas áreas para depósito de materiais, confecção de armários ou outros quaisquer serviços;

m) Os operários, para circularem nas áreas condominiais, deverão estar decentemente trajados.

Art. 59º - Para a realização de mudanças, devem ser observadas as seguintes normas:

a) As mudanças deverão ter programação antecipada até 24 horas, comunicadas por escrito ao síndico ou ao zelador do prédio;

b) Devem ser realizadas de segunda a sexta-feira, de 08 às 12h, das 14h às 18h e sábado de 8h às 12h, admitida meia hora de tolerância, não sendo admitidas aos domingos e feriados;

c) Para realização da mudança, deverá ser utilizado somente o elevador de serviço;

d) As pessoas contratadas pelo condômino para a realização de mudança deverão ser identificadas na portaria e suas entradas e saídas serão registradas em livro próprio.

Art. 60º - Os casos omissos neste regulamento serão solucionados pelo Síndico, cujos atos cabem recurso ao Conselho Fiscal ou até a Assembleia Geral, se for o caso, sempre de conformidade com aquilo que é estabelecido na Lei e na Convenção do Condomínio e as previstas neste regimento.

Art. 61º - A violação ou não observância de qualquer norma prevista no presente capítulo sujeitará o condômino as penalidades previstas nos termos da convenção e deste regimento.

CAPÍTULO VIII – DA COLETA DE LIXO

Art. 62º - A coleta do lixo residencial será realizada em cada unidade, de segunda-feira a sexta-feira, no horário de 15h; aos sábados, às 14h e em feriados, às 9h.

§ 1º - O lixo deve ser acondicionado em embalagem apropriada e entregue ao funcionário designado pelo recolhimento, respeitando-se os dias e horários estipulados. Não será permitido acionar o funcionário para recolher o lixo em horário diferente do estipulado.

§ 2º - Nos dias e horários em que o lixo não puder ser recolhido nos apartamentos, é facultado ao morador promover o desfazimento desses lixos, os quais deverão ser sempre transportados pelo elevador de serviço, ensacados e colocados na área de armazenamento de lixo localizada ao lado do estacionamento de visitantes, vedada a estocagem em quaisquer outras dependências da área condominial.

Art. 63º - A violação ou não observância de qualquer norma prevista no presente capítulo sujeitará o condômino as penalidades previstas nos termos da convenção e deste regimento.

CAPÍTULO IX DA SALA DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 64º - As salas da administração destinam-se a uso exclusivo dos integrantes da gestão e empregados do condomínio, devidamente autorizados e, serão utilizadas para resolução de assuntos de interesse do condomínio, a exemplo do atendimento pessoal aos condôminos, fornecedores e prestadores de serviço.

Parágrafo primeiro - Na sala da administração ficarão guardados todos os contratos, livros e documentos relativos ao condomínio.

Parágrafo segundo - Os usuários dos espaços responderão por todos os danos causados pelo mau uso e conservação dos objetos e documentos que compõem a sala da administração.

Parágrafo terceiro - Fica proibido o uso das salas de administração pelos usuários e prestadores de serviço para tratar de interesse pessoal e particular.

Parágrafo quarto - A violação ou não observância de qualquer norma prevista no presente capítulo sujeitará o condômino as penalidades previstas nos termos da convenção e deste regimento.

CAPÍTULO X – DA PISCINA

Art. 65º - O presente regulamento setorial tem fundamento na lei e na Convenção do Condomínio e tem por objetivos ordenar e disciplinar o uso das dependências e instalações das piscinas existentes no prédio, entendidas como tal o deck de acesso, as piscinas propriamente ditas e a instalação de banheiro, obrigando a todos os moradores ou não, sua observância.

Art. 66º - A utilização das piscinas é privilégio **exclusivo dos moradores** do edifício, podendo ser estendida a amigos e/ou familiares não residentes, com a presença do morador ou responsável maior de 16 anos, ao limite de 06 convidados (por unidade) em dias úteis, ficando entendido que em caso de locação da unidade, seu proprietário abre mão desse privilégio, transferindo-o para o locatário. Aos sábados, domingos e feriados o limite será de 05 convidados por unidade (incluindo-se adultos e crianças).

Art. 67º - A utilização das piscinas é gratuita, vedada às pessoas enfermas e a serviciais, sendo permitida à babá acompanhar criança, restrita, nesse caso, à piscina infantil.

Art. 68º - As piscinas funcionarão no horário de 06h às 22h, de quarta a domingo. A utilização da área e de aparelho sonoro não pode prejudicar o sossego dos demais condôminos.

Parágrafo único – Os usuários deverão reduzir o volume da conversa antes das 08h e após às 19h, sempre obedecidas as normas legais sobre o silêncio.

Art. 69º - Não será permitido o uso das piscinas, nas segundas e terças-feiras quando estiverem sob tratamento com produtos químicos, situação que será indicada por placa, ficando desde já os administradores isentos de culpa em caso de problemas com aqueles que descumprirem estas condições de uso.

Art. 70º - São proibições específicas na utilização das dependências aqui regulamentadas, além daquilo que foi genericamente mencionado nos artigos anteriores:

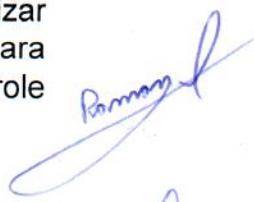
- a) Usar ou permitir que utilizem as piscinas, pessoas sob sua responsabilidade, com doenças infecciosas e/ou parasitárias transmissíveis por contágio;

- b)** Trazer, usar e/ou oferecer bebidas, copos ou garrafas de vidro, ou quaisquer objetos quebráveis, ou perfuro-cortantes, que possam causar ferimentos de qualquer espécie nas bordas ou dentro das piscinas;
- c)** Infringir os horários aqui estabelecidos, pretendendo ou efetivamente o fazendo, com que sejam trocados, antecipados ou retirados, nos seus limites aqui fixados;
- d)** Entrar nas piscinas com roupas que não sejam de uso próprio, assim como, sem antes passar pelo chuveiro;
- e)** Sob pretexto de se dirigir ou de estar saindo das piscinas, circular na portaria, salões, elevador social e outras dependências onde isso não seja permitido, em trajes resumidos e molhados;
- f)** Promover eventos que privem os demais condôminos de seu uso;
- g)** Realizar brincadeiras perigosas na área da piscina (ex: jogar outra pessoa na água e promover correrias ao redor da piscina);
- h)** Ingressar nas instalações do condomínio molhado;
- i)** Banhar-se na piscina, fazendo uso de óleo para bronzear ou produto similar que possa prejudicar o funcionamento das bombas e filtros das piscinas;
- j)** A utilização da piscina por crianças menores de 12 anos desacompanhadas, exceto se autorizados pelos pais ou responsáveis, mediante Termo de Responsabilidade;
- k)** Alimentar-se na borda e no interior das piscinas.

