



REGIMENTO INTERNO DE NORMAS E CONDUTAS
Condomínio do Edifício Residencial Jardim Renascença

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO OBJETIVO

CAPÍTULO II – DA DEFINIÇÃO DO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO III – DO SÍNDICO

CAPÍTULO IV – DO CONSELHO FISCAL / CONSULTIVO

CAPÍTULO V – DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

CAPÍTULO VI – DAS ÁREAS COMUNS E AFINS

SEÇÃO I – DOS BLOCOS

SEÇÃO II - DA SEGURANÇA

SEÇÃO III – DA ENTRADA E SAÍDA DE MUDANÇAS

SEÇÃO IV – DAS REFORMA

SEÇÃO V – DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS

SEÇÃO VI – DO LIXO

CAPÍTULO VII – DAS ÁREAS COMUNS – GENERALIDADES

CAPÍTULO VIII – DO USO DE ÁREAS E EQUIPAMENTOS COMUNS ESPECÍFICOS

SEÇÃO I – DAS GARAGENS

SEÇÃO II – DA QUADRA DE ESPORTES

SEÇÃO III - DO SALÃO DE FESTAS

SEÇÃO IV – DAS PRAÇAS

SEÇÃO V – DOS JARDINS E ÁREAS VERDES

CAPÍTULO IX – DAS ÁREAS INTERNAS

SEÇÃO I – DOS APARTAMENTOS

CAPÍTULO X – DAS ÁREAS INTERNAS COM IMPACTOS EXTERNOS

CAPÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS AO USO DAS PARTES COMUNS

CAPÍTULO XII – DAS PENALIDADES

CAPÍTULO XIII – DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS



PREÂMBULO

O presente Regimento Interno de Normas e Condutas, doravante denominado **Regimento Interno do Condomínio do Edifício Residencial Jardim Renascença (CNPJ n.º 03.495.706/0001-60)**, revisado pelos Condôminos e aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em **26/05/2025**, é constituído e reger-se-á, para todos os efeitos pelas disposições da Lei n.º 4.591 de 16 de Dezembro de 1964 e pelo Código Civil Brasileiro, pela Lei n.º 10.406 de 10 de Janeiro de 2002 e suas alterações posteriores, e constitui parte integrante e suplementar da Convenção de Condomínio, não podendo conflitar com suas respectivas normas, cujo estrito cumprimento é devido por todos os Condôminos, seus dependentes, empregados particulares, prestadores de serviço, Visitantes ou Convidados e Empregados ou prestadores de serviços terceirizados do Condomínio, nos termos das seguintes normas e regras:

2

CAPÍTULO I – DO OBJETIVO

Art. 1º O objetivo do Regimento Interno é complementar, explicitar e esclarecer as normas da Convenção de Condomínio, que devem ser obedecidas por todos os Condôminos, e visa preservar e manter a perfeita ordem, comodidade, tranquilidade, conservação, higiene e segurança do Condomínio em seu todo, e em suas partes e de seus usuários, a qualquer título.

§ 1º Havendo qualquer divergência entre as normas contidas neste Regimento Interno e na Convenção de Condomínio prevalecerá a previsão contida na Convenção de Condomínio.

§ 2º Para efeitos de fixação de qualquer multa decorrente de infração de qualquer das cláusulas deste Regimento, tomar-se-á como base o valor da **Taxa Condominial Ordinária Média – TCOM**.

Art. 2º O Condomínio tem como endereço oficial na Rua São Mateus, n.º 1060, Iputinga, Recife-PE, CEP 50.680-000, inscrito no CNPJ(MF) sob o n.º 03.495.706/0001-60, e é constituído por 18 (dezoito) blocos de edificação de **unidades de uso exclusivamente residencial**, cada qual com 288 (duzentos e oitenta e oito) apartamentos, contando com partes comuns internas e externas, para uso de todos os Condôminos na forma disposta neste Regimento Interno.

§ 1º Sempre que neste Regimento Interno se fizer menção a Condômino ou Condôminos, por definição, será utilizado o termo conforme descrição constante no artigo 1.334, § 2.º, do Código Civil Brasileiro, referindo-se ao Proprietário de unidade habitacional, seu Promitente Comprador ou Cessionário de Direitos, que possua título legítimo para tal.

§ 2º São definições ainda, além da prevista no artigo anterior e para efeito deste Regimento Interno:

- a) Condômino – Morador do Edifício que utiliza Unidade Autônoma e tem acesso irrestrito e prioritário às áreas de uso comum, podendo ser Proprietário ou Inquilino, promitente comprador ou cessionário, além de cônjuge ou companheiro destes ou seus respectivos dependentes, desde que residam no Edifício.
- b) Hóspede – Pessoa maior de idade autorizada por Condômino, que venha a pernoitar na sua respectiva Unidade Autônoma, seja de forma contínua, eventual ou esporádica, sem acesso ou com acesso restrito ao uso de áreas comuns, conforme regras específicas de cada espaço e previsão deste Regimento.
- c) Visitante/Convidado – Pessoa indicada pelo Condômino a ter acesso à sua respectiva Unidade Autônoma sem a intenção de pernoitar e sem acesso às áreas comuns, exceto as necessárias ao seu deslocamento ou



às áreas previamente designadas para determinado evento e credenciamento conforme previsão deste Regimento.

§ 3º Todas as pessoas no âmbito do Edifício (proprietários, locatários, seus respectivos dependentes, hóspedes, empregados, colaboradores, visitantes ou convidados) estão obrigadas ao rigoroso cumprimento das disposições do Código Civil, das disposições residuais da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, da Convenção de Condomínio e do presente Regimento Interno, sendo que eventuais infrações a essas normas resultarão em apuração e sanção de acordo com a mencionada legislação pertinente, além das sanções determinadas por este Regimento Interno.

§ 4º O Condomínio será representado pelo Síndico, Subsíndico e pelos membros do Conselho Fiscal (Consultivo), doravante denominado apenas Conselho, e está autorizado a exigir o cumprimento deste Regimento Interno de Normas e Condutas, devendo realizar as providências cabíveis para a sua fiel observância. Caberá ao Conselho a elaboração de Manuais de Normas e Condutas, documentos aplicáveis a todos os seus membros indistintamente.

§ 5º Os Condôminos se obrigam a dar ciência das normas do presente Regimento Interno a todo aquele que, com sua anuência expressa ou tácita, venha a residir, ocupar ou transitar pelas dependências comuns ou privativas do Edifício, sendo inescusável qualquer tipo de descumprimento por suposto desconhecimento das normas presentes neste Regimento Interno.

CAPÍTULO II – DA DEFINIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 3º Os apartamentos, no todo ou em parte, são Unidades Autônomas e se destinam exclusivamente ao uso Residencial, sendo expressa e terminantemente proibido o uso, locação ou cessão para atividades Profissionais, Comerciais ou Industriais de qualquer natureza, bem como local para funcionamento de ONGs (ou similares), associações políticas e/ou comitês político-partidários, para depósito de bens comerciais ou industriais não residenciais, para “república de estudantes” ou similares, utilização no fornecimento de pensão, hospedaria, aulas de danças ou de jogos, enfermaria, escritório comercial, boutique, atelier de costura, consultório, aulas de instrumento ou, salão de beleza ou estética, quaisquer outras atividades comerciais ou prestação de serviços, bem como atividade de vida duvidosa ou de comportamento antissocial, para pessoas de conduta que atente contra a moral ou os bons costumes, assim como, para qualquer fim escuso ou ilícito, nos termos do Código Penal e da Lei de Contravenções Penais e legislação correlata.

§ 1.º Para efeito deste Regimento Interno, a locação para hospedagem por diárias e/ou temporadas constitui uso comercial (Airbnb e/ou similares), sendo vedada tal prática. (grau 01 a 04)

Art. 4º O Condômino pode e deve usufruir da coisa comum e das Unidades Autônomas de acordo com a sua finalidade, sempre respeitando o direito dos demais Condôminos.

§ 1º Para usufruir da coisa comum, o Condômino deverá observar as normas constantes da Convenção de Condomínio, deste Regimento Interno de Normas e Condutas, do Novo Código Civil Brasileiro e das disposições legais aplicáveis.

§ 2º Em caso de locação de Unidade Autônoma, o Proprietário é e será sempre responsável perante o Condomínio pela conduta do seu locatário e responderá diretamente pelos atos ilícitos ou infrações do seu



inquilino às normas da Convenção de Condomínio e deste Regimento Interno, assim como arcará com as penalidades pecuniárias pelo descumprimento do Regimento Interno por parte deste.

CAPÍTULO III – DO SÍNDICO

Art. 5º O Síndico é o representante do Condomínio perante os moradores e terceiros, Condôminos ou não, eleito por Assembleia Geral, com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito, em assembleias convocadas para esse fim, tendo como atribuições aquelas previstas na Convenção de Condomínio e no presente Regimento Interno, mediante remuneração equivalente à 02 (dois) salários-mínimos, e isenção da taxa condominial, se condômino.

§ Único O Subsíndico terá isenção de 50% da taxa condominial.

Art. 6º O Síndico será assessorado pelo Conselho no encaminhamento das questões relativas ao Condomínio.

Art. 7º Compete ao Síndico:

- a) Representar ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar todos os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites conferidos pela lei e por este instrumento e;
- b) Emitir certidão negativa de débitos (Nada consta) aos moradores quando requerido;
- c) Representar ou se fazer representar por representantes legais previamente aprovados em Assembleia Geral (observadas as prescrições dos §1º e 2º do art.1.348 do Código Civil) ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns nos limites das atribuições conferidas por Lei, Convenção do Condomínio e respectivo Regimento Interno;
- d) Exercer e fiscalizar a administração do Edifício no que diz respeito à sua vigilância, moralidade ou segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os Moradores;
- e) Praticar os atos que lhe atribuem a Lei, a Convenção de Condomínio e este Regimento Interno;
- f) Aplicar as multas estabelecidas na Lei, na Convenção do Condomínio ou no Regimento Interno;
- g) Cumprir e fazer cumprir a Convenção do Condomínio e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações das Assembleias e do Conselho;
- h) Prestar contas anualmente em Assembleia Geral Ordinária;
- i) Organizar o quadro de empregados designando-lhes atribuições, deveres e obrigações; admitir, demitir, punir e estabelecer salários para os empregados, obedecendo ao teto estipulado para a categoria;
- j) Contratar Advogados, Administradores, Engenheiros, Contadores e tudo o que for necessário para a defesa dos interesses do Condomínio; sendo certo que as despesas que gerem taxas extras ao Condomínio necessitam de prévia aprovação em Assembleia;
- k) Ter sob a sua guarda, para transferência futura ao seu sucessor, os documentos, livros, valores, plantas etc. de propriedade do Condomínio;
- l) Cobrar as Taxas Condominiais aprovadas em Assembleia Geral;
- m) Receber e dar quitação em nome do Condomínio;
- n) Movimentar a(s) conta(s) bancária(s) do Condomínio, podendo para tanto abrir, encerrar, depositar, sacar e transferir quantias entre contas e entre contas e poupanças; fazer aplicações; solicitar extratos e saldos das contas; contratar seguros para o Condomínio e serviços de cobrança com estabelecimentos bancários; dar quitação e emitir recibos das contas bancárias;
- o) Cadastrar o Condomínio em estabelecimentos comerciais atacadistas e/ou varejistas e com estes efetuar operações comerciais;
- p) Elaborar previsão orçamentária e orçamento anual, juntamente com o Conselho;



- q) Divulgar mensalmente em Quadro de Avisos ou nos Boletos das taxas condominiais um resumo das receitas e despesas do Condomínio;
- r) Convocar as Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias e convocar reuniões com o Conselho, com ou sem a participação de Condôminos.

§ Único. Em impedimentos e ausências eventuais, o Síndico poderá ser substituído por um dos membros do Conselho, de sua preferência.

5

Art. 8º Os casos omissos deste Regimento Interno, a sua aplicação ao dia a dia do Condomínio, e, especialmente, considerando-se as dúvidas quanto à sua interpretação, devem ser resolvidos pelo Síndico e/ou Administração, sempre dentro dos princípios da razoabilidade, do bom senso e da busca da convivência harmônica e agradável entre os Condôminos, nas partes comuns e nas partes privativas.

CAPÍTULO IV – DO CONSELHO FISCAL / CONSULTIVO

Art.9º Ao Conselho compete privativamente:

- a) Assessorar o Síndico na solução das questões relativas ao Condomínio;
- b) O Conselho será responsável pela fiscalização administrativa, contábil, legal e executiva do Condomínio e será composto por 03 (três) Condôminos Titulares e 03 (três) Condôminos Suplentes, eleitos pela Assembleia Geral e com mandato de 02 (dois) ano, podendo ser reeleitos.
- c) Examinar as contas apresentadas pelo Síndico e a documentação comprobatória;
- d) Dar ciência aos Condôminos de qualquer irregularidade havida na gestão do Condomínio;
- e) Emitir parecer sobre as contas do Síndico e sobre a previsão orçamentária, para apresentação em Assembleia Geral;
- f) Emitir parecer em matérias relativas às despesas extraordinárias;
- g) Conferir, rubricar e aprovar todos os documentos comprobatórios das receitas e despesas contidos nas pastas dos demonstrativos financeiros mensalmente entregues pela Administração;
- h) Requisitar quaisquer outras informações ao Síndico, Empregados e Condôminos para um melhor acompanhamento fiscal;
- i) Fazer recomendações por escrito ao Síndico, no que diz respeito a quaisquer assuntos de interesse do Condomínio;
- j) Decidir em colegiado com o Síndico, quando por ele requisitado e/ou por determinação convencional ou legal;
- k) Deliberar juntamente com o Síndico sobre matéria não prevista em lei, na Convenção de Condomínio ou neste Regimento Interno;
- l) Julgar os recursos regularmente interpostos contra a imposição de multas aplicadas aos Condôminos; e
- m) Emitir parecer sobre consultas para projetos de Reformas e/ou alterações, para subsidiar as decisões do Síndico.

CAPÍTULO V – DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 10º Constituem direitos e deveres dos Condôminos:

- a) Usar, gozar e dispor da respectiva Unidade Autônoma de acordo com seu destino residencial, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do Edifício, não causem perturbação ou danos aos demais moradores, não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos outros Condôminos e não infrinjam as normas legais e as disposições contidas neste Regimento Interno;
- b) Examinar os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao Síndico, desde que obedecidas as conveniências de local e horário, nos termos da legislação vigente;

- c) Usar o livro de ocorrências existente na portaria do edifício para dirimir quaisquer dúvidas com o síndico. Em outros casos, o Síndico atenderá ao Condômino, bastando que seja solicitada uma reunião agendada previamente entre as partes, através da apresentação de um requerimento registrado no livro de ocorrências do Condomínio;
- d) Comparecer às Assembleias para nelas discutir, votar e ser votado livremente o assunto de pauta, estando adimplente com as taxas condominiais ou eventuais multas a ele impostas, nos termos do art. 1.335, III do Código;
- e) Informar e autorizar previamente o acesso dos seus Visitantes particulares e assumir responsabilidade por seus atos no âmbito do Condomínio.

Art. 11.º São ainda deveres dos Condôminos, além daqueles já previstos em Lei e na Convenção de Condomínio:

- a) Obedecer ao contido neste Regimento Interno;
- b) Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns do Edifício, não as usando nem permitindo que as usem para fins diversos daqueles a que se destinam (grau 1 a grau 3);
- c) Comunicar à autoridade competente, imediatamente, toda e qualquer infração penal, crime ou situação de emergência que ocorrer nas dependências do Edifício ou em suas redondezas e que vier a testemunhar ou tiver conhecimento, devendo apresentar ao Síndico cópia da ocorrência ou notificações oficiais;
- d) Guardar silêncio, em especial no período das 12:00h às 14:00h e das 22:00h às 07:00h, evitando a produção de ruídos e sons que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos demais Condôminos, vindo o causador de tal perturbação a pagar multa conforme definido neste Regimento Interno (grau 1 a grau 3);
- e) Tratar com respeito o Síndico, os Conselheiros, os demais Condôminos e os Empregados do Condomínio (grau 1 ou grau 2);
- f) Acondicionar os resíduos sólidos e líquidos e/ou os detritos resultantes de varreduras/limpeza em sacos plásticos, em pacotes reduzidos, praticando a Coleta Seletiva estabelecida pelo Condomínio, ou seja, depositando os resíduos somente no local apropriado, com cuidado para que não haja ameaça à salubridade, a fim de que sejam recolhidos pelos Empregados do Edifício;
- g) Estacionar exclusivamente o seu veículo na respectiva garagem, de acordo com a demarcação da vaga (grau 1);
- h) Responsabilizar-se pelo recolhimento da sua correspondência, e de pacotes e malotes especiais na Portaria;
- i) Os condôminos que residam, ou não, no apartamento de sua propriedade, deverão comunicar à administração o seu domicílio e/ou endereço eletrônico, mantendo-os SEMPRE atualizados, para o envio de avisos e correspondências, não se responsabilizando o Condomínio por eventuais prejuízos que este venha a sofrer por não manter o endereço atualizado junto ao Condomínio, hipótese em que não poderá alegar, em juízo ou fora dele, a não recepção de correspondência nem tampouco o desconhecimento do seu conteúdo, como também a realização das Assembleias Gerais; de igual forma, compete ao condômino buscar junto à administração condominial os boletos das taxas condominiais, acaso estes não cheguem em tempo hábil em sua unidade, não se escusando de suas obrigações pecuniárias e de eventual aplicação de juros e multa, caso não o faça em tempo hábil.
- j) Para acessar a área interna do condomínio através de carros e/ou motocicletas, o condômino/morador deverá acionar o pedido de entrada à portaria por meio do seu próprio controle remoto, objetivando, assim, sua correta identificação (grau 1).
- k) Prestigiar e fazer cumprir as decisões embasadas neste Regimento Interno e na Convenção de Condomínio, do Síndico, do Conselho Fiscal e de Assembleias Gerais, e a estas comparecer, a fim de que as decisões tomadas expressem realmente a vontade condominial;
- l) Agir dentro do Condomínio com moralidade, decência e respeito (grau 1 a grau 3);
- m) Notificar imediatamente às autoridades de saúde pública e ao Síndico, a incidência de moléstia infectocontagiosa grave no seu apartamento (grau 1 a grau 3);

- n) Contribuir para as despesas gerais na forma aprovada pela Assembleia Geral e efetuar o pagamento das Taxas Condominiais dentro do prazo de vencimento;
- o) Providenciar o conserto, ou substituição de qualquer peça ou aparelho pertencente ao Condomínio, que tenha sido danificado por si ou por pessoas de sua relação, quer seja Condômino, preposto, prestador de serviço ou visita ao Edifício, em prazo máximo de 72 horas; não ocorrendo o cumprimento dessa obrigação, o respectivo custo será cobrado pelo Condomínio na TCOM subsequente (grau 1 a grau 3);
- p) Fazer constar cópia deste Regimento Interno como parte integrante dos Contratos de Locação e/ou Venda de Unidade Autônoma que celebrar;
- q) Executar reparos imediatos de vazamentos ocorridos na canalização secundária que serve privativamente a sua Unidade Autônoma, bem como infiltrações nas paredes e pisos, respondendo pelos danos ou prejuízos que porventura os eventuais vazamentos ou infiltrações venham a causar ao Edifício ou a unidades de outros Condôminos (grau 1 a grau 3);
- r) Permitir ao Síndico, pessoalmente ou por intermédio do seu preposto ou empregados do Condomínio, realizar, quando necessário, vistoria na Unidade Autônoma, a fim de dirimir dúvidas ou tomar decisão sobre providências que digam respeito à segurança do Edifício, a alterações construtivas necessárias ou a eventuais prejuízos como vazamentos (grau 1 a grau 3);
- s) Quando motivado a realizar alterações e/ou reformas em sua Unidade Autônoma envolvendo construção/demolição de paredes, mudança de pontos elétricos ou hidráulicos, dentre outras, obriga-se o Condômino a previamente apresentar Laudo Técnico e/ou Projeto Técnico assinado por Engenheiro com apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RTT) emitido respectivamente por um profissional vinculado ao Conselho de Engenharia ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo, em respeito às regras e diretrizes sobre reformas em Condomínio definidas na ABNT NBR n.16.280, em vigor desde 18/04/2014 (grau 1 a grau 4);

I - O controle de acesso de Visitantes se dará pela Portaria, onde serão admitidos a ingressar nas dependências do Condomínio, mediante prévia autorização verbal do Condômino, devendo essa autorização ser registrada no Livro de Visitantes existente na Portaria, visando ao controle e à apuração de fatos eventualmente ocorridos no período correspondente. Nesse caso, o ingresso e a permanência dessas pessoas ficarão sob a total responsabilidade do respectivo Condômino que autorizou a sua entrada.

II - Durante as 24 horas do dia, o uso de quaisquer aparelhos sonoros ou instrumentos musicais, dentro ou fora das unidades autônomas, que produzam som em alto volume, deve ser feito de modo a não perturbar qualquer Condômino, observadas as disposições legais vigentes, salvo em ocasiões especiais, devidamente comunicadas e autorizadas por escrito com antecedência mínima de 24 horas ao Síndico, mas respeitando-se o horário estabelecido na alínea d deste artigo (grau 1 a grau 3).

Art. 12.º Aos Condôminos é recomendável lançar no Livro de Ocorrências mantido na Portaria os dados pessoais de empregados domésticos ou diaristas por eles contratados, indicando o número da Unidade Autônoma, bem como os dias e horários de trabalho.

Art. 13.º O Acesso e o tráfego de veículos no interior do Condomínio deverão obedecer ao sentido das vias internas, conforme sinalização e definição pela administração, em velocidade compatível com o tipo de via e em conformidade com o Código Brasileiro de Trânsito, cujas normas também são aplicáveis nas dependências do Condomínio (grau 1 a grau 3).

§ 1º O acesso de táxis, uber (aplicativos de transporte em geral) e/ou outros transportes contratados será exclusivo para carga e descarga, devendo o acesso e tráfego desses veículos ser monitorado durante toda a sua permanência no Condomínio, mediante presença e/ou autorização prévia por parte do Condômino e sob sua exclusiva responsabilidade, sendo isento o Condomínio de qualquer responsabilidade sobre o mesmo e/ou danos causados pelos mesmos a terceiros e ao patrimônio Condominial (grau 1 a grau 3).



§ 2º Os condutores e passageiros de táxis ou outros veículos contratados serão identificados na portaria antes do acesso.

§ 3º A Administração poderá instalar cones, lombadas ou equipamentos de redução de velocidade nas vias do Condomínio, bem como restringir o tráfego em áreas para uso exclusivo de ciclistas ou pedestres, ficando, neste caso, vedado o acesso de veículos motorizados nessas vias (grau 1 ou grau 2).

CAPÍTULO VI – DAS ÁREAS COMUNS E AFINS

SEÇÃO I – DOS BLOCOS

Art. 14.º As entradas, passagens e vias de acesso, escadas, hall, corredores e outras dependências comuns devem permanecer livres. O condomínio não se responsabiliza por objetos colocados nesses locais e os que forem encontrados, sem a prévia autorização do condomínio, mesmo que temporariamente, serão removidos às expensas do proprietário ou responsável. (grau 01 a grau 02)

§ Único Não será permitido a colocação de cartazes, propagandas, etc. nas paredes, portas e quadros e aviso, que se destinam aos informes da administração. (grau 01 a grau 02)

Art. 15.º Não é permitido nas áreas comuns (hall, corredores, escadas, entradas dos blocos etc.) a prática de brincadeiras infanto-juvenis, bem como andar de bicicleta, patins, skates ou outras atividades que possam perturbar a mobilidade de outros moradores, o livre trânsito das pessoas, sujar áreas comuns, quebrar vidros ou causar danos (grau 01 a grau 02).

§ 1.º O Playground é de uso dos moradores do Conjunto Residencial Jardim Renascença, sendo vedado a uso por pessoas estranhas ao condomínio, exceto se acompanhadas pelo morador, responsabilizando-se pelo uso indevido. (grau 01 a grau 02)

§ 2.º A sujeira produzida ou causada em áreas comuns por lixo transportado, bicicleta, materiais diversos etc., deverá ser imediatamente limpa pelo morador responsável pela mesma ou por quem sujou (grau 01).

SEÇÃO II – DA SEGURANÇA

Art. 16.º É tarefa precípua dos Porteiros fiscalizar a entrada de Visitantes e de prestadores de serviços em geral no Edifício, anunciando-os obrigatoriamente pelo interfone da Portaria ao Morador, ainda que estas sejam pessoas conhecidas, devendo o visitante aguardar no terraço exterior à Portaria.

§ 1.º O Visitante ou prestador de serviço, a qualquer título, mesmo conhecido pelo Porteiro, deverá necessariamente mencionar o nome do Condômino a quem procura e só poderá se dirigir à respectiva Unidade Autônoma depois de autorizado por um dos residentes da unidade.

§ 2.º É proibida a entrada de pedinte(s) ou pessoa(s) com fins de angariar donativos, assumindo o morador interessado toda a responsabilizará por qualquer problema que vier ocorrer. (grau 01 a 02)

§ 3.º É proibido o acesso de pedestres pelos portões destinados aos veículos. (grau 01 a 02)

Art. 17.º O Condomínio construirá e manterá um banco de dados com o registro e cadastro de empresas e prestadores de serviços, com base na sua utilização pelos Condôminos.



§ Único. O comprovado e registrado comportamento inadequado por empresas, prestadores de serviço e/ou entregadores de produtos e mercadorias no âmbito do Edifício, poderá acarretar a proibição do seu ingresso pelo Condomínio.

Art. 18.º A entrada de entregadores de produtos não será permitida, devendo estes serem identificados na Portaria do Condomínio, local onde o Condômino deverá receber o seu pedido ou encomenda, ressalvada a entrega de mercadorias ou serviços cujo manuseio ou realização exijam a entrega na unidade, e estas exclusivamente por empresas previamente cadastradas pelo Condomínio, em decorrência de solicitação formal e prévia do Condômino interessado (grau 1 a grau 2).

§ 1.º A ressalva à restrição prevista no *caput* poderá existir em relação aos entregadores de medicamentos, desde que a unidade solicite e informe previamente à administração condominial e/ou portaria.

§ 2.º Não é permitida a entrada de vendedores autônomos ou de pessoas não convidadas pelos Condôminos.

§ 3.º A portaria não destinará, sob qualquer hipótese, para guarda de encomendas e volumes dos condôminos.