Parágrafo único – Fica ressalvada a utilização da piscina por parte de acompanhante de morador com necessidades especiais.

- l)** Fica proibida a utilização de boias ou outros equipamentos de grandes dimensões, não compatíveis para utilização dentro de piscinas(caiaques, pranchas, remos e etc...)

Art. 71º - Sem prejuízo da utilização dos condôminos, a piscina poderá ser utilizada em conjunto com a churrasqueira, desde que respeitado a limite de convidados estipulado no regulamento da churrasqueira, situação que será autorizada pelo síndico, devendo o condômino obrigatoriamente utilizar convites ou relação de convidados, que ficará na portaria do prédio, para autorizar suas entradas nas instalações do condomínio, facilitando o controle da entrada de não residentes.



Art. 72º - A administração do condomínio, por necessidade de reparação, poderá modificar dias e horários de funcionamento das piscinas, devendo informar aos condôminos tal situação, mediante afixação de folheto nos elevadores ou outra forma de comunicação.



Art. 73º - Os casos omissos neste regulamento serão solucionados pelo Síndico, de cujos atos cabem recursos ao Conselho ou até a Assembleia Geral, se for o caso, sempre de conformidade com aquilo que é estabelecido na lei e na Convenção do Condomínio.

Art. 74º - A violação ou não observância de qualquer norma prevista no presente capítulo sujeitará o condômino as penalidades previstas nos termos da convenção e deste regimento.

Art. 75º - O condomínio não terá responsabilidade sobre qualquer tipo de lesão ou danos físicos por ventura causados pelo mau uso das piscinas ou por descumprimento das normas estabelecidas neste Regulamento.

CAPÍTULO XI - DA CHURRASQUEIRA

Art. 76º - O presente Regulamento Setorial tem por finalidade ordenar e disciplinar o uso da churrasqueira instalada no edifício, assim como seus equipamentos e adjacências, obrigando a todos os moradores a sua observância.

Art. 77º - A churrasqueira e apetrechos são de uso exclusivo dos moradores do edifício, não sendo estendido seu uso aos amigos e/ou familiares não residentes, exceto como convidados e com a presença do morador, o qual será responsável pelos seus atos e dos convidados;

Art. 78º - Apenas a churrasqueira A (de dentro da párea da piscina) poderá ser reservada com agendamento mínimo de 24h mediante o pagamento de taxa de utilização no valor de R\$ 75,00 (atualizado anualmente pelo IGP-M), ou reajustado anualmente por aprovação em assembleia. Nesse caso, deve o condômino fornecer à Administração uma lista (limitada a 15 convidados) com os nomes dos convidados com antecedência mínima de 24h, para permitir o controle pela portaria de pessoas não residentes;

Art. 79º - No caso da churrasqueira B (em frente a quadra de esportes), esta sempre deverá estar disponível para uso comum dos condôminos, todos os dias da semana, inclusive finais de semana e feriados. O condômino só poderá utilizar a churrasqueira 01 (uma) vez por mês, para que todos tenham oportunidade de utilização, tanto para reservar quanto para compartilhar;

Art. 80º - Fica seu uso limitado até as 22h, inclusive sábados, domingos e feriados, não podendo, em hipótese alguma, haver perturbação do sossego dos demais condôminos, inclusive a utilização de aparelhos sonoros deve ser em volume baixo, sendo que o volume da conversa e do som deve ser reduzido após as 19h, sempre obedecidas as normas legais sobre o silêncio;

§ 1º Será obedecida a ordem cronológica dos pedidos, dando-se prioridade ao condomínio quando da realização de festas comemorativas, tais como: carnaval, páscoa, festa junina, dias das mães, dia dos pais, dias das crianças, natal, ano novo e outros de interesse da coletividade previamente agendados.

§ 2º É vedada a locação simultânea para eventos das 02 (duas) churrasqueiras.

§ 3º No livro destinado às reservas deverão constar: nome completo, número do apartamento, dia e hora da reserva, data e horário desejado, rubrica do condômino, empregado responsável e nome dos convidados.

§ 4º O valor será recolhido por meio de boleto bancário ou recibo, quando da confirmação da reserva pelo solicitante que, ao mesmo tempo, deverá assinar um Termo de Responsabilidade, não cabendo devolução do valor em caso de não utilização.

§ 5º Do Termo de Responsabilidade acima mencionado constarão os bens móveis e imóveis integrantes do espaço das churrasqueiras e o estado em que se encontram, bem como o compromisso do usuário de devolvê-los tal como os recebeu, ou providenciar a sua substituição ou reparação em caso de perda, quebra, furto, extravio, danificação ou outro evento que os torne inservíveis ao uso a que se destinam, seja quem for o autor do fato danoso.

Art. 81º - Fica vedado o uso de materiais que provoquem fumaça excessiva, tais como: plásticos, borrachas e outros, devendo ser usado somente material próprio para acendimento do fogo.

Art. 82º - Caberá ao condômino a responsabilidade pela churrasqueira, seus apetrechos e áreas circunvizinhas, assim como por eventuais danos, causados por si e pelos familiares e convidados.

Art. 83º - O condômino deverá providenciar a limpeza dos apetrechos e da área da churrasqueira imediatamente após o seu uso.

Art. 84º - As churrasqueiras possuem destinação social para o lazer, não podendo ser cedidas para reuniões ou eventos de caráter político, comercial, bem como para a prática de jogos não permitidos por lei ou eventos que atentem contra a moral e os bons costumes, sendo também proibida a sua utilização para promover reuniões alheias que não sejam do interesse direto de algum condômino;

Art. 85º - Além de cumprir e fazer cumprir as normas regulamentares do condomínio, o condômino solicitante se obriga:

- a) não exceder os limites da legislação em vigor com relação ao som dos aparelhos ou de conjuntos musicais, especialmente a partir das 19h;
- b) entregar na portaria a lista de convidados contendo nome completo em até 6 (seis) horas antes do evento;
- c) tomar todas as providências para que os seus convidados não perturbem o sossego e a segurança dos demais moradores, durante o desenrolar do evento;
- d) responsabilizar-se pelo comportamento dos seus convidados, inclusive nas áreas comuns adjacentes;
- e) não permitir o fornecimento de bebidas alcoólicas a menores de 18 (dezoito) anos, devendo o responsável pelo evento fiscalizar a observância desta norma;
- f) permanecer no local durante todo o tempo em que transcorrer o evento, não abandonando o espaço, salvo em caso de força maior;
- g) certificar-se de que os convidados permaneçam no espaço das churrasqueiras e/ou áreas adjacentes;
- h) respeitar o limite máximo de capacidade dos espaços de 20 (vinte) pessoas para o espaço de cada churrasqueira;
- i) não retirar do espaço das churrasqueiras, sob qualquer pretexto, peças do seu mobiliário e/ou aparelhos;
- j) retirar todo o material não pertencente ao espaço das churrasqueiras até às 10:00 horas do dia seguinte à realização do evento;
- k) providenciar a limpeza e arrumação do espaço das churrasqueiras após o término do evento;
- l) não permitir, durante a utilização do espaço das churrasqueiras:
 - I - danos aos equipamentos, de acordo com as instruções do fabricante;

I - danos aos equipamentos, de acordo com as instruções do fabricante;

II - a venda de ingressos, convites ou senhas, de qualquer forma ou a qualquer pretexto, que possam caracterizar a exploração comercial do espaço;

III - a utilização de fitas adesivas que danifiquem a mobília do local e a pintura dos tetos e paredes;

IV - a utilização de pregos, parafusos ou similares na mobília do local, bem como nas paredes, tetos e portas;

V - a alteração das condições e características do projeto dos equipamentos, tais como fogão, geladeira e/ou freezer;

VI - o uso de drogas ilícitas no espaço ou em outras áreas do condomínio;

VII - o preparo e o armazenamento de alimentos fora do local adequado, com exceção das bebidas, que poderão ser armazenadas em área contígua.

Art. 86º - Durante o período em que o usuário das churrasqueiras tiver o espaço à sua disposição, todos os atos ou fatos que ocorrerem serão de sua exclusiva responsabilidade.

§ 1º Será facultado ao condômino interessado vistoriar antes do recebimento das chaves, juntamente com o Síndico ou empregado do condomínio designado, as instalações, móveis e utensílios que guarneçem o espaço das churrasqueiras, ficando obrigado a devolvê-los no mesmo estado em que os recebeu.

§ 2º A devolução do espaço à Administração deverá ser feita pelo condômino interessado, obrigatoriamente acompanhado pelo Síndico ou pelo empregado do condomínio designado, com a finalidade de constatar se o estado de conservação do espaço das churrasqueiras e de seus pertences é idêntico ao do momento em que lhe foi confiado.

§ 3º Os danos eventualmente causados pelos condôminos e/ou participantes do evento aos bens móveis e imóveis deverão ser resarcidos ao condomínio, de acordo com o tipo de produto e/ou valor de mercado e informado ao condômino antes do aluguel das churrasqueiras.

§ 4º Após a averiguação do dano, será encaminhada ao condômino uma notificação informando acerca da ocorrência de danos e o valor correspondente aos prejuízos, para fins de reposição de objetos ou pagamento do valor devido, a qual deverá ser cumprida no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, ao passo que, caso o condomínio não seja resarcido dentro do prazo estabelecido, este fará os devidos reparos e/ou resarcimentos.



§ 5º Em caso de não atendimento do disposto no § anterior, a Administração deflagrará procedimento para cobrança dos valores correspondentes aos prejuízos causados, o qual seguirá o rito previsto neste Regimento Interno para a lavratura de penalidades administrativas.

Art. 87º - É vedada a locação e/ou cessação do espaço a terceiros.

Art. 88º - A utilização do espaço dá direito ao uso de todos os equipamentos nele contidos.

Art. 89º - Os casos omissos neste regulamento serão solucionados pelo Síndico, de cujos atos cabem recursos ao Conselho ou até a Assembleia Geral, se for o caso, sempre de conformidade com aquilo que é estabelecido na Lei e na Convenção do Condomínio.

Art. 90º - A violação ou não observância de qualquer norma prevista no presente capítulo sujeitará o condômino as penalidades previstas nos termos da convenção e deste regimento.

XII - DOS SALÕES DE FESTAS

Art. 91º - O presente Regulamento Setorial tem por objetivo ordenar e disciplinar o uso, pelos moradores do edifício, dos salões de recepção e de reunião, entendidos como tal, as áreas dos salões propriamente ditas e dependências anexas, isto é, copa, bar, instalações sanitárias, bem como móveis e utensílios localizados nas aludidas dependências, obrigando a todos os moradores ou não, sua observância.

Art. 92º - A utilização das dependências aqui regulamentadas é **exclusiva dos moradores do condomínio**, ficando aqui entendido que o proprietário de qualquer unidade, ao locá-la, transfere automaticamente seus direitos de utilização ao seu locatário.

Parágrafo primeiro: As regras dispostas no presente regulamento aplicam-se aos três Salões de Festas existentes no Condomínio: Salão localizado no

térreo da Torre Albatroz (adulto), Salão localizado no térreo da Torre Fragata (adulto) e Salão localizado no térreo da Torre Fragata (infantil).

Parágrafo segundo: A reserva do Salão de Festas infantil, localizado no térreo da Torre Fragata só poderá ser feita por morador maior de 18 anos, o qual ficará responsável pelo cumprimento de todas as regras dispostas no presente regulamento.

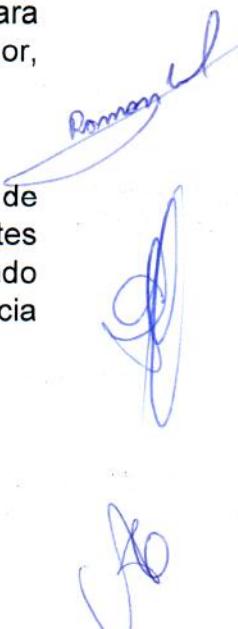
Art. 93º - A dependência de que trata este Regulamento só poderá ser utilizada para as seguintes finalidades:

- a) Reuniões da Assembleia Geral do Condomínio, com força de preterição sobre outra qualquer finalidade, o que se aplica também às reuniões do Conselho;
- b) Reuniões comunitárias de caráter social, abrangendo atividades artísticas, literárias, técnicas e outras que não sejam - porque expressamente proibidas - de cunho político-partidário, religioso, ideológico de qualquer tipo que não de interesse comunitário do edifício;
- c) Reuniões de cunho celebrativo ou comemorativo, de eventos sociais das famílias, tais como: bodas, aniversários, iniciação religiosa, formaturas, etc., previsto que casos omissos devem ser submetidos à apreciação e autorização do Síndico, que poderá se assessorar do subsíndico, do Conselho e de seus membros;

Art. 94º - As condições e exigências que ordenam e limitam a utilização das dependências que aqui se regulamentam, além do que antes já se definiu, são as seguintes:

- a) Entendimento prévio com o Síndico ou quem suas vezes fizer, para checagem de disponibilidade e registro no livro de ocorrência da data, hora e tipo de evento;
- b) Fica expressamente proibida a utilização do salão de recepções para eventos de pessoas não residentes no edifício, ainda que parentes do morador, salvo os promovidos por este e sob sua total responsabilidade.