§ 4.º É terminantemente proibida a permanência de chaves de veículos ou dos apartamentos, ou ainda, valores para a guarda pelo serviço de Portaria isentando-se, desde já o Condomínio de qualquer responsabilidade, nessa eventual hipótese, independentemente da inexistência de assinatura de Termo de Responsabilidade pelo Condômino, ou de qualquer outro registro que ovalha

Art. 19.º O Condomínio poderá cadastrar prestadores de serviço contratados por Condôminos, para facilitar o seu ingresso no Edifício, ou o seu acesso à Unidade Autônoma na qual presta serviços, entregando cartões de identificação a serem devolvidos no ato da saída.

§ 1º O Condômino deverá informar à Administração, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, casos de demissão ou afastamento de seu empregado, de forma a possibilitar a restrição de sua entrada no Edifício.

§ 2º O horário de acesso para prestadores de serviços (pedreiros, empreiteiros etc.) e a execução de serviços será das 08:00h às 12:00h e das 14:00h às 17:00h, de segunda a sexta-feira, e aos sábados, das 08:00h às 12:00h; nos domingos e feriados, não serão permitidos o acesso de prestadores de serviços e/ou a execução de obras no Edifício, salvo em caso de emergência comprovada ao Condomínio.

§ 3º É proibida a entrada no Edifício de prestador(es) de serviços dentro do veículo do Condômino como acompanhante, sem o obrigatório cadastro e registro do(s) mesmo(s) na Portaria (grau 1 ou grau 2).

Art. 20.º Não será permitida a permanência de chaves de veículos ou de Unidades Autônomas ou ainda valores de Condôminos para a guarda pelo serviço de Portaria, o Condomínio estará isento de qualquer responsabilidade, caso o condômino desrespeite essa regra.

§ Único. Envelopes ou pequenos pacotes podem ser deixados sob a guarda do Porteiro do Condomínio para entrega a terceiros, mediante autorização por escrito do Condômino, sob as condições de isenção de responsabilidade do Condomínio.



Art. 21.º É proibido o trânsito ou a circulação de prestadores de serviço ou entregadores de produtos em qualquer área do Edifício sem a devida autorização do Condômino por escrito ou emissão de cartão de acesso fornecido pela Administração do Condomínio.

§ Único. No caso de existir trânsito ou circulação de prestadores de serviços no Edifício sem a devida identificação, será requisitado que o referido prestador de serviço se dirija imediatamente à Portaria para o cadastramento e registro.

Art. 22.º Na ausência do Condômino, somente será permitida a entrada de Convidados, prestadores de serviços, cessionários, comodatários, ou qualquer outra pessoa no Edifício, mediante prévia autorização do Condômino, por escrito ou enviada ao Condomínio por e-mail, com a identificação da pessoa cujo acesso será autorizado, e após confirmação de recebimento.

§ 1º Para entrar nas dependências do Edifício, o Convidado, prestador de serviço, inquilino, cessionário ou comodatário de Unidade Autônoma deverá apresentar a sua identificação, a qual deverá estar de acordo com o documento de autorização de entrada acima mencionado, emitido pelo Proprietário da Unidade Autônoma.

§ 2º Corretores de Imóveis contratados por Proprietários deverão ser previamente apresentados pelo mesmo na Portaria, sendo obrigatória a apresentação do registro no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis), bem como documento de identidade oficial com foto.

§ 3º Será restrito o acesso de Corretores de Imóveis e seus respectivos clientes às dependências de unidade específica objeto de contratação, ao período das 08:00h às 17:00h e apenas de segunda a sábado, caso não estejam acompanhados pelo Proprietário ou por empregado do Condomínio.

Art. 23.º Caberá ao Condomínio providenciar a distribuição diária da correspondência recebida na Portaria, com exceção das citações, intimações ou notificações de caráter judicial ou extrajudicial, hipótese em que, estando o destinatário presente no Edifício, o portador será encaminhado à sua presença, após identificação e cadastramento; estando o destinatário ausente, o recebimento da correspondência de caráter judicial ou extrajudicial será recusado pela Portaria.

Art. 24.º A segurança do bloco e demais entradas e acessos é responsabilidades de todos os moradores, sendo proibido deixar abertas quaisquer portas ou acesso, sob imputada a responsabilidade ao morador de quaisquer danos ocasionado pela omissão dele, seus dependentes, serviçais ou visitantes no fechamento das portas. (grau 01 a grau 02)

SEÇÃO III – DA ENTRADA E SAÍDA DE MUDANÇAS

Art. 25.º Toda e qualquer entrada e saída de mudanças, móveis e de grandes volumes deverá ser comunicada à Administração do Condomínio com no mínimo 02 (dois) dias úteis de antecedência, e será autorizada e registrada pela Administração.

§ Único. Não será permitida a entrada ou saída do Edifício de mobiliário de Unidades Autônomas sem a apresentação de autorização assinada pelo Proprietário da respectiva unidade.

Art. 26.º O Condômino responsável pela mudança deverá fornecer à Administração do Condomínio os seguintes documentos e informações:



- a) cópia de recibo de entrega de chaves em seu nome (ou de Procuração);
- b) cópia da primeira e da última página do Contrato de Compra e Venda ou de Locação do imóvel, nas quais constem os nomes dos promitentes Vendedores e Compradores ou Locadores e Locatários, assim como as assinaturas contratuais.

§ 1º Em todos os casos, o responsável pela unidade receptora da mudança deverá também apresentar cópia de documento oficial que comprove a sua identidade.

11

§ 2º Em hipótese alguma será permitida a mudança para Unidade Autônoma do Edifício, caso o responsável pela mesma não comprove a sua identidade e a propriedade ou o direito de uso do imóvel.

Art. 27.º Antes da ocupação do imóvel e da mudança, o novo responsável pela unidade, seja Proprietário, Procurador ou Locatário, deverá também preencher uma ficha cadastral na Administração do Condomínio, contendo seus dados pessoais e das pessoas que irão residir no Edifício, informando ainda telefones ou endereço eletrônico para contato.

§ 1º O Condômino deverá manter seus dados cadastrais atualizados, informando quaisquer alterações ao Condomínio, no prazo de 72 (setenta e duas) horas após alteração de dados como, por exemplo, alteração de sobrenome, telefone, endereço eletrônico etc.

§ 2º Mudanças de pequeno porte, em que os próprios Condôminos transportam pequenos móveis ou equipamentos em seus próprios veículos de passeio, também serão apenas permitidas nos mesmos dias e horários estabelecidos para essa atividade.

Art. 28.º O deslocamento no interior do edifício, de mudanças, móveis e objetos de grande porte apenas poderá ser realizado nos dias úteis, das 08:00h às 12:00h e das 14:00h às 17:00h, e nos sábados das 08:00h às 12:00h.

§ Único. Para que o horário vespertino de mudanças não ultrapasse as 17:00, o transporte de materiais deverá chegar ao Condomínio com efetiva realização da mudança até as 14:00, não sendo permitida a circulação de itens de grande porte após as 17:00h.

Art. 29.º O deslocamento de móveis e equipamentos para a Unidade Autônoma e a circulação de prestadores de serviço durante a mudança somente poderão ser realizados pelas garagens.

§ Único. Não será permitida a entrada de veículos de mudança de médio ou grande porte nas dependências do condomínio, salvo em caso de comprovada e urgente necessidade, e somente após a autorização prévia do(a) síndico(a).

Art. 30.º A constatação de uso dos espaços sociais para o transporte de móveis e equipamentos, bem como a circulação de prestadores de serviço através da Portaria e do Hall social de entrada poderá acarretar a aplicação de penalidade (grau 1).

Art. 31.º Todo e qualquer dano causado às paredes, portas, pintura, acabamento, acessórios e demais partes do Edifício por ocasião da entrada ou saída de mudanças, deverá ser prontamente indenizado ou reparado pelo Condômino proprietário das peças transportadas, podendo ainda tal reparação ser realizada pelo Condomínio, com subsequente ressarcimento pelo Proprietário da Unidade.



SEÇÃO IV – DAS REFORMAS

Art. 32.º É de responsabilidade dos Condôminos interessados em realizar obras de reforma e instalações em suas Unidades Autônomas, comunicar previamente por escrito e solicitar autorização à administração do Condomínio, para toda e qualquer intervenção a ser executada na unidade, tais como instalações ou alterações Elétricas, Hidráulicas, Telefônicas, passagem de cabos ópticos ou de rede (computador), bem como alterações de pintura, pisos, esquadrias, janelas, persianas e quaisquer acessórios, independentemente de tais obras, consertos ou reparações serem executadas pelo próprio Condômino, podendo tal omissão ser objeto de penalidade.

12

Art. 33.º O Condômino deverá fornecer ao Condomínio no prazo mínimo de 8 (oito) dias anteriores ao início de obras em sua Unidade Autônoma, os seguintes documentos e informações:

- a) Projeto Executivo da intervenção, acompanhado da correspondente ART (Anotação de responsabilidade Técnica emitida pelo CREA, de Engenheiro responsável ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) emitido pelo CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo) no caso de ser responsável um Arquiteto. Ambos os documentos devem estar comprovadamente pagos aos órgãos emissores.
- b) Nome da empresa e dados de identificação oficial das pessoas e/ou empresas que executarão os serviços;
- c) Datas previstas para início e finalização das obras;
- d) Principais ferramentas a serem utilizadas;
- e) Local para depósito dos resíduos da obra;
- f) Qualquer informação adicional que seja considerada relevante pelo Condomínio.

§ 1º O Condômino contratante do serviço é responsável pelo bom andamento das obras e serviços por ele contratados, devendo acompanhar a sua execução.

§ 2º A autorização do Condomínio para a realização de obras em Unidade Autônoma somente será fornecida caso a execução de tais obras não represente danos à estrutura do Edifício ou perigo iminente ao Condomínio e às pessoas que ali residam ou transitem.

§ 3º A análise, avaliação e autorização das propostas de intervenções apresentadas pelos Condôminos serão feitas pelo Conselho.

§ 4º O Condomínio disponibilizará na Portaria do Edifício a Autorização para a realização da obra em Unidade Autônoma, para entrega ao Condômino solicitante.

§ 5º Os operários das empresas responsáveis pela execução de obras em Unidade Autônoma terão seu acesso restrito às áreas das obras. Todos serão previamente cadastrados na recepção do Condomínio e deverão usar crachá ou identificação.

§ 6º O não cumprimento pelo Condômino das normas supracitadas poderá implicar na suspensão da execução da obra em sua unidade, bem como na saída imediata dos prestadores de serviço contratados (grau 1 a grau 4).

§ 7º A Administração Condominial tem autoridade para realizar visitação ou vistoria técnica nas Unidades Autônomas para verificação da eventualidade de execução de obra, da existência de Projetos Executivos e de Responsáveis Técnicos competentes, bem como de sua conformidade com os projetos apresentados.

Art. 34.º Os Condôminos que realizem reformas em suas Unidades Autônomas serão responsáveis pelo recolhimento dos resíduos gerados pelos serviços executados e deverão programar a retirada dos entulhos até às



17:00 de sexta-feira ou véspera de feriado, para que não permaneçam entulhos e caçambas nas dependências do Edifício nos finais de semana e/ou feriados.

Art. 35.º Durante a execução de intervenções nas Unidades Autônomas, bem como em circunstâncias normais de uso das mesmas, as portas de entrada das unidades deverão ser mantidas fechadas, garantindo a limpeza e a tranquilidade das áreas comuns (grau 1).

Art. 36.º Sob hipótese alguma será permitida a colocação de resíduos de obras ou embalagens de produtos, equipamentos, móveis ou outros utensílios nas áreas comuns do Edifício, devendo estes ser devidamente acondicionados e mantidos no interior da unidade, ou removidos pelos Condôminos responsáveis imediatamente após o seu descarte (grau 1).

13

Art. 37.º A entrada e a saída de materiais de construção e a entrega de eletrodomésticos, móveis ou outros equipamentos devem ser feitas exclusivamente pela entrada da garagem de veículos, mediante prévio conhecimento e autorização da Administração.

Art. 38.º Qualquer reparo, reforma ou obra a ser realizada nos apartamentos só poderá ser feito(a) de segunda-feira a sexta-feira, das 08:00h às 12:00h e das 14:00h às 17:00 horas. Não será permitida a realização de obras ou reformas quaisquer aos Sábados, Domingos e feriados.

§ Único O uso de máquina de martelo, furar, serra mármore ou similares, deve obedecer aos horários estabelecidos no artigo anterior.

SEÇÃO V – DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS

Art. 39.º A tutela e guarda de animais domésticos devem ser exercidas pelos Condôminos condicionadas às normas de boa vizinhança, de maneira a não causar obstáculo ou embaraço ao bom uso das áreas comuns e à circulação de pessoas no Edifício, bem como de forma a garantir a saúde, a higiene, o sossego e a segurança de todos.

Art. 40.º Os tutores de animais domésticos são pessoalmente responsáveis por todo e qualquer dano causado por seus animais a outros Condôminos, empregados, funcionários terceirizados, visitantes do Edifício, outros animais de estimação ou ainda aos bens comuns do Edifício ou particulares dos demais Condôminos. (grau 1 a 2)

Art. 41.º É permitido ao Condômino manter, exclusivamente e de forma restrita à sua Unidade Autônoma, até 01 (um) animal doméstico como tartarugas, aves, *hamsters*, porquinhos-da-índia, *ferrets*, *gerbils*, chinchilas, gatos e cães, desde que de pequeno porte e vacinados; são ainda permitidos peixes em número não definido, devendo os animais, quando necessário, estar devidamente legalizados junto aos órgãos de controle ambiental. (grau 1 a 2)

§ 1º A entrada e a permanência de animais domésticos no Edifício, nos termos deste artigo, deverão ser previamente autorizadas pelo Condomínio de forma individual, mediante a entrega de *Ficha de Cadastro de Animais Domésticos* e assinatura de *Termo de Isenção de Responsabilidade do Condomínio* de qualquer ato lesivo causado a terceiros ou à Edificação por conduta do referido animal, estando garantida a isenção do Condomínio mesmo não existindo essa documentação. (grau 1 a 2)

§ 2º Somente serão permitidas a entrada e a permanência de animais domésticos no Edifício se a presença dos mesmos não resultar em risco potencial ou iminente à segurança, ao sossego e à saúde dos demais

Condôminos e circulantes (empregados, prestadores de serviços etc.), mediante verificação prévia quanto à ausência de nocividade e pelo cumprimento dos seguintes requisitos relativos aos animais:

- a) Comprovada ausência de zoonoses ou doenças infectocontagiosas (comprovação de vacinação pertinente); (grau 1 a 2)
- b) Permanência restrita à Unidade Autônoma do Condômino responsável, sendo permitido o trânsito dos animais até as áreas externas do Condomínio apenas através das áreas de serviço e/ou acessibilidade, acompanhado por seu tutor ou por profissional contratado; (grau 1 a 2)
- c) Aves cujo canto não represente incômodo ou perturbação do sossego.

§ 3º Antes de sua mudança para o Edifício ou imediatamente após a aquisição de animais de estimação, os Condôminos tutores deverão solicitar na Portaria, preencher e entregar ao Condomínio a Ficha de Cadastro de Animais Domésticos, além de fornecer todas as informações pertinentes e necessárias para o cadastro de seu animal para a emissão da respectiva Autorização.

§ 4º O Condomínio e/ou os Condôminos em Assembleia, considerando riscos potenciais ou iminentes à segurança, ao sossego e à saúde dos demais Condôminos em razão de fatos ou incidentes ocorridos, lesivos ao Condomínio ou a seus Condôminos ou empregados provocados por determinado animal doméstico, poderão: (grau 1 a 3)

- (a) Determinar o uso de mordaca ou focinheira pelo determinado animal quando em trânsito pelas vias internas e áreas comuns do Edifício, independentemente de seu tipo, porte, tamanho ou idade;
- (b) Requisitar atestado de Veterinário, especificando a indicação ou não de uso de mordaca ou focinheira. A responsabilidade e custos relacionados serão do responsável pelo animal;
- (c) Suspender ou revogar, a qualquer tempo, a Autorização individual dada para a permanência do determinado animal no Edifício;
- (d) Requisitar cópia do Cartão de Vacinação do animal ou Atestado original emitido por Médico Veterinário.

Art. 42.º É terminantemente proibido tanto nas áreas comuns quanto nas Unidades Autônomas do Condomínio criar, possuir, manter, portar ou conduzir, ainda que temporariamente, seja qual for a destinação ou uso, filhotes ou não, machos ou fêmeas, ainda que aparentemente dóceis, trancafiados ou não, independentemente do uso de mordaca, focinheira ou estrangulador, espécimes de animais das seguintes raças: (1) *American Bull Terrier*; (2) *American Staffordshire Terrier*; (3) *Belga Malinois*; (4) *Boxer*; (5) *Bull Terrier*; (6) *Canaan Dog*; (7) *Cane Corso*; (8) *Chow Chow*; (9) *Dogo Argentino*; (10) *Dogo Canário*; (11) *Dogue alemão*; (12) *Dogue Brasileiro*; (13) *Dorberman Pinscher*; (14) *Elkhound Norueguês*; (15) *Fila Brasileiro*; (16) *Mastin*; (17) *Mastin Napolitano*; (18) *Miniature Bull Terrier*; (19) *Pastor Alemão*; (20) *Pinsher Alemão*; (21) *Pit Bull Terrier*; (22) *Presa Canario*; (23) *Rottweiler*; (24) *Staffordshire Bull Terrier*; (25) *Weimaraner*, além de outros que possam por em risco a integridade física dos demais Moradores. (grau 1 a 3)

§ 1º O Condomínio poderá, a qualquer tempo, adicionar outras definições de espécie ou raças de animais à lista deste artigo, com fundamento no grau de nocividade e riscos potenciais da respectiva espécie ou raça, sendo vedada a exclusão de qualquer espécie ou raça da atual lista constante deste Regimento Interno.

§ 2º Ao levar o animal de estimação para passear, o Condômino ou seu guardião deverá sair com o animal utilizando coleira e guia curta, sempre pelas áreas de serviço (quando houver), com saída ou entrada pela

rampa de acessibilidade, preferencialmente, ou pelas garagens, quando não for possível o acesso pela aludida rampa, sendo interditada a sua circulação no Hall do Edifício e/ou na Portaria. (grau 1 a 2)

§ 3º O Condômino ou guardião de animal doméstico, antes de entrar nas áreas comuns do condomínio, deverá preferencialmente carregar seu animal no colo ou em acondicionamento específico, e estando na presença de outros usuários, deverá dar sempre a preferência de circulação àqueles que não se sintam confortáveis com a presença dos animais. (grau 1 a 2)

§ 4º As áreas comuns do Edifício não são locais destinados à higiene ou à realização de necessidades fisiológicas de animais de estimação, ficando os tutores responsáveis pela limpeza imediata de excrementos dos animais sob sua guarda nesses locais (grau 1 a 2).

§ 5º É terminantemente proibida a circulação ou a permanência, ainda que de curto prazo, de animais domésticos nas áreas comuns em geral e em especial nas áreas de lazer. (grau 1 a 2).

SEÇÃO VI – DO LIXO

Art. 43.º A implantação da Coleta Seletiva do Lixo no Condomínio obriga o descarte do lixo pelos Condôminos separadamente a partir dos elementos Orgânicos e Inorgânicos, de acordo com as regras impostas por este Regimento Interno. (grau 1)

§ Único. Deverão ser instalados e mantidos pelo Condomínio cestos ou recipientes específicos para a coleta do lixo reciclável seco (papel, garrafas, plásticos, vidro etc.) que deverá ser acondicionado em depósitos específicos conforme orientação do Condomínio.

Art. 44.º O lixo orgânico e os detritos comuns não recicláveis devem ser acondicionados pelos Condôminos em sacos plásticos próprios para esta finalidade devidamente fechados, para só então serem colocados nos depósitos específicos durante os horários estabelecidos, mantendo o ambiente higiênico e facilitando o trabalho dos empregados que os recolherão diariamente, em horário a ser definido e divulgado pela Administração. (grau 1)

§ 1.º Por questão de segurança, cacos de vidro ou objetos cortantes devem ser embalados em jornal ou papelão antes de ensacados. (grau 1)

§ 2.º Com o intuito de manter o ambiente saudável e evitar a emissão de odores nas áreas comuns, os sacos de lixo orgânico somente devem ser colocados nos depósitos no período de 2 (duas) horas antecedentes à coleta definida pela Administração. (grau 1)

§ 3.º É terminantemente proibida a disposição de lixo nas escadas ou em outros locais não autorizados pela Administração, bem como nos depósitos que já estejam cheios, a fim de evitar que os materiais transbordem causando sujeira; neste caso, o Condômino deve descartar os resíduos em outro horário ou recipiente cujo depósito apresente disponibilidade. (grau 1)

§ 4.º É proibido transitar nas dependências comuns, com lixo que esteja vazando ou exalando odor. (grau 1)

Art. 45.º Os coletores de lixo deverão permanecer devidamente tampados.

§ Único É terminantemente proibido o descarte de lixo nas escadarias ou qualquer outro lugar não destinado para esse fim.



Art. 46.º Descartes de grande volume, incompatíveis com os depósitos existentes, não devem ser recolhidos à lixeira comuns, ficando o Condômino responsável pelo seu descarte. (grau 1)

Art. 47.º É proibido utilizar as lixeiras do condomínio para depósito de lixo, entulho de obra, material de construção, móveis, vasos ou qualquer outro tipo de material. (grau 1)

Art. 48.º Os(as) empregados(as) domésticos(as) devem ser instruídos(as) no sentido do fiel cumprimento dessas recomendações, para que evitem sujar as paredes e pisos dos corredores ao transportar ou depositar o lixo. (grau 1)

16

CAPÍTULO VII – DAS ÁREAS COMUNS - GENERALIDADES

Art. 49.º É dever de todos os Moradores e ocupantes das unidades do Condomínio utilizar as áreas e instalações comuns unicamente para os fins a que se destinam as mesmas, com os cuidados necessários à sua conservação, limpeza e manutenção, evitando causar qualquer espécie de deterioração. (grau 2)

Art. 50.º As partes comuns, principalmente a entrada principal, os halls de cada andar e a escada geral, devem estar sempre livres de obstáculos ou objetos, sendo vedado o depósito ou armazenamento de quaisquer bens, objetos ou equipamentos, ainda que temporariamente. (grau 1)

§ 1º Não é permitida a colocação de móveis, vasos de plantas e outros objetos nos corredores dos Pavimentos Tipo. (grau 1 a 2)

§ 2º Quaisquer objetos depositados irregularmente em áreas comuns serão passíveis de imediata remoção e entrega pelo Condomínio ao responsável, não sendo a Administração responsável por qualquer dano eventual a esses bens.

Art. 51.º As áreas comuns em geral não poderão ser utilizadas para a execução de qualquer serviço doméstico ou profissional, tais como trabalhos manuais, montagem de móveis, pintura ou procedimento de embalagem. (grau 1 a 2)

Art. 52.º As portas de entrada do edifício devem ser mantidas sempre fechadas e totalmente desobstruídas. (grau 1 a 2)

Art. 53.º O deslocamento de objetos de grande porte que tiver de ser feito externamente à fachada do Edifício, somente será permitido através de empresa especializada. O Condômino será formalmente responsável, por meio de declaração por escrito, por eventuais danos causados às partes comuns ou a Unidades Autônomas por onde tais objetos transitarem, bem como responderá civil e criminalmente por qualquer acidente ocorrido durante a realização dos trabalhos, sendo também responsável pelo isolamento do perímetro de risco, conforme determinam as normas e leis pertinentes para obras e serviços deste tipo. (grau 1 a 4)

§ 1º Nos casos de ser necessário e inevitável içar materiais, móveis ou equipamentos com peso superior a 200 kg (duzentos quilos), o Condômino deverá apresentar à Administração, um laudo de responsabilidade técnica assinado por Engenheiro responsável, com a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) previamente paga, para que seja autorizado o referido serviço. (grau 1 a 4)

§ 2º Constatada a ocorrência de eventual acidente no transporte de objetos de grande porte pelo Condômino, o mesmo será notificado a fim de tomar as medidas cabíveis; qualquer atitude relacionada ao reparo de danos



deverá passar necessariamente por avaliação e autorização do Condomínio e em caso de inércia do Condômino, o Condomínio poderá tomar iniciativas e cobrar ressarcimento ao responsável. (grau 1 a 3)

Art. 54.º Nas áreas sociais comuns é expressamente proibido o uso de bicicletas, velocípedes, patins, patinetes, comuns ou motorizados, carrinhos ou motos elétricas infantis e similares, brinquedos ou jogos barulhentos, ou que envolvam o arremesso ou rolamento de bola ou disco. É proibida qualquer atividade que possa causar prejuízo ao patrimônio do Edifício, bem como à integridade das próprias crianças ou menores, e à tranquilidade geral. (grau 1 a 2)

17

Art. 55.º É vedada a prática de atividades esportivas ou de lazer fora dos locais a elas especificamente destinados, bem como praticar nas partes comuns ou autônomas do Edifício, atividades diversas àquelas para as quais foram projetadas. (grau 1 a 2)

Art. 56.º O Condomínio não é responsável por acidentes ou danos de ordem pessoal ou material, bem como por extravio ou estrago de objetos, equipamentos ou instalações de Condôminos ou de seus visitantes causados por terceiros, sob quaisquer condições, dentro das dependências do Condomínio, inclusive nas garagens, nem responderá por furtos ou roubos cujas vítimas estejam dentro das mesmas dependências.

Art. 57.º Por questões de segurança e saúde:

- a) É vedada a permanência de pessoas estranhas ao Condomínio em quaisquer dependências do Edifício sem autorização da Administração;
- b) Não é permitido fumar ou portar cigarros e similares acesos nas áreas comuns ou de circulação de Condôminos, inclusive nas garagens e jardins; (grau 1)
- c) É expressamente proibido remover ou modificar a comunicação visual padrão do Edifício, mesmo que a título de incremento e contribuição; (grau 1 a 2)
- d) É expressamente proibido remover ou modificar a localização dos equipamentos de segurança, tais como câmeras de Circuito Fechado de TV – CFTV, câmeras de vídeo e equipamentos contra incêndio do prédio, salvo para recarga, quando autorizado pelo Condomínio e com reposição imediata; (grau 1 a 3)
- e) É proibida a prática de qualquer atividade física nas áreas comuns imediatamente após a ingestão excessiva de bebida alcoólica ou qualquer outra substância intoxicante; (grau 1)
- f) É proibido andar de patins, patinetes, skates ou similares nas áreas comuns. (grau 1 a 2)
- g) Cuspir, atirar papéis, pontas de cigarro e suas cinzas, e/ou outros detritos nas partes ou áreas comuns do Edifício. (grau 1)
- h) Para o bem da limpeza, da ordem e da higiene: cuspir, lançar papéis, cinzas, pontas de cigarro (ou semelhantes) etc., pelas janelas, varandas dos apartamentos e hall; nos corredores e áreas de quaisquer outros locais de uso comum, bem como a queima de fogos de artifícios das janelas e varandas. (grau 1 ou 2)

Art. 58.º É vedada a entrada de Condôminos, bem como de seus familiares ou empregados nos locais de natureza operacional específica, tais como: casa de máquinas, casa de bombas, cabine do Gerador, cabine de força, barriletes, ático e caixas d'água, sendo que nessas áreas somente podem ter acesso o Síndico, empregados ou prestadores de serviço do Condomínio ou de empresas de manutenção contratadas pelo mesmo, não cabendo ao Condomínio, qualquer responsabilidade pela não observância do aqui disposto. (grau 2)



CAPÍTULO VIII – DO USO DE ÁREAS E EQUIPAMENTOS COMUNS ESPECÍFICOS

Art. 59.º O presente capítulo visa, primordialmente, a disciplinar o uso das diversas áreas comuns de uso específico, sem prejuízo da aplicação supletiva das regras disciplinadas neste Regimento, referentes ao uso das áreas comuns, devendo as atividades ser realizadas nesses espaços em horários pré-determinados, que poderão ser revistos em Assembleia, de modo a não perturbar o sossego dos Condôminos. (grau 1 a 3)

18

§ Único. Toda reserva das áreas disciplinadas neste capítulo deve ser feita apenas por Condômino maior de 18 anos.