Art. 95º - Ao morador que reservar qualquer dos salões, assiste o direito de limitar a entrada na dependência aos seus convidados, podendo emitir convites impressos que poderá exigir a entrada do salão e nunca do edifício, não sendo lícito a qualquer morador não convidado, o acesso, o trânsito ou a permanência no evento.



Art. 96º - O salão de recepções reservado será usado mediante solicitação prévia de 24h, no mínimo, à administração do condomínio, obrigando-se o usuário responsável a providenciar, imediatamente após sua utilização, a limpeza da área, bem como de qualquer outra área porventura utilizada.

§ 1º. O condômino responsável pelo uso do salão deverá fornecer à administração lista com os nomes dos convidados e dos prestadores de serviço, com antecedência de no mínimo 24h, para que possam adentrar pela portaria do edifício, bem como encaminhados ao salão de festas.

§ 2º. As datas comemorativas referentes aos dias de carnaval, das mães, dos pais, círio, natal (24/12 e 25/12) e ano novo (31/12 e 01/01) não poderão ser reservadas, estando à disposição da administração para realização de eventos destinados aos condôminos, que desejarem participar de uma festa conjunta.

Art. 97º - São proibições expressas na utilização da dependência, além do que já ficou estabelecido neste Regulamento:

- a) Retirar, sob qualquer pretexto, para utilização em área privada, qualquer peça de mobiliário, louça, aparelhos elétricos, copos, etc.;
- b) Frequentar ou mesmo transitar no salão com trajes incompatíveis com a dignidade que se pretende conferir ao local;
- c) Ultrapassar os limites razoáveis de volume de som e outros procedimentos que possam lesar ou comprometer o mais amplo e perfeito exercício de direitos dos demais moradores, principalmente a partir de 22h;
- d) Fumar no interior do salão.

Art. 98º - O Salão de recepções e reuniões será cedido aos condôminos mediante o pagamento da taxa de R\$ 120,00 (cento e vinte reais), efetuado com antecedência mínima de 24h da realização do evento.

§ 1º. A duração da utilização será de 06 horas corridas, com limite máximo até 02h da manhã do dia seguinte.

Art. 99º - Caberá ao usuário responsável pela cessão, assinar termo de responsabilidade de recebimento, para posterior indenização por eventuais danos ocorridos no salão de recepções e suas dependências, bem como de qualquer outra área que porventura seja utilizada pelo condômino e seus convidados.

Ramon J.B. [Signature]

§ 1º. Ao término da festa, o condômino em conjunto com um funcionário da administração, para tal designado, efetuará a entrega do salão, incluindo a conferência das peças decorativas e utensílios utilizados, devendo ser registrado em livro a entrega e os eventuais danos observados.

§ 2º. Em havendo manchas nas paredes e teto, danos a utensílios, ao mobiliário, as luminárias, vidros, instalações sanitárias, etc., o condômino deverá, às suas custas, efetuar os reparos num prazo máximo de 72h.

Art. 100º - 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 e suas adjacências. Deverá também cuidar para que não haja aglomerações de pessoas na frente do edifício durante o período em que se utilizar a salão.

Art. 101º - Os casos omissos neste regulamento serão solucionados pelo Síndico, de cujos atos cabem recursos ao Conselho ou até a Assembleia Geral, se for o caso sempre de conformidade com aquilo que é estabelecido na Lei e na Convenção do Condomínio.

Art. 102º - A violação ou não observância de qualquer norma prevista no presente capítulo sujeitará o condômino as penalidades previstas nos termos da convenção e deste regimento.

CAPÍTULO XIII - DA ACADEMIA

Art. 103º - O presente regulamento setorial tem fundamento na lei e na Convenção do Condomínio e seus objetivos são a ordenação e o disciplinamento de uso da dependências e instalações das **salas de ginástica** existentes no prédio, entendidas como tais as salas propriamente ditas, suas instalações, equipamentos e aparelhos, obrigando a todos, os moradores ou não, sua observância.

Art. 104º - A utilização das salas de ginástica é privilégio **exclusivo dos moradores do edifício**, vedado a pessoas estranhas, ficando aqui entendido que quando um proprietário de unidade faz locação de sua unidade, abre mão desse privilégio, transferindo seus direitos ao locatário.

Art. 105º - As salas de ginástica funcionarão diariamente das 05 às 24h, sendo que o usuário deverá retirar a chave na portaria, devendo ser devolvida pelo ultimo usuário que permanecer no local.

Art. 106º - Não será permitido seu uso quando estejam em manutenção os aparelhos.

Art. 107º - São proibições específicas na utilização das dependências aqui regulamentadas, além daquilo que foi genericamente mencionado nos artigos anteriores:

- a) Utilizar as salas de ginástica para outros fins senão aqueles previstos;
- b) Usar ou permitir que use os aparelhos de forma inadequada;
- c) Ingerir ou permitir a ingestão de bebidas alcoólicas e alimentos dentro da sala de ginástica;
- d) Infringir os horários e dias estabelecidos para utilização.

Art. 108º - O condômino será responsável por danos causados nos aparelhos e nas dependências da sala de ginástica, por imperícia ou negligência na sua utilização.

Art. 109º - O condomínio não terá responsabilidade sobre qualquer tipo de lesão ou danos físicos porventura causados pelo mau uso dos equipamentos ou por falta de preparo físico do usuário.

Art. 110º - A adequada utilização das academias deverá ser observada pelos usuários, destacando-se, entre outras, as seguintes normas:

- a) É proibida a entrada de menores de 14 (quatorze) anos, desacompanhados dos pais ou responsáveis;
- b) É obrigatório portar e utilizar toalhas individuais para a higiene pessoal e dos equipamentos utilizados;
- c) É obrigatório trajar, no mínimo, camiseta e short e calçar tênis, para a utilização dos equipamentos;
- d) É de responsabilidade do último usuário a permanecer no espaço desligar os equipamentos e luzes e fechá-lo quando de sua saída.