- a) A circulação de crianças de qualquer idade é de exclusiva responsabilidade de seus pais ou responsáveis.
- b) Não é permitido o trânsito de pessoas nas áreas ou equipamentos de uso comum sem camisa ou com trajes de banho;
- c) É vedada a utilização de aparelhos sonoros tais como: rádios, CD players, televisores, celulares com música e instrumentos de percussão, exceto os de uso individual dotados de fones de ouvido, ou produzir barulhos ou ruídos demasiados, de modo a não prejudicar o sossego e o bem-estar dos demais Condôminos.
- d) É terminantemente proibido o depósito, a estocagem e o manuseio de materiais explosivos, fogos de artifício, rojões e afins, salvo por empresas habilitadas e exclusivamente em eventos coletivos, promovidos pelo Condomínio. (grau 2 a 3)

SEÇÃO I – DAS GARAGENS

Art. 60.º As vagas das Garagens são de uso exclusivo da respectiva unidade na forma constante na Convenção de Condomínio, destinam-se exclusivamente à guarda e ao estacionamento de um único veículo automotor por vaga não sendo permitida, sob qualquer hipótese, a guarda e ou o estacionamento de mais de um veículo por vaga (à exceção de quando comprovadamente couberem dois veículos, por exemplo: uma moto e um carro, sempre dentro dos limites das faixas divisórias), mesmo em caráter temporário, bem como a sua utilização para veículos de carga ou comerciais de grande porte, barcos de qualquer natureza, pranchas de surf, máquinas ou equipamentos. (grau 1 a 2)

§ Único. O Condomínio manterá atualizado o *Cadastro dos Veículos Autorizados* a ingressar e transitar nas garagens, bem como estabelecerá e fará uso de mecanismos de controle de entrada; devendo os Condôminos formalmente identificar os seus veículos e comunicar eventuais alterações. O controle se dará por cadastro do apartamento. (grau 1 a 2)

Art. 61.º As vagas das Garagens são áreas acessórias e inerentes às Unidades Autônomas e somente podem ser alienadas entre Condôminos, assim como a cessão do seu uso ou a locação somente poderá ser feita a outro Condômino, mas nunca a terceiros não proprietários de unidades no Condomínio. (grau 1 a 2)

Art. 62.º Em referência ao uso das Garagens é terminante proibido:

- a) Utilizá-las para depósito de lixo, entulho de obra, material de construção, móveis, vasos ou qualquer outro tipo de material, ainda que temporariamente; (grau 1)

- b) Transportar ou deslocar recipientes de gasolina, álcool ou outros combustíveis ou inflamáveis, bem como transferir volumes de combustível de um veículo para outro por meio de tubos ou mangueiras; (grau 1 a 3)
- c) Guardar veículos com dimensões que excedam os limites de área e volume da respectiva vaga, a exemplo de caminhões, ônibus, microônibus, furgões, vans, utilitários, bem como bicicletas, triciclos ou qualquer outro veículo. (grau 1 a 2)
- d) Executar ou permitir que se executem serviços de mecânica, funilaria, ou qualquer conserto de veículos e/ou equipamentos; (grau 2)
- e) Executar ou permitir que se executem serviços de lavagem de veículos, com exceção de lavagem sem a utilização de água, com a aplicação de produto especialmente desenvolvido para essa finalidade, ficando vedada a participação de Empregados do Condomínio nesse serviço; (grau 1)
- f) Transitar com veículo em velocidade superior a 10 Km/h, transitar sobre as vagas de estacionamento delimitadas no piso e ultrapassar outro veículo em movimento nas vias de circulação; (grau 1 a 2)
- g) Construir ou colocar armários, baús, estantes ou equipamentos de armazenamento ou depósitos de bens, ou ainda, instalar de ganchos ou suportes para a colocação de bicicletas, brinquedos ou outros equipamentos; (grau 1 a 2)
- h) Condutores menores de 18 (dezoito) anos ou não habilitados circularem com motonetas, triciclos, quadriciclos ou outros veículos automotores; (grau 2 a 3)
- i) Utilizar a buzina do veículo no interior do Edifício, exceto para alerta em caso de risco iminente de acidente; (grau 1)
- j) Estacionar em vaga de outros Condôminos, ainda que por curto espaço de tempo; (grau 1 a 3)
- k) Estacionar ou parar veículos motorizados, mesmo que momentaneamente, inclusive motocicletas, total ou parcialmente fora das vagas demarcadas, exceto junto às entradas e durante o tempo estritamente necessário para embarcar ou desembarcar passageiros, devendo, nesse caso, o veículo permanecer com o pisca-alerta ligado. (grau 1 a 2)

Art. 63.º Os veículos deverão transitar nas Garagens sempre com os faróis acesos, mesmo no período diurno e, além da aplicação das regras de trânsito, a circulação será complementarmente regulada pelo Condomínio. (grau 1).

§ 1º Excepcionalmente, quando expressamente solicitado pelo Condômino à Portaria, deve o condômino/morador registrar Autorização e, havendo disponibilidade, visitantes poderão utilizar a vaga particular do Condômino solicitante.

§ 2º Veículos de Transporte Escolar deverão embarcar ou desembarcar crianças na área externa ao Edifício; as mesmas regras se aplicarão ao uso de táxi, uber ou similares e essa operação não poderá prejudicar a entrada e saída dos veículos de Condôminos.

Art. 64.º Em caso de descumprimento de qualquer regra estabelecida nesta seção, a administração condominial fica autorizada a fazer uso do trava-rodas, devendo o infrator, para liberação de seu veículo, assinar termo de ciência da infração imputada, aplicável, ainda, a sanção equivalente pelo descumprimento observado. (grau 01 a 02)

Art. 65.º Para a correta e pacífica utilização das vagas da Garagem, de seus acessos e trânsito interno, recomenda-se a utilização de bom senso, razoabilidade e respeito para com o próximo, além de obediência às seguintes normas: (grau 1)

- a) Não provocar ruídos excessivos e desnecessários, tais como buzina, aceleração de motor, gritos, som alto, frenagens, alarmes;
- b) Não permitir a permanência de crianças, o trânsito de bicicletas e jogos de bola, bem como outros esportes ou brincadeiras infantis na área de estacionamento e circulação de veículos;
- c) Guardar bicicletas e motocicletas somente em local apropriado e destinado para tal, definidos pelo Condomínio e aprovados em Assembleia, não sendo o Condomínio responsável por quaisquer danos ou furtos, envolvendo as mesmas;
- d) Estacionar somente dentro das vagas que estão demarcadas com faixas amarelas.

Art. 66.º O Condomínio não será responsável por veículos deixados abertos, ou por objetos deixados dentro dos veículos, não sendo de sua responsabilidade roubo, furtos ou danos que porventura sejam causados a veículos dentro das Garagens do Edifício.

§ Único. Qualquer dano causado por um veículo a outro veículo ou a terceiros, será de inteira responsabilidade do Condômino proprietário do veículo causador do evento ou responsável pelo ingresso dele no Edifício, devendo ressarcir o prejuízo causado na melhor forma acordada entre os prejudicados envolvidos.

SEÇÃO II – DA QUADRA DE ESPORTE

Art. 67.º A quadra é de uso exclusivo de moradores do condomínio e destina-se à prática de atividades Esportivas nas modalidades disponíveis, não estando disponível a outro fim, exceto em datas comemorativas para festas coletivas e o uso de todos os moradores (carnaval, São João, Natal, Réveillon), sob a administração do(a) síndico(a);

Art. 68.º A utilização da quadra de esporte seguirá tabela elaborada pelos moradores interessados em usá-la, por meio agendamento prévio com, no mínimo, 24 (vinte e quatro horas) de antecedência, mediante disponibilidade. O uso da quadra deverá contemplar igualmente todas modalidades e categorias, não excluindo nenhum interessado em participar das atividades esportivas. A tabela de uso/reserva deverá ser enviada à administração para análise e/ou alteração e aprovação, e deverá, obrigatoriamente, observar a restrição etária conforme os seguintes horários:

- a) Das 16:00h às 18:00h para prática de esportes por crianças de até 10 (dez) anos;
- b) Das 18:00h às 20:00h para crianças e adolescentes de 10 aos 16 anos;
- c) E das 20:00h às 22:00h para pessoas a partir dos 17 anos.

§ 1.º A quadra de esporte ficará indisponível para uso diariamente das 22:00h às 16:00h do dia seguinte, durante este período deverá permanecer fechada e com refletores desligados;

§ 2.º Nos meses de férias escolares, a quadra de esportes estará disponível para uso a partir das 14:00 horas, sendo o horário das 14:00h às 16:00 horas destinado para a prática de esportes por crianças de até 16 anos de idade.

Art. 69.º O material esportivo utilizado na quadra de esporte ficará sob a guarda dos moradores responsáveis pela organização de cada modalidade.



§ Único O morador responsável pela quadra de esporte responde pelos danos materiais causados por ele e demais participantes no período de uso da mesma e estará sujeito as penalidades estabelecidas no Estatuto, neste Regimento Interno e legislação de interesse.

Art. 70.º É VEDADO(A):

I – A utilização da quadra de esportes depois dos horários estabelecidos;

II – Andar de bicicleta, triciclo, patins, skate, ou outro brinquedo que possam causar dano ao piso e à marcação da quadra de esportes;

III – Gritarias e chamar palavrões durante o uso da quadra de esportes, a mesma deverá ser utilizada pacificamente e respeitando-se os demais moradores.

21

SEÇÃO III – DO SALÃO DE FESTAS

Art. 71.º A reserva e a utilização do Salão de Festas, para o uso de adultos, adolescentes ou crianças, é responsabilidade e direito exclusivo de Condôminos adultos e define o uso exclusivo no tempo reservado, não podendo nesse período ser usado por outros Condôminos não convidados. O salão de festas estará disponível apenas por um evento por dia.

§ 1º A reserva só poderá ser feita mediante pagamento de *Taxa de Utilização* do espaço e deverá contemplar festas e celebrações diretamente vinculadas aos próprios Condôminos.

§ 2º É vedada a cessão ou o empréstimo dos salões a terceiros ou o seu uso para a celebração de festas que não tenham exclusivamente o caráter familiar. (grau 2)

§ 3º É proibida a realização de festas ou eventos de Condôminos com fins lucrativos, mediante cobrança de ingressos, venda de camisetas ou qualquer outra forma de auferir lucro, ressalvados eventos promovidos pelo próprio Condomínio e com prévia regulamentação pela Administração. (grau 3)

§ 4.º Nas festas tradicionais (natal, Ano Novo, Carnaval, Páscoa, São João e feriados nacionais) não será permitida a reserva do Salão de Festas.

Art. 72.º A reserva de utilização do salão será formalizada pelo preenchimento e assinatura da *Ficha de Reserva* que consubstancia *Termo de Compromisso* e, por fim, do Formulário de Vistoria de Recebimento da Chave, sendo este último preenchido até 24 horas antes do evento e devendo ser estipulada a taxa no valor de R\$150,00 (cento e cinquenta Reais), taxa esta sempre reajustada nos mesmos percentuais da taxa ordinária.

§ 1º Para eventos promovidos por um Condômino, o número de participantes não poderá exceder o limite de 80 (oitenta) pessoas. (grau 2)

§ 2º Eventuais danos serão notificados ao Condômino responsável pela Reserva e deverão ser reparados ou ressarcidos pelo mesmo em prazo máximo de 48 horas, ficando estabelecido que a aplicação de multa não isenta dessa obrigação principal. (grau 2)

§ 3º O horário permitido de funcionamento dos Salões é das 09:00h às 22:00h, não sendo permitida a permanência de convidados na parte externa do salão, devendo-se manter as suas portas fechadas. De igual, é proibido, quando o uso do salão de festas, colocar brinquedos obstruindo a passagem dos moradores. (grau 2)

§ 4º Devem ser mantidos os níveis sonoros nos limites legais, de acordo com a Legislação aplicável e as normas definidas pelos órgãos públicos de ordenamento urbano (grau 2 a 3). Fica desde já estabelecido que a Administração deve providenciar a aquisição de equipamento para aferição de ruídos (decibelímetro), bem como fornecer treinamento adequado aos seus empregados para o seu uso.

§ 5º Imediatamente ao término do evento, o Condômino deve convocar o preposto da Administração que esteja responsável e disponível para realizar a Vistoria de Devolução da Chave, com preenchimento e assinatura por ambos, da lista de verificação em 02 (duas) vias; havendo impossibilidade desse procedimento, o mesmo deve ser realizado no início da manhã seguinte ao evento. (grau 2)

§ 6º O Condômino que não realizar a entrega do espaço ao término do evento, anuirá tacitamente a vistoria realizada pelo preposto da Administração, que terá validade plena para todos os fins, bem como arcará com os eventuais prejuízos constatados. (grau 2)

§ 7º Os Salões do Condomínio poderão ser utilizados pelos Condôminos, pelo Síndico e pelos membros do Conselho sem ônus, quando exclusivamente para tratar de assuntos de interesse do Condomínio.

Art. 73.º Somente Condôminos podem reservar datas para uso dos Salões junto ao Condomínio, o que deve ser feito com antecedência máxima de 60 (sessenta) dias e mínima de 48 (quarenta e oito) horas, desde que haja disponibilidade e mediante prévia verificação da Administração quanto à limpeza e à segurança.

§ 1º As reservas serão feitas por ordem de solicitação e estabelecidas em Lista de Reserva, sendo divulgadas em quadro próprio as unidades responsáveis, as datas e os horários definidos.

§ 2º A *Taxa de Utilização* será paga através de boleto emitido pela administradora e deverá ser apresentado a administração em até 48h de antecedência da data para utilização do salão de festas. Em caso de desistência não haverá restituição, constituindo-se a mesma em crédito para reserva futura pelo respectivo Condômino, desde que seja comunicada por escrito à Administração com o mínimo de 24h de antecedência; após esse prazo, esse crédito sofre redução de 50% (cinquenta por cento) a título de penalidade.

§ 3º A avaliação de prejuízos causados ao Condomínio para efeito de ressarcimento por parte do Condômino requisitante do Salão será feita através de tomada de preços entre firmas habilitadas para a execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações danificadas.

§ 4º A cobrança dos prejuízos causados ao Condomínio será feita diretamente na Taxa Ordinária do mês subsequente ao evento ou no mês do pagamento da despesa pelo Condomínio.

Art. 74.º O Condômino deverá fornecer à recepção ou à Administração do Condomínio, com uma antecedência ideal de 24 (vinte e quatro) horas e mínima de 6 (seis) horas do início do evento, uma lista com o nome completo e número de documento de identidade oficial válido de cada convidado, para a identificação e controle do ingresso no Edifício, o que deve sempre ser feito pela Portaria; a cada convidado não identificado que ingresse no Edifício, corresponderá uma infração. (grau 1)

§ 1º Por motivo de controle e segurança, não será permitida a entrada de convidados em número superior àqueles limites definidos para cada Salão; atendido esse requisito, a entrada de convidado cujo nome não conste da lista citada no parágrafo anterior, o ingresso somente será permitido com a presença do Condômino responsável pelo evento na Portaria, para identificação do visitante. (grau 1 e 2)

§ 2º O Condômino usuário do Salão deve manter seus convidados nos limites dos espaços do Salão de Festas, orientando-os no sentido de que não utilizem outras áreas comuns do Condomínio, devendo também cuidar



para que não haja aglomeração de pessoas na frente do Condomínio, ficando proibida a montagem de brinquedos e ornamentação no entorno do Salão. (grau 1 e 2)

§ 3º O Condômino requisitante do Salão deverá estar presente ao evento, assumindo para todos os efeitos legais a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta social no decorrer das atividades e encerrando o evento com a sua saída.

Art. 75.º A utilização de Salão está condicionada à prévia assinatura, por parte do requisitante, de:

23

- a) Termo de Responsabilidade, no qual ficará expressamente consignado haver recebido as referidas dependências em perfeitas condições, assumindo integralmente o ônus por quaisquer danos que venham a ser registrados desde a entrega do Salão, inclusive os causados por familiares, prepostos, convidados, pessoal contratado ou prestadores de serviço; (grau 1)
- b) Ficha de Reserva, na qual deverão constar todos os detalhes da festa, tipos de equipamento de som, iluminação e outros a serem instalados, e demais detalhes técnicos da festa, para aprovação pelo Condomínio; (grau 1)
- c) Termo de Compromisso de Respeitar as normas de som/silêncio. (grau 1)

SEÇÃO IV - DAS PRAÇAS

Ar. 76.º As praças com suas churrasqueiras, mesas e bancos são de uso único e exclusivo dos moradores respectivos dos blocos onde estão localizadas. (grau 1 e 2)

§ 1.º O limite máximo de pessoas na área da churrasqueira é 10 (dez) pessoas.

§2.º Diariamente, às 22:00 horas, a energia das tomadas da praça será desligada.

§3.º O uso das praças e suas respectivas churrasqueiras será liberado por meio de reserva prévia junto à administração condominial, mediante disponibilidade e assinatura do termo de uso do espaço.

Art. 77.º É VEDADO(A):

- a) A realização de festas nas áreas das praças; (grau 1 e 2)
- b) A utilização de qualquer tipo de sons na área das praças (caixas de som, instrumentos musicais etc.), devendo, inclusive, respeitar o horário de silêncio definido neste Regimento Interno; (grau 1 e 2)
- c) É proibido colocar mesas, cadeiras, toldos e equivalentes nas áreas das praças; (grau 1 e 2)
- d) A utilização de churrasqueiras portáteis; (grau 1 e 2)
- e) Deixar, mesmo provisoriamente, nas praças e áreas vizinhas: alimentos ou restos, garrafas e bebidas com seus vasilhames e engradados, toldos, churrasqueiras e tudo que seja estranho ou faça parte da mesma; (grau 1 e 2)
- f) Sentar-se sobre a mesa ou churrasqueira; (grau 1 e 2)
- g) Bloquear os acessos destinados ao trânsito das pessoas; (grau 1 e 2)
- h) Fica vedado o uso das praças bem como churrasqueiras, mesas e banco, por empregados, serventes ou demais prestadores de serviços ao condomínio

§. Único Excepcionalmente, em datas comemorativas (natal, São João, ano novo), as vedações acima estabelecidas poderão ser flexibilizadas mediante ato discricionário da administração.



SEÇÃO V - DOS JADINS E ÁREAS VERDES

Art. 78.º É proibido aos moradores subir ou danificar as árvores, plantas e gramados, sendo podas de responsabilidade do condomínio. A remoção ou plantio de árvores nos jardins, só será permitido com a finalidade de renovação, recuperação ou melhoria e por funcionário autorizado pela administração. Vasos e plantas não podem ser abonados nos jardins ou áreas comuns.

§ Único É proibido acondicionar e/ou acumular plantas, vasos e/ou jarros com plantas em áreas comuns, via de acesso, entre os blocos do condomínio.

24

Art. 79.º Cabe aos pais ou responsáveis, através de atitudes e ações educativas, incentivar as crianças a conservarem as áreas verdes

§ Único É proibido pisar ou brincar nas partes que compõe o Jardim.

CAPÍTULO IX – DAS ÁREAS INTERNAS

SEÇÃO I - DOS APARTAMENTOS

Art. 80.º São responsabilidades e deveres dos Condôminos e outros usuários:

- a) Manter sempre a porta de entrada da sua Unidade Autônoma devidamente fechada e trancada. (grau 1)
- b) Manter livres os corredores e a passagem por todas as portas das áreas comuns. (grau 1 ou 2)
- c) Manter livres os corredores e a passagem por todas as portas das áreas comuns. (grau 1 ou 2)
- d) Manter as torneiras das instalações hidráulicas das Unidades Autônomas devidamente fechadas quando não estiverem em uso, mesmo durante a falta de água, a fim de evitar o risco de perdas que prejudiquem aos demais, ou que possam causar danos a unidades do andar inferior ou às áreas comuns; (grau 1 a 3)
- e) Garantir o acesso às Unidades Autônomas por prestadores de serviços contratados pelo Condomínio, caso haja necessidade de correções hidráulicas emergenciais; (grau 1 a 4)
- f) Manter as luzes e os aparelhos elétricos desligados quando estiver ausente da Unidade Autônoma, com o fim de evitar eventual superaquecimento e com consequentes riscos de curtos-circuitos. (grau 1 a 4)
- g) Manter em perfeito funcionamento as instalações elétricas e hidráulicas de sua Unidade Autônoma, a fim de não causar riscos e danos às demais unidades e às áreas comuns. (grau 1 a 4)
- h) Utilizar nas reformas e complementos de instalações hidráulicas e elétricas materiais similares aos utilizados nas instalações originais.

Art. 81.º A limpeza de varandas ou janelas somente deverá ser feita com a utilização de panos úmidos, evitando-se qualquer arremesso ou escoamento de água para os andares inferiores, exceto a lavagem do piso, desde que seja utilizado o dreno para escoamento da água. (grau 1)

§ Único. A fiscalização desse serviço, bem sobre a realização de obras ou manutenção das unidades, será do síndico, Supervisor Operacional do Condomínio (ou equivalente) e dos membros do Conselho, sendo de inteira

responsabilidade do Condômino a ocorrência de qualquer sinistro, em caso de ausência de orientação e/ou falta de uso de equipamento de proteção e segurança pelo executor. (grau 1 a 2)

Art. 81.º A manutenção das instalações telefônicas, elétricas e hidráulicas nas Unidades Autônomas será realizada por iniciativa e conta dos respectivos Condôminos, assim como dos pisos, esquadrias, e de todos os demais acessórios da unidade, sendo que no caso de reparos suscetíveis a afetar partes comuns ou alguma unidade vizinha, a execução somente poderá ser realizada após autorização por escrito do Condomínio. (grau 1 ou 2)

Art. 82.º As despesas de manutenção, conservação e obras realizadas nas Unidades Autônomas, inclusive instalações de máquinas e equipamentos, impostos e taxas de serviços de luz, força, gás, e outras contratadas pelo respectivo Condômino, correrão por sua exclusiva conta e responsabilidade.

Art. 83.º As portas de acesso ao Hall principal do Edifício, que podem ser abertas por controle automático, devem permanecer fechadas, devendo o Condômino se certificar sempre do seu fechamento após a sua entrada ou de seu Visitante. (grau 1)

Art. 84.º Em casos de viagem ou ausência prolongada, o Condômino deverá informar por escrito à Portaria, através do livro de ocorrências/registro, o tempo previsto da ausência e telefones para contato em casos de emergência, assim como deverá fechar os registros de controle de água e energia e desligar os interruptores da unidade, devendo o Condomínio manter sigilo sobre essas informações. (grau 1)

§ Único. Em hipótese alguma o Condomínio será responsabilizado por furtos ou extravios ocorridos dentro das Unidades Autônomas, a qualquer tempo, e, em especial, por problemas e danos ocorridos em virtude do descumprimento das recomendações deste item.

Art. 85.º É expressamente proibido:

- a) Alterar o sistema de antena coletiva de TV, ou instalar sistema de antena individual, salvo mediante prévios conhecimento e autorização da administração condominial, e apresentação de laudo técnico com a comprovação da viabilidade técnica; (grau 1)
- b) Embaraçar ou embargar o uso das partes comuns ou nelas lançar poeira, detritos, líquidos ou qualquer outro resíduo que possa causar desconforto ou embaraço ao uso do espaço; (grau 1)
- c) Empregar qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança da edificação ou prejudicar a higiene e a limpeza; (grau 1 a grau 3)
- d) Instalar toldos ou outras coberturas nas partes externas da edificação, afixar cartazes ou anúncios, inclusive os de cunho imobiliários do tipo “vende-se” ou “aluga-se”, colocar inscrições, etiquetas, adesivos, bandeiras ou materiais de cunho esportivo, religioso, político ou de qualquer outra natureza, colar papel, plásticos ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, vidros, janelas e áreas comuns; (grau 1 a 3)

§ Único. Para festejos de época (Natal, São João e Carnaval) e/ou grandes eventos, os enfeites respectivos serão permitidos, desde que instalados com prazo não superior a uma semana de antecedência e retirados após uma semana ao término do evento, com exceção do Natal, que poderá ser instalado conforme a tradição. Excluem-se da presente proibição a Bandeira Nacional, em conformidade com o Artigo 10 da Lei 5700/71, desde que em tamanho compatível e de forma a não ultrapassar as varandas das respectivas unidades. (grau 1)

- e) Remover o pó de tapetes, de cortinas ou de partes das Unidades Autônomas por meios que promovam a sua dispersão e incômodos a outros Condôminos; (grau 1 ou 2)
- f) Realizar a limpeza de vidraças utilizando métodos que causem escorrimento de líquidos pela parede externa;
- g) Estender roupas, tapetes, sapatos ou outros objetos nas janelas e/ou varandas, seja para lavar, secar ou arejar, ou em outro lugar que seja visível do lado de fora do Edifício, inclusive bater tapetes e similares nos peitoris das janelas, varandas, áreas de serviço ou áreas técnicas; (grau 1)
- h) Realizar ou permitir a realização de leilões ou de jogos de azar que impliquem em aposta de valores ou bens seja a que título, nas partes comuns ou autônomas do Edifício; (grau 1)
- i) Executar ou permitir que se executem serviços de mecânica, funilaria, ou qualquer conserto de veículos, móveis, eletrodomésticos ou afins em qualquer dependência da edificação, como o estacionamento ou ruas internas do Edifício, exceto em caso de emergência ou por motivo de força maior e ainda assim, mediante prévia autorização do Condomínio; (grau 1 a 3)
- j) Manter ou usar objeto, instalação, material, aparelho ou substância tóxica, inflamável ou odorífera, suscetível de afetar a saúde dos demais Condôminos e ocupantes das Unidades Autônomas ou empregados do Condomínio, ou de acarretar aumento do prêmio de seguro do Edifício; (grau 1 a 4)
- k) Guardar ou depositar nos apartamentos e em suas residências, mesmo provisoriamente, produtos químicos, explosivos, inflamáveis ou outros que possam trazer riscos à segurança e salubridade dos moradores, com exceção do gás de cozinha para uso doméstico;
- l) Utilizar botijões de gás, sendo somente permitido o uso de fogão com o gás canalizado, forno micro-ondas ou fogão e micro-fornos elétricos, exclusivamente dentro da unidade e no local destinado ao preparo de alimentos; (grau 1 a 4)
- m) Construir novas dependências de uso particular ou modificar as paredes de forma que altere o Projeto Arquitetônico original ou que afete a estética ou a solidez do Edifício, ou ainda as disposições legais pertinentes à construção; (grau 1 a 3)
- n) Alugar, sublocar e/ou ceder as vagas da Garagem, exceto a outros Condômino do Edifício; (grau 1 a 2)
- o) Colocar vasos, antenas, enfeites, adesivos, roupas, bandeiras ou quaisquer outros objetos nas janelas, peitoris de sacadas e varandas ou onde estejam expostos ao risco de cair ou de alterar a estética da edificação, que se projetem ou não para a área externa do bloco, ou ainda que possam ser vistos do exterior da edificação; (grau 1 a 2)
- p) Colocar cartazes, panfletos, propagandas políticas, ou não, pichações, colagens etc. nas áreas comuns, janelas do hall e áreas externas dos apartamentos; (grau 1 a 2)
- q) Jogar objetos em vasos sanitários, pias ou tanques, que possam causar o seu entupimento; (grau 1 a 2)
- r) Utilizar vagas da Garagem para o depósito de móveis, entulhos de obra, materiais de construção ou qualquer outro item que não seja a guarda de veículo automotor; (grau 1 a 2)
- s) Utilizar vagas da Garagem para a guarda de veículos com dimensões superiores aos limites da respectiva vaga. (grau 1)

- t) Utilizar rádios, televisores, aparelhos de som, qualquer tipo de instrumento musical em volume elevado, ou produzir qualquer barulho ou ruído de modo a perturbar vizinhos, observando-se o horário de silêncio deste RI, e de acordo com a legislação vigente. (grau 1 a 3)
- u) Fumar nas varandas ou janelas de modo a causar desconforto a terceiros, principalmente crianças, ou poluição em unidades vizinhas, devendo o Condômino se abster dessa prática nesses locais sempre que solicitado pelos Condôminos ou empregados do Condomínio. (grau 1 a 2)

Art. 86.º A fim de permitir a boa gestão na Administração do Condomínio, não é permitido aos Condôminos contratar Empregados do Condomínio ou de empresas terceirizadas que prestam serviços ao Condomínio, para a realização de serviços eminentemente particulares, dentro ou fora do horário de trabalho dos mesmos, sob risco de penalidades e de prejudicar o empregado em questão. (grau 1)

Art. 87.º Os Condôminos, Visitantes ou Hóspedes deverão agir de modo a não movimentar ou derrubar móveis ou equipamentos, não pular, saltar ou praticar atividades esportivas no interior da Unidade Autônoma e não fazer ruídos ou barulhos que interfiram no sossego e descanso dos demais moradores. (grau 1 a 2)

Art. 88.º Cada apartamento terá direito a uma chave da porta principal da entrada do bloco, sendo vedado cedê-la (a original e as cópias que porventura providenciar) à pessoas estranhas ao mesmo.

Art. 89.º Os moradores deverão manter fechadas as portas de serviço de seus apartamentos. Não será de responsabilidade do condomínio o furto ou arrombamento de unidade habitacional, devendo o morador providenciar os meios necessários à sua segurança.

CAPÍTULO X – DAS ÁREAS INTERNAS COM IMPACTOS EXTERNOS

Art. 90.º É expressamente proibido (grau 1 a 2):

- a) Alterar a parte externa do Edifício com cores ou tonalidades diversas;
- b) Alterar as cores internas das superfícies internas das varandas, ressalvados os casos em que as varandas sejam fechadas;
- c) Alterar os vidros das janelas ou varandas, em não conformidade com as seguintes especificações: vidros temperados incolor ou verde claro;
- d) Alterar as esquadrias das janelas e janelões, que deverão ser de alumínio na cor natural (prata);
- e) Instalar ventiladores de teto, lustres ou outros objetos pendentes nas varandas ou áreas técnicas, bem como instalar móveis e utensílios;
- f) Instalar objetos nas janelas, inclusive luminárias e luzes de cores diversas às do padrão branco ou amarelo que possam prejudicar a estética;
- g) Alterar a iluminação e a ventilação natural dos apartamentos, com elementos tais como exaustores, aparelhos de refrigeração de ar, antenas, toldos, varais, letreiros, placas diversas, cartazes, decalques de vidros, películas do tipo “insulfilm”, “jateamento” ou similar, papel, cortina plástica ou de tecido, persiana ou veneziana, etiquetas, adesivos, decalques decorativos ou outros elementos visíveis do lado externo das janelas.
- h) A instalação de grades fora dos padrões estabelecidos pelo condomínio.

§ Único. A decoração das paredes internas das varandas com objetos, quadros, móveis ou equipamentos audiovisuais deve ser feita com discrição, de modo a não prejudicar a estética e a padronização das fachadas do Edifício. (grau 1 a 2)

Art. 91.º As instalações de telas ou redes de segurança nas sacadas, áreas técnicas, varandas e janelas deverão obedecer ao seguinte padrão: (grau 1 a 2)

- (a) Cor: preta;
- (b) Posição da instalação: lado externo do guarda-corpo no caso de varandas e áreas técnicas, ou lado externo da esquadria da janela, em ambos os casos com fixação interna ao vão, que não afete a superfície das fachadas;
- (c) As especificações técnicas devem seguir regulamentação complementar da Administração, com base nas normas da ABNT.

Art. 92.º É permitido o fechamento das varandas das Unidades Autônomas por sistema de envidraçamento, com janelas corredeiras em **04 (quatro)** folhas de igual dimensão, em painéis em vidro e com as seguintes especificações técnicas: (grau 3).

- a) Modelo exclusivamente apoiado sobre o peitoril (nunca sobre o guarda-corpo);
- b) Painéis em vidro temperado incolor ou verde de 08 mm (oito milímetros) de espessura, preferencialmente com película de segurança transparente;
- c) O trilho inferior deverá ser montado na parte interna e superior da base de concreto (peitoril) onde se encontra afixado o guarda-corpo e paralelamente a este;
- d) O trilho, triplo, deverá ser em alumínio na cor prata, produzido de acordo com as normas da ABNT;
- e) O trilho inferior deve ter calha coletora de água;
- f) O projeto deve ser elaborado e executado por empresas e/ou profissionais devidamente registrados no CREA – Conselho Regional de Engenharia ou CAU – Conselho de Arquitetura de Urbanismo, e essa certificação deve ser submetida ao Condomínio através de ART – Anotação de Responsabilidade Técnica emitida pelo CREA – Conselho Regional de Engenharia ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica, emitido pelo CAU – Conselho de Arquitetura de Urbanismo; a ART ou RRT deverá estar paga antes da autorização pelo Condomínio, bem como antes da execução do projeto;
- g) A autorização aqui referida ficará ainda sujeita a assinatura pelo Condômino de Termo de Responsabilidade a ser fornecido pelo Condomínio, termo este que independentemente de ser assinado pelo Condômino, obriga a todos na forma do presente Regimento Interno.

§ 1º O Condômino, ao optar pelo fechamento de sua varanda, assume expressamente exclusiva responsabilidade em relação a todos os materiais, ferramentas e mão de obra envolvidos na instalação, na manutenção e no manuseio dos materiais incorporados à varanda, inclusive por eventuais infiltrações dela decorrente.

§ 2º A autorização para o recebimento dos materiais de fechamento da varanda será fornecida somente após o envio do projeto para avaliação e validação pelo Condomínio, sendo necessário também o envio da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) de profissional qualificado.

Art. 93.º Para manter a unidade estética das fachadas do Edifício, e, sobretudo, a segurança estrutural do empreendimento, é ainda obrigatório o atendimento das seguintes recomendações: (grau 3)

- a) A instalação de condensadores de ar-condicionado do tipo *janela (de parede)* deverá ser feita unicamente na área técnica pré-determinada, de acordo com o projeto da construtora para cada Unidade Autônoma, sendo terminantemente proibida a instalação de aparelhos de ar-condicionado do tipo *split* ou mesmo de condensadores do tipo *split* nas varandas e janelas das Unidades Autônomas;
- b) É terminantemente proibido colocar quaisquer objetos ou equipamentos e eletrodomésticos na área técnica destinada aos condensadores do tipo *janela*. (grau 1 ou grau 2)
- c) É vedado alterar a forma, cor ou aspecto externo do Edifício, particularmente as suas fachadas, as quais devem ser mantidas na sua condição original;
- d) Decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas à Unidade Autônoma com cores de tonalidades diversas daquelas existentes nas áreas comuns, sob pena de resgate da situação original em prazo a ser determinado pelo Condomínio, ou de execução por parte do Condomínio, com custos a serem ressarcidos.

§ Único Os aparelhos de ar-condicionado devem dispor de dispositivos que desviem o gotejamento causado pelos mesmos dos aparelhos localizados abaixo;

Art. 94.º Nos corredores é proibido executar qualquer alteração nas portas, paredes e forros de entrada das Unidades Autônomas, sob pena de reinstalação obrigatória no padrão original do projeto ou de ressarcimento ao Condomínio, caso o mesmo realize a correção, independente de penalização; (grau 2)

§ 1º A proteção das esquadrias e portas de entrada das Unidades Autônomas deve ser feita com a aplicação de Branco Neve e Fosco em conformidade com o Projeto Arquitetônico original.

§ 2º É permitida a instalação de olho mágico e trancas internas e adicionais de segurança nas portas de entrada das Unidades Autônomas.

§ 3º É proibida a instalação de quadros, espelhos e outros elementos de decoração nos Halls e Corredores, sob pena de recuperação obrigatória da integridade das paredes, ou de ressarcimento ao Condomínio caso o mesmo realize a correção. (grau 1 a 2)

§ 4º É proibida aos condôminos a instalação de circuito fechado de TV ou de câmeras de vídeo externas e privativas nos corredores e demais áreas comuns do Edifício. (grau 1 a 2)

§ 5.º As grades das portas externas que se comunicam com o hall (corredor) social devem ficar rentes à respectiva porta, não podendo ser instaladas em outros locais ou fora destes padrões. (grau 1 a 2)

Art. 95.º Não é permitida a instalação de antenas externas particulares do tipo internet Wi-Fi, TV a cabo via rádio, antenas de TV normal (analógica, digital ou UHF), ou quaisquer equipamentos de rádio transmissão no topo do Edifício, ou nas janelas e varandas das Unidades Autônomas, bem como nos pavimentos vazados. (grau 2)

§ Único É vedada a instalação de equipamentos eletroeletrônicos, cujo funcionamento possa interferir na recepção dos sinais de rádio e tv. O condômino deverá solicitar permissão à administração para a instalação de antenas receptoras externas aos apartamentos ou qualquer outro tipo de aparelho; o cabeamento será



conduzido através da tubulação existente, ficando vedado o cabeamento externo aos blocos e a instalação de antenas em outros locais.

CAPÍTULO XI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS AO USO DAS PARTES COMUNS

Art. 96.º O Condomínio não é responsável por danos físicos causados pelo uso inadequado de qualquer dos seus equipamentos esportivos.

Art. 97.º A Administração, com anuência do Conselho, poderá controlar eletronicamente o acesso das pessoas ao Edifício, e reclassificá-las quanto ao perfil, baseado em histórico e frequência de acesso, de forma a melhor determinar se a pessoa é Condômino, Hóspede, Visitante, Convidado etc.

Art. 98.º É proibido fumar ou portar aceso cigarro, cigarrilha, cachimbo, charuto, narguilé, ou similares que produzam bitucas, cinzas ou fumaça, em qualquer área comum do Condomínio, sendo responsabilidade exclusiva do fumante ou Condômino responsável, qualquer dano ao patrimônio ou à saúde de terceiros causado pela infração a esta norma. (grau 2)

Art. 99.º No Condomínio é proibida atividade que envolva vôo de qualquer tipo de aeromodelo, sejam aviões, planadores, helicópteros, balões, foguetes, drones ou similares.

CAPÍTULO XII – DAS PENALIDADES

Art. 100.º O pagamento das taxas de rateios das despesas comuns, ordinárias ou extra, em data posterior à estabelecida, será acrescida dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além da multa de 2% (dois por cento), ou outro percentual que vier ser estabelecida em lei; passados 60 (sessenta) dias sem que o débito tenha sido quitado, será este atualizado com base dos índices inflacionários do período, sendo elegível para cobrança e/ou ação judicial, quando o morador ficar, ainda, sujeito ao pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios à base de 20%.

Art. 101.º As penalidades aplicáveis aos Condôminos em razão da prática de infração a qualquer das normas deste Regimento Interno ou da Convenção de Condomínio, estão previstas na Lei 10.406 de 10/01/2002, nas disposições residuais da Lei de Condomínio (Lei 4.591/1964) e nos artigos que compõem a Convenção do Condomínio Pietro Priori e respeitarão o direito de defesa do infrator, mediante regulamentos a serem estabelecidos pelo Condomínio.

§ 1º A presunção de imposição de penalidade onerosa anotada entre parênteses ao longo deste Regimento representa um indicativo da variação de gravidade em caso de não cumprimento do que determina o respectivo item;

§ 2º A ausência de indicativo de penalidade em algum item constante do Regimento, não isenta o infrator de aplicação de Multa, devendo nesse caso ser a mesma definida pelo Condomínio juntamente com o Conselho Consultivo, ou, no caso de infração considerada Gravíssima, ser estabelecida em Assembleia.

§ 3º Penalidades poderão ser aplicadas também aos prestadores de serviços terceirizados, bem como à Administração e ao Síndico, conforme estabelecido em instrumentos contratuais regentes das questões obrigacionais correlatas.

Art. 102.º A falta de cumprimento ou a inobservância de qualquer das estipulações deste Regimento Interno, da Convenção do Condomínio ou dos Regulamentos de Uso e Conduta emitidos pelo Condomínio ou pelo Conselho

Consultivo, torna o Condômino infrator passível de Notificação formulada por escrito pelo Condomínio, seguindo os critérios abaixo definidos:

§ 1º As multas aplicáveis aos Condôminos obedecerão à seguinte graduação e valores:

- a) Infração Leve – Grau 1, correspondente a 50% da TCOM vigente.
- b) Infração Média – Grau 2, correspondente a 1 (uma) TCOM vigente.
- c) Infração Grave – Grau 3, correspondente a 2 (duas) TCOM vigentes.
- d) Infração Gravíssima – Grau 4, correspondente a 5 (cinco) TCOM

§ 2º Infrações Leves serão penalizadas por Advertência em sua primeira ocorrência; em caso de reincidência, a Notificação será acompanhada da aplicação imediata de multa.

§ 3º Deve existir um Livro de Protocolo de entrega das Notificações de Infrações. Toda Notificação de Infração deve ser entregue pelo Condomínio. No caso de recusa de recebimento da notificação por parte do Condômino infrator, esta deverá ser assinada por duas testemunhas em campo específico, confirmando-se válida e aplicada.

Art. 103.º Cada Condômino é responsável por quaisquer danos ou acidentes causados a propriedades comuns, particulares ou de terceiros, direta ou indiretamente, por seus dependentes, familiares, amigos, parentes, hóspedes, visitantes e empregados em geral.

§ 1º No caso de danos ao Condomínio ou aos seus respectivos bens, ficam os Condôminos cientes de que, tendo em vista a necessidade de se manter a mesma qualidade e característica do bem danificado (bens móveis, aparelhos, equipamentos e construções), fica o Condomínio autorizado a repor o equipamento ou bem no menor prazo possível às expensas daquele que causou o dano, apresentando notificação e orçamento, e as despesas serão cobradas do Condômino infrator, junto com a sua respectiva Taxa Condominial Ordinária do mês seguinte à ocorrência do fato ou do efetivo pagamento da despesa.

§ 2º A regra estabelecida no parágrafo anterior deverá oportunizar que o Condômino apresente contra-orçamento, desde que não altere a qualidade e o padrão do equipamento ou bem danificado. Esse procedimento deverá ser materializado através de comunicação por escrito em meio físico ou virtual por parte do Condômino, no prazo de 01 (um) dia útil a partir do recebimento da notificação apresentada pelo Condomínio.

§ 3º As regras firmadas nos parágrafos anteriores também não excluem a possibilidade de o Condômino apresentar contraprova de autoria do dano causado ao patrimônio do Condomínio, no prazo de 01 (um) dia útil a contar da notificação da ocorrência do acidente.

§ 4º Em casos de danos aos bens que envolvam acessos contínuos, que necessitem de reposição urgente, que sejam indispensáveis, ou ainda cujo dano represente riscos à segurança, o Condomínio poderá fazer a substituição imediata do bem danificado independentemente de qualquer formalidade junto ao Condômino, sem prejuízo do ressarcimento das despesas causadas bem como assim da aplicação de penalidade, conforme o caso.

Art. 104.º Em casos de descumprimento do disposto na Convenção de Condomínio, neste Regimento Interno e/ou em outros regulamentos de uso e conduta existentes, as penalidades seguirão ainda as seguintes orientações:

- a) A Notificação de Infração será encaminhada por escrito ao Condômino infrator, e, desde que não atendida em prazo compatível a ser estabelecido pelo Condomínio, será convertida em multa de valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) da TCOM e não superior a 05 (cinco) TCOM, sem dispensa da cobrança dos eventuais danos envolvidos ou de reparos empreendidos.
- b) A multa prevista será exigível enquanto perdurar a infração ou a ausência de reparo pelo Condômino infrator, sem prejuízo da adoção das demais medidas legais cabíveis, visando à reparação de eventual dano ocasionado às áreas comuns ou ao uso das partes privativas.
- c) Na hipótese de reincidência de infração por um Condômino dentro do mesmo exercício, seja ela genérica ou específica, a multa relacionada ao item anterior terá acréscimo de 50% (cinquenta por cento) do valor estabelecido, independente de perdas e danos sob responsabilidade do mesmo.
- d) A aplicação das multas capituladas não autoriza a manutenção do estado das coisas praticadas, ou desenvolvidas contrariamente à Lei, à Convenção de Condomínio e ao Regimento Interno e se cumprirão ainda que por vias judiciais.
- e) Em caso de reiterado descumprimento dos deveres previstos nas Leis n.º 10.406/02 e n.º 4.591/64, na Convenção do Condomínio e no presente Regimento Interno, o Condômino infrator poderá ser impelido a pagar multa correspondente a até 05 (cinco) vezes a TCOM incidente à época da infração, mediante deliberação de 3/4 dos Condôminos presentes em Assembleia, em 2.ª chamada, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem, mercê do que estabelece o *caput* do Art. 1.337 da Lei n.º 10.406/02.
- f) Em caso de reiterado comportamento anti-social, o Condômino infrator pagará multa no valor equivalente a até 10 (dez) vezes a TCOM vigente para as despesas à época da infração, até ulterior deliberação de Assembleia, conforme dispõe o Parágrafo Único do Art. 1.337 da Lei n.º 10.406/02.
- g) As multas em geral serão incluídas no documento de recolhimento das Taxas Condominiais Ordinárias das Unidades Autônomas, podendo ser alvo de execução judicial em caso de não pagamento.
- h) Considera-se reiterada a prática da infração que for cometida por duas ou mais vezes, consecutivas ou intercaladas, em período de seis meses.

CAPÍTULO XIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 105.º O presente Regimento Interno, regulamenta o procedimento de todos os Condôminos, sub-rogados e sucessores a título universal e singular, e somente poderá ser modificado em Assembleia Geral convocada especificamente para esse fim.

Art. 106.º O Condomínio, após anuência do Conselho, poderá adotar nas partes de uso comum tais como as salas de Ginástica, sala de jogos, e outras, a instalação de fechaduras com leitor eletrônico/biométrico como forma de controle do acesso e uso destas áreas. O Condômino inadimplente não poderá alegar qualquer tipo de constrangimento quando o acesso a áreas e usos comuns lhe for negado, nos termos deste Regimento Interno.

§ Único. O Condômino inadimplente não poderá fazer uso das áreas comuns locáveis, para a realização de eventos com convidados. (grau 2)



Art. 107.º Os Condôminos são diretamente responsáveis por todos os atos praticados por seus dependentes, familiares, empregados, locatários ou ocupantes, a qualquer título, de suas Unidades Autônomas.

Art. 108.º O Condomínio, em hipótese alguma, se responsabilizará por furtos, roubos ou danos ocorridos nas Unidades Autônomas e nas áreas comuns.

Art. 109.º É atribuição dos Empregados do Condomínio comunicar à Administração e ao Síndico qualquer irregularidade cometida por parte dos Condôminos, visitantes, ou prestadores de serviço em geral.

33

Art. 110.º Os Empregados do Condomínio têm autoridade para fazer cumprir a Convenção, o Regimento Interno e as decisões das Assembleias Gerais na ausência do Síndico ou a pedido deste, solicitando em nome do Condomínio a cessação da infração.

§ 1º Os Empregados têm ainda autoridade para impedir o acesso de qualquer veículo que não seja de propriedade e uso por Condôminos.

§ 2º Os empregados do Condomínio deverão registrar as ocorrências anormais e violações à Lei, à Convenção ou ao Regimento Interno em livro próprio, podendo assiná-lo juntamente com o reclamante, caso haja.

§ 3º No caso específico de infrações detectadas pelo Conselho, bem como as relacionadas aos contratos, os registros poderão se fazer na forma estabelecida no parágrafo anterior, como também através de notificação escrita.

Art. 111.º As reclamações, críticas, denúncias e sugestões devem ser registradas em livro próprio ou no portal eletrônico do Condomínio e dependendo da gravidade dos casos devem ser ou submetidas a apreciação da Assembleia Geral.

§ Único. As reclamações, críticas, denúncias e sugestões relativas à atividade gerencial da Administração, do Síndico ou do Conselho serão registradas e, se não tratadas, encaminhadas para apreciação em Assembleia Geral Extraordinária para apuração.

Art. 112.º Serão observadas em tudo quanto for omissa o presente Regimento Interno, a Convenção de Condomínio e as Leis n.º 10.406/02 e n.º 4.591/64, com as modificações posteriormente introduzidas aplicáveis à matéria.

Art. 113.º Cada Condômino receberá uma cópia deste Regimento Interno, não podendo alegar o seu desconhecimento em qualquer hipótese.

§ 1º A Convenção e o Regimento Interno estarão disponíveis em portal eletrônico a partir do momento de sua implantação.

§ 2º A publicidade das normas acima declinadas não irá eximir a Administração de, periodicamente (anualmente, no mínimo), fazer o levantamento e a atualização cadastral dos Moradores, inclusive para recebimento de senha e/ou *login* do portal eletrônico.

Art. 114.º Por questões de segurança e bem-estar é terminantemente proibido realizar gravações bem como utilizar imagens do Condomínio para fins comerciais, de divulgação ou similares, de sua fachada, de sua área comum ou de seus equipamentos sociais, exceto após autorização por parte do Condomínio, que poderá inclusive estabelecer compensação financeira pela utilização. (grau 2)

Art. 115.º A implantação deste Regimento Interno, bem como a sua fiscalização e as demais disposições em Convenção, legais ou de autoridades competentes, serão exercidas pela Administração do Condomínio.



Art. 116.º Os Condôminos e seus familiares, usuários autorizados e colaboradores do Condomínio deverão zelar pelo fiel cumprimento deste Regimento Interno, levando ao conhecimento do Condomínio qualquer irregularidade observada, fazendo prevalecer as regras de boa conduta, respeito, civilidade, decência e moralidade, bem como, as normas gerais de salubridade e segurança.

Art. 117.º Em conformidade com o Código do Meio Ambiente e do Equilíbrio Ecológico do Recife – Lei 16.243/1996, das 07:00h até às 18:00 horas, o limite máximo permissível de ruídos é 70 db (setenta decibéis). Entre os horários das 18:00 às 22:00 horas é permitida a emissão de ruídos até 60 db (sessenta decibéis), devendo a Administração do Condomínio proceder à aquisição de equipamento certificado (decibelímetro) para aferir ruídos e proceder à notificação e consequente punição dos infratores.

§ 1º Os Condôminos e seus visitantes devem guardar silêncio absoluto das 22:00 às 07:00 horas, evitando a produção de sons e ruídos que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos demais Moradores.

§ 2º O Condomínio, sempre que necessário, deverá providenciar a medição do nível de sons ou ruídos eventualmente emitidos e objeto de reclamações, conforme instruções da referida Lei Municipal (Recife) n.º 16.243/1996 e Lei Estadual nº 12.789, de 28 de abril de 2005, ou outras que porventura venham a substituí-las e/ou complementá-las.

Art. 118.º Toda referência à livro próprio ou livro de ocorrências apresentada neste Regimento Interno pode ser entendida como livro físico ou no formato digital, quando implementado no Portal do Condomínio.

Art. 119.º No que se refere especificamente ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular do domínio e se estenderão e serão obedecidas pelo titular de direito de compra de Unidade Autônoma; não obstante a isso, o usuário da Unidade Autônoma que dela não seja Proprietário ou titular do respectivo direito de compra, não terá qualquer representação perante o Condomínio, ficando o Proprietário ou titular desse direito de compra, responsável pelas infrações e danos por aquele cometido e por eventual débito condominial por aquele assumido.

Art. 120.º O Síndico e os membros do Conselho Consultivo poderão sugerir alterações no Regimento Interno do Condomínio, não as podendo alterar por iniciativa própria; o Conselho aprovará as alterações e as submeterá a votação em Assembleia.

§ Único. Este Regimento só poderá ser alterado em Assembléia Geral Extraordinária especialmente marcada com tal finalidade, desde que a aprovação das alterações conte com mais de 2/3 dos votos válidos dos condôminos participantes.

Art. 121.º - O adquirente de qualquer Unidade Autônoma responde pelos débitos do alienante, em relação ao Condomínio, inclusive multas e acréscimos legais.

Art. 122.º Para todos os feitos e efeitos de direito, este Regimento Interno passa a vigor a partir da data da aprovação em AGE – Assembleia Geral Extraordinária convocada pelo Síndico para este fim.

Recife-PE, 26 de maio de 2025.

SÍNDICO



CONSELHEIRO

CONSELHEIRO

CONSELHEIRO