Art. 111º - Os casos omissos neste regulamento serão solucionados pelo Síndico, de cujos atos cabe recurso ao Conselho ou até a Assembléia Geral, se

for o caso, sempre de conformidade com aquilo que é estabelecido na lei e na Convenção do Condomínio.

Art. 112º - A violação ou não observância de qualquer norma prevista no presente capítulo sujeitará o condômino as penalidades previstas nos termos da convenção e deste regimento.

CAPÍTULO XIV - DA QUADRA DE ESPORTES

Art. 113º - O presente regulamento setorial tem fundamento na lei e na Convenção do Condomínio e seus objetivos são ordenar e disciplinar o uso das dependências e instalações da quadra de esportes existente no prédio, entendida como tal a quadra propriamente dita, a iluminação, os alambrados e equipamentos esportivos, obrigando a todos, os moradores ou não, sua observância.

Art. 114º - A utilização da quadra é privilégio exclusivo dos moradores do edifício, vedado a pessoas estranhas, salvo na condição de convidado e com a presença do morador, ficando aqui entendido que quando um proprietário da unidade faz locação de sua unidade abre mão desse privilégio, transferindo seu direito ao locatário.

Art. 115º - É possível a utilização da quadra em eventos festivos familiares, conjuntamente com o salão de festas, piscina ou churrasqueira, sem excluir a utilização pelos demais condôminos, devendo ser comunicado ao síndico ou quem a esse determinar.

Art. 116º - A quadra funcionará de segunda a sábado das 08 às 12h e das 14 às 22h. Aos domingos e feriados o horário de funcionamento será de 09 às 22h. Aquele que a utilizar por último, em período noturno, deverá solicitar o desligamento dos refletores imediatamente após sua utilização.

Art. 117º - Tempo de duração das partidas:

- a) Um único esporte: Havendo jogadores na espera, no máximo UMA HORA por partida.
- b) Revezamento de esportes na quadra: Havendo interessados em jogar outra modalidade, diferente da que estiver sendo jogada, os que estiverem na quadra jogarão durante uma hora, devendo os interessados em outro esporte, comunicar aos ocupantes da quadra e ao funcionário encarregado da área de

lazer a intenção de praticar outro jogo, com a finalidade de estabelecer a precedência para o revezamento.

Art. 118º - Não será permitido o uso quando esteja em limpeza e manutenção.

Art. 119º - A quadra é para uso gratuito e exclusivo da prática de jogos com bola, tais como futebol de salão, handebol, voleibol, basquetebol, tênis e etc. pelos moradores, admitindo-se a presença de convidados de acordo com o disposto a seguir:

a) Moradores menores de 9 anos só poderão utilizar a quadra se acompanhados por pessoa responsável.

b) Não é permitida a reserva exclusiva da quadra.

c) Em caso de ociosidade a quadra poderá ser usada para brincadeiras de baixo impacto e que não danifiquem o piso.

Art. 120º - A quadra poderá ser utilizada por convidados desde que acompanhados pelo morador, devendo este permanecer no local, enquanto o convidado ali estiver. Deverão observar ainda:

a) A utilização da quadra por convidados está limitada ao número de 06 por apartamento;

b) O morador será responsável pelos seus convidados, devendo estes se sujeitar à Convenção e à este Regulamento;

c) O morador responsável deverá apresentar, com antecedência, à portaria lista com nome e R.G. de seus convidados.

Art. 121º - É terminantemente proibido:

a) Utilizar a quadra para outros fins senão àqueles previstos e pertinentes;

b) O uso de skate, patins, patinetes, bicicletas ou qualquer outro brinquedo de rodas;

c) O uso de som de quaisquer naturezas.

d) Ingerir ou permitir a ingestão de alimentos na quadra;

e) Infringir os horários aqui estabelecidos;

f) Promover eventos que privem os demais condôminos de seu uso;

g) Fumar;

h) Ingerir ou permitir a ingestão de bebidas alcoólicas;

- i) Ligar a luzes da quadra para iluminar a piscina;
- j) Utilizar copos ou utensílios de vidros.

Art. 122º - O Condomínio não se responsabiliza por perdas, extravios ou danos de objetos pessoais ocorridos no local, ou por eventuais acidentes ocorridos com os usuários durante os jogos.

Art. 123º - Não serão permitidos trajes inadequados nem brincadeiras que possam danificar as instalações e que incomodem os demais moradores. Cabe aos usuários zelar pela conservação dos acessórios e de todo o espaço. O rondista está autorizado a coibir abusos e a qualquer momento interromper o uso inadequado.

Art. 124º - O Condômino que violar as disposições legais contidas neste Regulamento, bem como as contidas na Convenção, será ADVERTIDO, ainda que VERBALMENTE, pelo RONDISTA, além de ser compelido a abster-se do ato praticado, ou ainda a reparar os danos que causar. CASO NÃO SURTA EFEITO A ADVERTÊNCIA verbal ou por escrito, SERÁ EMITIDA MULTA. Com relação aos menores, seus pais ou responsáveis serão contatados para que intervenham visando cessar a irregularidade cometida e, caso não compareçam para intervir, será lavrada a multa respectiva.

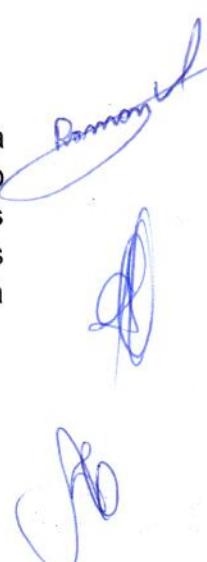
Art. 125º - O condômino será responsável por danos causados na quadra, luminárias e equipamentos esportivos.

Art. 126º - Os casos omissos neste regulamento serão solucionados pelo Síndico, de cujos atos cabe recurso ao Conselho ou até a Assembleia Geral, se for o caso, sempre de conformidade com aquilo que é estabelecido na lei e na Convenção do Condomínio.

Art. 127º - A violação ou não observância de qualquer norma prevista no presente capítulo sujeitará o condômino as penalidades previstas nos termos da convenção e deste regimento.

CAPÍTULO XVI - DAS SALAS DE JOGOS

Art. 128º - O presente regulamento setorial tem fundamento na lei e na Convenção do Condomínio e seus objetivos são a ordenação e o disciplinamento de uso das dependências e instalações das **Salas de Jogos** existentes no prédio (adulto e juvenil), entendidas como tais as salas propriamente ditas, suas instalações, equipamentos e aparelhos obrigando a todos, sua observância.



Art. 129º - A utilização das salas de Jogos é privilégio **exclusivo dos moradores do condomínio**, podendo ser estendida eventualmente a amigos e/ou familiares não residentes devidamente acompanhados por estes, obedecendo ainda ao Art.5º deste e que as chaves sejam recebidas mediante assinatura de protocolo na portaria, ficando aqui entendido que quando um proprietário de unidade faz locação de sua unidade, abre mão desse privilégio, transferindo seus direitos ao locatário.

Art. 130º - A utilização do salão de jogos será de segunda a quinta-feira e domingo até às 00h, sendo que sexta-feira, sábado e véspera de feriado até 03h, devendo o responsável manter o som ambiente após as 22h. O condômino responsável pelas chaves e jogos deverá, após seu uso, fechar todas as instalações, desligar todos os equipamentos e luzes e devolver ou no mínimo dar baixa de seu protocolo das chaves e dos jogos na portaria.

Art. 131º - Não será permitido seu uso quando os equipamentos estiverem em manutenção.

Art. 132º - Ficam estabelecidas para o uso da área da Sala de Jogos:

- a) Que o Condômino ou responsável receba as chaves na portaria, que a criança que os utilize esteja na faixa etária a partir de 12 anos de idade, não sendo permitido o uso dos equipamentos por crianças menores de 12 anos. Salvo se devidamente acompanhadas de seus responsáveis, que possam tomar iniciativas de assistência em casos de acidentes;
- b) Que a reparação dos danos causados nos equipamentos por dolo ou por infração ao disposto no item I deste artigo ficará sob exclusiva responsabilidade do morador, sob cuja responsabilidade estiverem as crianças ou pessoas infratoras;

Art. 133º - São proibições específicas na utilização das dependências aqui regulamentadas, além daquilo que foi genericamente mencionado nos artigos anteriores:

- a) Utilização pelo condômino concomitantemente ao uso de salão de festas;
- b) Produção de sons, ruídos que venham a perturbar a tranquilidade dos moradores;
- c) Jogos de bola;
- d) Introduzir ou permitir que o faça sob sua responsabilidade, pessoas com doenças infecto-contagiosas;

- e) Ingerir ou permitir consumo de bebidas alcoólicas e alimentos dentro da sala ou sobre a mesa dos equipamentos e jogos;
- f) Fumar;
- g) Utilizar os jogos de forma inadequada;
- h) Infringir os horários e dias estabelecidos para utilização;
- i) Acesso de crianças com idade inferior a 12 anos, **exceto no salão de jogos juvenil.**

Art. 134º - O condômino será responsável por danos causados nos aparelhos e equipamentos nas dependências das salas de Jogos, por imperícia ou negligência na sua utilização. O condômino obriga-se a ressarcir os prejuízos a que der causa, mediante procedimento de cobrança deflagrado pela Administração, para pagamento dos valores correspondentes aos prejuízos causados.

Parágrafo único: Quando o dano ocorrer no Salão de Jogos Juvenil, os eventuais prejuízos deverão ser arcados pelo responsável pelo menor causador do dano, obedecendo-se o disposto no artigo anterior.

Art. 135º - Os casos omissos neste regulamento serão solucionados pelo Síndico ou comissão, de cujos atos cabe recurso ao Conselho ou até a Assembleia Geral, se for o caso, sempre de conformidade com aquilo que é estabelecido na lei e na Convenção do Condomínio.

Art. 136º - A violação ou não observância de qualquer norma prevista no presente capítulo sujeitará o condômino as penalidades previstas nos termos da convenção e deste regimento.

CAPÍTULO XVII - DA BRINQUEDOTECA

Art. 137º - O presente Regulamento Setorial tem por objetivo disciplinar o uso da Brinquedoteca do edifício.

Art. 138º - São condições gerais básicas para uso das áreas da Brinquedoteca:

I - Ser a criança dependente de morador do prédio ou estar sob a responsabilidade deste. Não é, portanto, permitida a entrada de crianças

estranghas sem a companhia de um morador que se responsabilize por quaisquer eventos ocorridos durante a permanência das mesmas nesta área;

II - O respeito ao horário compreendido entre 07 e 22h.

Art. 139º - É proibido aos moradores do Edifício utilizarem-se a Brinquedoteca para os seguintes fins:

I - Reuniões, festejos ou comemorações de quaisquer espécies;

II - Produção de sons, ruídos que venham a perturbar a tranquilidade dos moradores;

III - Futebol, vôlei ou basquete ou similares naquelas dependências;

Art. 140º - Ficam estabelecidas para o uso da área Brinquedoteca:

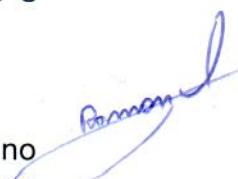
I - Que a criança na faixa etária de 0 a 10 anos (residente ou convidada) esteja acompanhada por uma pessoa adulta responsável (mães, pais, babás, etc.) que possa tomar iniciativas de assistência em casos de acidentes; De 10 anos em diante a criança tem acesso livre; se autorizados pelos pais ou responsáveis, mediante Termo de Responsabilidade;

II - Que a reparação dos danos causados nos brinquedos por dolo ou por infração ao disposto no item I deste artigo ficará sob exclusiva responsabilidade do morador, sob cuja responsabilidade estiverem as crianças ou pessoas infratoras;

III - Uso exclusivo para condômino.

Art. 141º - É proibido o uso da brinquedoteca de modo que possa perturbar ou interferir no direito de outras pessoas de desfrutarem do mesmo espaço, ou quando a sua utilização causar barulho excessivo, prejudicial ao sossego e repouso dos condôminos;

Art. 142º - A violação ou não observância de qualquer norma prevista no presente capítulo sujeitará o condômino as penalidades previstas nos termos da convenção e deste regimento.



Art.143º - DAS PROIBIÇÕES:

Fica terminantemente proibido:

- a) Usar a sala de brinquedoteca com trajes de banho ou roupas molhadas;
- b) Usar a sala de brinquedoteca para outros fins senão aqueles previstos;
- c) Usar ou permitir o uso dos brinquedos de forma inadequada;
- d) Ingerir ou permitir a ingestão de bebidas alcoólicas e alimentos dentro da sala de brinquedoteca, nem um tipo de comida ou lanche;
- e) Infringir os horários e dias estabelecidos para a utilização;

Art. 144º - O morador será responsável pelo ressarcimento ao condomínio por danos causados nos brinquedos ou nas dependências da sala de brinquedoteca, por imperícia, dolo ou negligência na sua utilização.

Art. 145º - O morador que utilizar as dependências da sala de brinquedoteca deve apagar as luzes, trancar as portas, desligar o ar condicionado ao sair, e em seguida deve entregar as chaves na portaria.

Art. 146º - O morador que observar quaisquer anormalidades ocorridas dentro da brinquedoteca deverá registrar no livro de ocorrência existente na portaria.

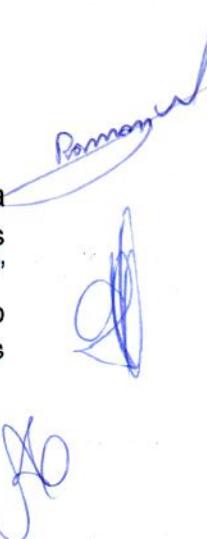
Art. 147º - DAS PENALIDADES:

Quem descumprir quaisquer das normas previstas neste regulamento ficará passível às penalidades previstas no art.: 161º.

Art. 148º - Os casos omissos neste regulamento serão solucionados pelo Síndico, de cujos atos cabem recursos ao Conselho ou até a Assembleia Geral, se for o caso sempre de conformidade com aquilo que é estabelecido na Lei e na Convenção do Condomínio.

CAPÍTULO XVIII - DO “PLAY GROUND”

Art. 149º - O presente regulamento setorial tem fundamento na Lei e na Convenção do Condomínio e objetiva a ordenação e a disciplina do uso, pelos moradores deste edifício, das dependências e instalações do “play ground” entendido como tal, as áreas descobertas do pavimento do térreo, incluindo o parque com brinquedos, área esta destinada à recreação das crianças residentes no prédio, obrigando todos os moradores sua observância.



Art. 150º - São condições gerais básicas para uso das áreas do “play ground”:

I – ser criança dependente de morador do prédio ou estar sob a responsabilidade deste. Não é, portanto, permitida a entrada de crianças estranhas sem a companhia de um morador que se responsabilize por quaisquer eventos ocorridos durante a permanência das mesmas nestas áreas;

II – o respeito ao horário compreendido entre 07h e 22h, com exceção aos dias em que estiverem sendo realizados festejos e comemorações no salão de recepções do prédio;

Art. 151º - É proibido aos moradores do Edifício utilizarem-se do “play ground” para os seguintes fins:

I – Banhos de sol;

II – Reuniões, festejos ou comemorações de quaisquer espécie;

III – Produção de som, ruídos que venham a perturbar a tranquilidade dos moradores;

IV – Jogos de bola.

Art. 152º - Ficam estabelecidas para o uso da área do parque de brinquedos as seguintes condições:

I – Que a criança que utilize esteja na faixa etária compreendida entre 0 e 10 anos, não sendo permitido, em hipótese alguma, o uso de brinquedos por crianças maiores e/ou adultos;

II – Que a criança desta faixa etária esteja acompanhada por pessoa adulta responsável (mães, babás, etc.) que possa tomar iniciativas de assistência em caso de acidentes;

III – Que a reparação dos danos causados nos brinquedos por dolo ou por infração ao disposto no item I deste artigo ficará sob exclusiva responsabilidade do morador, sob cuja responsabilidade estiverem as crianças ou pessoas infratoras;

IV – Que por ocasião de festas no salão de recepção sejam rigorosamente observadas às condições estipuladas nos itens I e II do presente artigo;

Art. 153º - Para o uso das áreas descobertas restantes (excluído o parque), deverão ser observadas as seguintes disposições:

I – Que na área descoberta não serão permitidos jogos com bolas, ficando, contudo, liberada para passeios com carrinhos, velocípedes, bicicletas, patins e outros brinquedos, desde que estes sejam utilizados por crianças até a idade de 14 anos.

Art. 154º - Os casos omissos neste regulamento serão solucionados pelo Síndico ou comissão, de cujos atos cabe recurso ao Conselho Fiscal e Consultivo e, em seguida, à Assembleia Geral, se for o caso, sempre de conformidade com aquilo que é estabelecido na Lei e na Convenção do Condomínio.

Art. 155º - A violação ou não observância de qualquer norma prevista no presente capítulo sujeitará o condômino as penalidades previstas nos termos da convenção e deste regimento.

CAPÍTULO XIX - DA FACHADA EXTERNA

Art. 156º - O presente capítulo tem por objetivo a padronização das fachadas do Condomínio Torres Dumont.

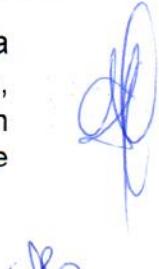
Art. 157º - Fica permitido a colocação de envidraçamento de sacadas desde que observadas as seguintes especificações:

- a) Modelo: "Cortina de vidro" tipo pivotante ou de correr.
- b) Cor de vidro: incolor
- c) Tipo de vidro: laminado e temperado
- d) Cor de esquadria: branco
- e) Cor do perfil: branco
- f) Cor da cortina para área externa da sacada: branco

Parágrafo primeiro: Para a colocação do sistema de envidraçamento de sacadas é obrigatório a apresentação prévia de empresa contratada de declaração onde conste que o sistema a ser empregado atende as normas da ABNT NBR 16259/2014, que estabelece os requisitos e métodos de ensaio que asseguram o sistema de envidraçamento de sacadas em edificações de uso público ou privado.



Parágrafo segundo: Em obediência à recomendação do calculista responsável pela obra, e com o objetivo de deixar um residual de segurança, recomenda-se que as esquadrias da fachada da varanda principal sejam projetadas e montadas de modo a serem recolhidas metade para cada lado, e



não todas para um único lado. A carga máxima adicional, conforme laudo do calculista, não pode ser superior a 200 kgf/m.

Art. 158º - São proibições com relação ao uso da fachada externa de cada unidade:

- a) Alterar a formação externa de qualquer dependência do condomínio, salvo com autorização expressa da assembleia geral convocada para este fim;
- b) Decorar ou pintar as paredes e esquadria externas ou usar vidros e películas na janela com cores / tonalidades diferentes daquelas utilizadas no conjunto da edificação, exceto película jateada (janelas);
- c) Instalar aparelho de ar condicionado cujo respectivo equipamento / aparelho não poderá ultrapassar a área limite a ele destinada, no respectivo apartamento;
- d) Exibir ou cortar cartazes de anúncios, inscrições, placas ou quaisquer outros letreiros de publicidade, comercial, religiosa, política, esportiva ou de qualquer outra natureza;
- e) Pendurar vestiário, roupa de cama, mesa e banho, sapatos, bolsas, assessórios e equivalentes nas varandas e/ou janelas;
- f) Instalar toldos na varandas e/ou janelas;

Parágrafo primeiro: Será permitida a instalação de aparelhos modelo *split*, devendo a respectiva condensadora ser instalada abaixo da caixa de ar-condicionado existente e em mesmo alinhamento com as demais. Também fica autorizada a instalação de condensador abaixo da janela da área de serviço. As cantoneiras utilizadas como suporte deverão ser na cor **branca**.

Parágrafo segundo: No quarto em que a caixa de concreto localiza-se abaixo da janela, será permitida a instalação de split com colocação da caixa condensadora logo abaixo da janela, respeitando-se o espaço do apartamento vizinho que terá a mesma possibilidade. Não será permitida a colocação da condensadora na parede lateral, em razão da existência de elemento estrutural (pilar).

Art. 159º - Fica permitido a instalação de redes de proteção nas janelas e sacadas desde que observadas as seguintes especificações:

- a) Cor: preta;
- b) Material: náilon de alta resistência;
- c) Local de fixação dos parafusos (janela e sacada): abaixo da pedra da base e no acabamento lateral e superior das respectivas áreas.

Parágrafo primeiro: Não é permitido nenhum dano ao revestimento externo do edifício, devendo sua ocorrência ser imediatamente reparada pelo condômino responsável. Os pontos de fixação devem ser vedados com silicone.

Parágrafo segundo: As telas de proteção deverão conter o Selo do INMETRO.

DAS PENALIDADES

Art. 160º - A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer parte destes regulamentos setoriais ou da convenção tornará o infrator passível de notificação ou aplicação de multa.

Art. 161º - A reincidência de infração já punida por meio de notificação escrita, sujeitará o condomínio infrator ao pagamento de multa nos seguintes percentuais:

- I. 50% da taxa condominial na primeira reincidência;
- II. 100% da taxa condominial nas reincidências posteriores;
- III. Poderá ficar impedido de alugar os espaços do condomínio por até 1 ano o morador reincidente por mais de 3 vezes;

Parágrafo primeiro - Considera-se reincidência de prática de infração de qualquer natureza, similar a anterior, prevista nesse regimento ou na convenção, cometida por morador da mesma unidade por 2 ou mais vezes.

Parágrafo segundo - O morador infrator, além de multa terá a obrigação de reparar os danos causados ao condomínio, demais moradores ou terceiros devendo abster-se da prática do ato e, quando for o caso, desfazer a coisa irregular, sem prejuízo das demais consequências civis e criminais de seu ato.

Parágrafo terceiro - Caberá recurso ao colegiado gestor das penalidades previstas nesse regimento, a qual deverá ser apresentado por escrito e entregue mediante protocolo ao gerente condominial no prazo de 5 dias úteis.

Parágrafo quarto - A taxa condominial e a taxa de multas serão cobradas em conjunto.

Art. 162º - Ao morador que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais moradores, funcionário do condomínio ou terceiros, nas dependências do condomínio poderá ser penalizado com multa de ate 5 vezes ao valor de sua taxa condominial após procedimento de apuração pertinente.

Art. 163º - Não será aceita em nenhuma hipótese a tentativa de justificar a infração cometida desconhecimento das normas estabelecidas nesses regimentos setorial, na convenção ou na lei.

Art. 164º - O pagamento de multa não afasta a responsabilidade civil do morador infrator de ressarcir eventuais danos ao condomínio ou a terceiro, morador ou não, bem como não o exime de suas demais responsabilidades decorrentes da lei.

Parágrafo único Além das sanções já anteriormente previstas, o condômino que infringir o regimento e a convenção perderá o direito de representação e voto nas assembleias gerais e de ser eleito para integrar, a qualquer título, a

administração do condomínio pelo tempo em que encontrar em débito para com o mesmo.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 165º - A violação de qualquer das cláusulas desse regimento setorial ensejará a aplicação das penalidades previstas neste instrumento.

Art. 166º - Caso haja a necessidade de se recorrer a um escritório de cobrança e/ou ao poder judiciário para a cobrança de multas de infração e/ou outros valores previstos nesse regimento e/ou na convenção, após 30 dias do vencimento serão devidas também pelo infrator as custas judiciais e honorários advocatícios dispendidos pelo condomínio para exercer a cobrança extrajudicial ou judicial quando for o caso.

Art. 167º - A demora que por ventura ocorrer para a administração aplicar penalidade por descumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas neste instrumento não implica em cancelamento da penalidade, a qual poderá ser aplicada no máximo de até 2 meses após a ocorrência do ato/fato gerador da infração.

Art. 168º - Na hipótese de locação, venda ou transferência da propriedade sobre as unidades autônomas, os novos moradores ou adquirentes ficam automaticamente obrigados a respeitar as disposições deste regimento, ainda que nenhuma referência a este regimento seja feita pelo vendedor ou locador e/ou seu representante legal em documento pelo qual se efetiva a locação, a venda ou transferência do imóvel.

Art. 169º - Será utilizado mecanismos de chave para controle dos carrinhos de compra nas garagens, sendo disponibilizado um jogo de chaves para cada unidade.

Art. 170º - Fica autorizada a inscrição de devedores de taxas condominiais ordinárias, extraordinárias ou multas em cadastro de inadimplentes.

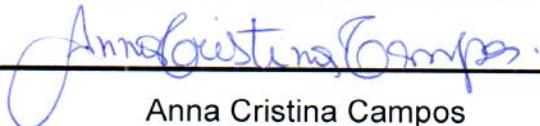
Art. 171º - Os casos omissos serão solucionados pelo síndico, de cujos atos cabe recurso na forma prevista na convenção.

Art. 172º - Será observado em tudo quanto for omissão no presente regimento, a convenção e a legislação aplicável a matéria.

Art. 173º - Esse regulamento setorial poderá ser alterado por maioria simples dos condôminos/proprietários em assembleia devidamente convocada para esse fim.

E por estarem justos e accordados com os termos deste REGIMENTO SETORIAL, assinam o presente Instrumento.

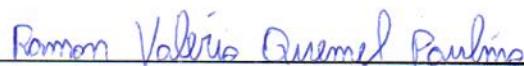
Belém/PA, 19 de maio de 2021.



Anna Cristina Campos

Síndica do Condomínio Torres Dumont

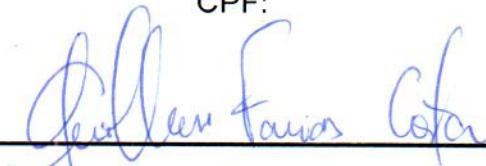
CPF: 880.091.812-34



Ramol Valéio Quemel Paulino

Presidente da Assembleia Geral do dia 18.05.21

CPF:



Guilherme Farias Costa

Secretário da Assembleia

CPF: