



I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

Art. 1 - Este Regimento Interno constitui-se na definição do *modus vivendi* entre condôminos, moradores não condôminos, seus dependentes e convidados e também funcionários, quando se relacionarem com os primeiros.

Art. 2 - A gestão deste Regimento Interno estará sob a responsabilidade do Grupo Gestor do Regimento Interno – GGRI, formado pelo Síndico e Sub-síndicos de Blocos, nomeados pelo Síndico.

Art. 3 - A alegação de desconhecimento deste Regimento não desobriga o seu cumprimento.

Art. 4 - Infrações a este Regimento serão rotuladas de graves, com multa inicial de um salário mínimo e gravíssima com multa inicial de dois salários mínimos, além de penalidades adicionais impostas pelos membros titulares do Conselho Fiscal e Conselho Consultivo.

§ 1 - As multas terão seus valores dobrados a cada reincidência.

§ 2 – As multas não têm caráter suspensivo

Art. 5 - Os condôminos e moradores não condôminos respondem perante ao Condomínio pelos atos de seus convidados.

Art. 6 - Sendo o Condomínio um ambiente estritamente residencial e familiar, são explicitamente vedadas em qualquer local do Condomínio as seguintes atividades e posturas, consideradas faltas graves:

- a) Atitudes, gestos e linguagem obscenos, quando configurarem agressões pessoais ou falta de respeito à pessoa(s) ou instituição(ões);
- b) Prática de rituais satânicos, com sacrifício de animais, oferendas ou outros atos que ofendam a característica residencial do Condomínio;
- c) Algazarra e ruídos em níveis elevados, com ou sem o uso de aparelhos sonoros, nos apartamentos ou áreas comuns;
- d) Atividades comerciais que impliquem no acesso freqüente de clientes;
- e) Destruição total ou parcial, em face de dolo ou negligência, danificação, quebra ou remoção de propriedade do Condomínio. Além da multa, será cobrado do infrator o prejuízo causado;
- f) Trafegar em velocidade superior a 20 Km/h nas vias de acesso ou qualquer outro lugar do Condomínio, de modo a não pôr em risco os transeuntes.

Art. 7 – A fraude ou tentativa de fraudar a Administração do Condomínio, como por exemplo fornecer informações falsas, omitir ou ocultar situações que ponham em risco a integridade do Condomínio e /ou de seus moradores, constitui infração classificada como gravíssima.

Art. 8 – A Administração deverá notificar as autoridades policiais em caso de suspeita fundamentada de situações ilícitas praticadas por moradores, tais como tráfico de drogas, contrabando, descaminho, lenocínio, etc., submetendo de forma extremamente sigilosa as evidências ao Conselho Fiscal e Consultivo.

Art. 9 – Só é permitida a presença de animais domésticos nos apartamentos, quando não causem incômodos ou ponham em risco a segurança dos demais moradores.

§ 1 - Animais de convidados não terão acesso ao Condomínio.

§ 2 - O trânsito de animais nas áreas comuns do Condomínio deverá ser feita exclusivamente com coleiras, guias e conduzidas por pessoa responsável.

§ 3 - É expressamente proibida a presença de animais, mesmo com guias e coleiras, na área interna da sede (restaurante, salas de jogos, salão de festas, varanda, secretaria, sala de ginástica e banheiros), área da piscina e sauna, quadras de esporte, parque infantil, galpão de jogos, bem como a permanência nos corredores dos blocos.

Art. 10 – A prática de esportes deverá ser incentivada pela Administração, sendo contudo restrita às áreas adequadas, determinadas pela Administração.

Art. 11 – É vedado o acesso de quaisquer pessoas a área interna do restaurante em roupas de banho, sem camisa ou sem calçados.



Art. 12 – Por não possuir garagem, manobreiro ou vigia de automóveis, sendo impraticável a vistoria de cada veículo na sua entrada e saída pela portaria do Condomínio, este não assume qualquer responsabilidade por danos que venham a ser causados em veículos de condôminos, moradores não-condôminos, convidados, funcionários e prestadores de serviços.

§ 1 - Prejuízos entre condôminos, moradores não-condôminos, convidados ou prestadores de serviços serão acordados entre as partes, sem interferência do Condomínio.

§ 2 - A direção de veículos por parte de funcionários do Condomínio, fora do expediente do trabalho, constitui responsabilidade exclusiva do funcionário e de quem o autorizou.

Art. 13 - Os funcionários são empregados do Condomínio e não de qualquer condômino em particular e deste modo constitui condição de emprego a não prestação de serviços particulares durante o horário de expediente.

Art. 14 – O Condomínio não se responsabiliza por danos, furtos, roubos ou assaltos praticados nas suas dependências, sendo estes fatos imputáveis, como crimes previstos no Código Penal, cabendo ao prejudicado acionar a força policial.

II - DO INGRESSO NO CONDOMÍNIO E USO DE PARTES COMUNS

Art.15 – Terão ingresso no Condomínio do Conjunto Residencial Recreio das Canoas, os condôminos, os moradores não condôminos, dependentes, funcionários e prestadores de serviço freqüentes, todos devidamente cadastrados.

§ 1 - Funcionários e prestadores de serviço deverão portar crachás de identificação, enquanto estiverem no interior do Condomínio, devolvendo o mesmo à portaria na hora da saída.

§ 2 - São considerados dependentes para fins deste Regimento Interno, parentes com grau de consangüinidade direta da pessoa que detém a posse de apartamento (s), ou seja, avós, pais, filhos, netos e companheira (o) com relação estável, irmãos, cunhados, noras, genros e sobrinhos, devidamente cadastrados no Cadastro de Moradores.

Art. 16 – Terão ingresso do Conjunto Residencial Recreio das Canoas, os convidados de condôminos ou moradores não-condôminos e prestadores de serviços eventuais, desde que o morador:

a) Se responsabilize pelo cumprimento deste Regimento;

b) Autorize o seu ingresso pessoalmente, através de interfone ou intercomunicador similar ou de documento especificando período da autorização e identificação do(s) convidado(s) e/ou prestador(es) de serviço eventuais.

Art.17- Os prestadores de serviços serão classificados em dois tipos: freqüentes e eventuais. Prestadores de serviços freqüentes são empregadas, faxineiras e outros profissionais conhecidos, autorizados e cadastrados, tendo o seu acesso controlado de modo similar aos funcionários. Os prestadores de serviços eventuais deverão ter o acesso controlado de modo similar aos convidados.

§ 1 - Em qualquer caso, um prestador de serviços deverá portar em local visível um crachá de identificação.

§ 2 - A não observância do parágrafo anterior, além das penalidades previstas pela desobediência ao Regimento Interno por parte do morador, acarretará ao prestador de serviços freqüentes a exclusão do cadastro e proibição do acesso.

Art. 18 – Deverá ser mantido pela Administração um Manual de Procedimentos e um Cadastro de Moradores, possibilitando o controle de entrada e saída de pessoas e veículos, objetivando o aumento da segurança.

§ 1 - É proibido o ingresso no Condomínio ou área interna controlada por outro meio que não seja a portaria, sendo a invasão considerada falta gravíssima.

Art. 19 – O acesso à área da piscina e sauna por condôminos e moradores não condôminos e seus dependentes será efetuado mediante atestado médico em receituário ou formulário do Condomínio, onde constem obrigatoriamente a identificação da pessoa e identificação do médico, incluindo o registro profissional e carimbo deste último.

§ 1 - No prazo de seis meses serão revalidados os exames médicos.

§ 2 - Não serão aceitos atestados emitidos por veterinários, enfermeiros, psicólogos ou outros profissionais de saúde não médicos, e mesmo médicos não habilitados ao exercício da profissão no país.



Art. 20 – Cada apartamento terá direito a 06 (seis) convites mensais, não cumulativos e sem nenhum ônus, para utilização de piscinas e saunas, quadras desportivas e sala de ginástica, devendo o condômino ou morador não condômino permanecer junto aos seus convidados.

Art. 21 – O acesso de convidado(s) à área da piscina, inclusive para uso do bar da piscina, será efetuado mediante a apresentação de convite devidamente preenchido e assinado, e atestado médico, que será registrado e mantido sob guarda do funcionário responsável, sendo devolvidos na saída.

Art. 22 – É vedado o acesso às saunas de menores de dez anos. Crianças com idade entre dez e treze anos só terão acesso a sauna em companhia dos pais ou responsáveis,

Art. 23 – O acesso a piscina infantil está restrito a crianças com até dez anos, permitindo-se a assistência por maiores de dez anos, desde que feita na posição em pé.

Art. 24 – O parque de diversões é uso exclusivo de crianças de até doze anos, dependentes de condôminos, moradores não condôminos e seus convidados, não podendo ser utilizado para outros fins em nenhuma hipótese.

§ 1 – É terminantemente proibida a presença de animais no parque de diversões, sob qualquer hipótese.

Art. 25 – As quadras esportivas, galpão de jogos e sala de ginástica são de uso exclusivo de condôminos, moradores não condôminos e seus convidados.

§ 1 - Os horários de funcionamento das quadras, galpão de jogos estão limitados das 8h às 22h.

§ 2 - Só serão ligados os refletores das quadras com a presença mínima de cinco moradores responsáveis.

Art. 26 – O salão de festas destina-se a reuniões e festas, promovidas pelo Condomínio ou por condôminos ou moradores não condôminos, não devendo ter cunho religioso ou político-partidário.

§ 1 - A requisição do uso do salão de festas será feita através de formulário apropriado, respeitando a ordem de solicitação, com pagamento no ato da reserva da “Taxa de Manutenção e Segurança” e com responsabilidade pelo solicitante por danos que venham a ocorrer.

§ 2 - A copa do andar superior da sede poderá ser utilizada em conjunto com o salão de festas.

Art. 27 – A utilização do salão de estar, sala de sinuca e salas de jogos são uso exclusivo de condôminos, moradores não condôminos e seus convidados.

§ 1 - A programação de televisão e vídeo na sala de sinuca e salas de jogos será estabelecida pela Administração.

§ 2 - O controle do acesso ao salão de sinuca será feita pela portaria em formulário apropriado

§ 3 – É vedado o acesso de menores de 18 (dezoito) anos ao salão de sinuca, mesmo acompanhados, constituindo infração imputável ao solicitante.

Art. 28 – As churrasqueiras são uso exclusivo de condôminos, moradores não condôminos e seus convidados.

§ 1 - A requisição do uso das churrasqueiras será feita através de formulário apropriado, respeitando-se a ordem de solicitação, com responsabilização pelo solicitante por danos que venham a ocorrer.

§ 2 - É vedada a utilização da churrasqueira com fins lucrativos.

§ 3 – A churrasqueira situada junto ao restaurante da Sede é de uso exclusivo do restaurante, sob a responsabilidade do Concessionário, sendo vedado seu uso por condôminos, moradores não condôminos e convidados.

§ 4 – Os horários de funcionamento das churrasqueiras são os seguintes:

- churrasqueira situada junto ao Bl. 3: de 2ª feira a domingo das 10h às 22h
- churrasqueira situada junto a “Mangueira” (próxima ao Bl. 5): de domingo à 5ª feira das 10h às 23h // 6ª feira, sábado e véspera de feriado, das 10h às 24h

§ 5 – Ao findar o horário autorizado, o vigia (responsável pela segurança interna) está orientado a solicitar o término imediato das atividades, constituindo infração a este Regimento o seu não cumprimento imediato.

§ 6 – A utilização das churrasqueiras só poderá ser efetuada na presença de pelo menos um condômino ou morador não condômino.



Art. 29 – O restaurante da sede e o bar da piscina serão terceirizados, operando através de “Contrato de Comodato”, em obediência integral a este Regimento, destinando-se ao uso dos condôminos, moradores não condôminos e seus convidados.

§ 1 - Os horários de funcionamento serão acordados entre o(s) Comodatário(s) e a Administração, e serão afixados em local apropriado.

§ 2 - A qualidade dos serviços, condições de higiene e cumprimento de horários serão controlados pela Administração, que poderá realizar vistorias a seu critério.

§ 3 - O bar da piscina destina-se exclusivamente ao atendimento dos freqüentadores da piscina e sauna, em concordância com o “Contrato de Comodato”.

Art. 30 – É vedada a ocupação das áreas comuns para a guarda de objetos e equipamentos particulares de qualquer natureza, tais como: material esportivo, materiais para obras e acabamentos, móveis e utensílios, instrumentos musicais, peças de decoração e outros, excetuando-se “bujões” de gás, que deverão ser armazenados em local apropriado, indicado pela Administração.

III - DO ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Art. 31 – Tendo em vista que o condomínio não possui vagas vinculadas ao direito de propriedade de cada condômino, as áreas de estacionamento serão utilizadas prioritariamente pelos moradores

§ 1 - Consideram-se veículos para este fim, automóveis, motocicletas ou ciclomotores, sendo vedado o estacionamento de qualquer outro veículo motorizado ou rebocável.

§ 2 – O estacionamento de motocicletas e bicicletas será somente efetuado em locais determinados pela Administração para tais fins.

§ 3 – O estacionamento de veículos de convidados deverá obedecer as indicações da portaria (porteiros e seguranças) para locais previamente determinados pela Administração.

§ 4 – Veículos abalroados ou fora de uso por defeitos mecânicos somente poderão ser estacionados na área de estacionamento do Bloco 5, especificamente determinada para tal fim, por um prazo máximo de quinze dias.

§ 5 – É proibido o estacionamento fora das faixas demarcadoras, bem como o estacionamento total ou parcial sobre jardins, calçadas, alamedas, corredores e vaís de acesso.

Art. 32 – Os condôminos e moradores não-condôminos de posse de apartamentos no Condomínio deverão procurar a Administração para obter o instrumento de identificação para estacionamento (selo, crachá ou similar), fornecendo nesta ocasião informações necessárias para o Cadastramento do Veículos.

Art. 33 – Não existem vagas privativas ou demarcadas, sob qualquer pretexto.

IV – DA UTILIZAÇÃO DOS APARTAMENTOS

Art. 34 – É vedada aos ocupantes dos apartamentos:

- a) A utilização do apartamento para outros fins que não seja o de moradia;
- b) Lançar resíduos orgânicos em outro lugar que não os coletores de lixo, mesmo assim devidamente acondicionados em sacos plásticos;
- c) Lançar garrafas, latas e outros rejeitos sólidos não orgânicos em outros lugares que não nos coletores apropriados;
- d) Disponibilizar alimentos para animais nas áreas comuns;
- e) Remover pó de tapetes e/ou cortinas senão por meio de aspiradores de pó, dentro dos apartamentos;
- f) Estender roupas e / ou tapetes ou colocar vasos de plantas, estátuas, enfeites ou qualquer outro tipo de objeto em janelas, muretas, corredores ou outras partes comuns dos blocos;
- g) Exercer ou permitir o exercício em seu nome, de atividades fora dos padrões legais ou que estejam em desacordo com este Regulamento Interno;
- h) Usar toldos externos ou colocar placas e cartazes publicitários ou políticos nas janelas, portas, corredores ou qualquer outra área comum;
- i) Alterar fachadas de modo a modificar o padrão arquitetônico dos prédios, sem autorização da Administração;
- j) Produzir ruídos acima de um nível aceitável, a critério da Administração;
- k) Produzir odores que causem mal-estar aos vizinhos, a critério da Administração;



- l) Manter nos apartamentos substâncias, insalações ou aparelhos que causem perigo a segurança e solidez dos prédios.
- m) Manter nos apartamentos animais que ofereçam risco potencial aos demais condôminos, mesmo aqueles de pequeno porte.
- n) A realização de jogos ou brincadeiras infantis, reuniões ou qualquer outra atividade nos corredores fora do horário de 8h às 22h.
- o) Ocultar da Administração a existência de qualquer moléstia contagiosa em pessoas que frequentem ou tenham freqüentado o Condomínio, moradores ou seu convidado.
- p) Acessar os telhados dos blocos, sede ou outras áreas de acesso bloqueado, sob qualquer motivo ou pretexto.

V – DAS OBRAS NOS APARTAMENTOS

Art. 35 – É de inteira responsabilidade dos condôminos a autorização e/ou execução de obras em seus apartamentos, em obediência de posturas municipais e estaduais.

Art. 36 – Antes do início de uma obra, o condômino deverá comunicar ao Condomínio, através de formulário apropriado, a natureza da obra, sua duração prevista e identificação dos profissionais autorizados a entrar no apartamento, para ao quais serão emitidos crachás de identificação.

Art. 37 – As obras estão limitadas ao horário de 8h às 18h, de 2a. à 6a. feira, excluindo-se feriados.

Art. 38 – Obras emergenciais, a critério da Administração, deverão ser providenciadas de imediato, podendo ser realizadas em qualquer dia e horário.

§ 1- Caso o condômino ou morador não-condômino não providencie em tempo hábil uma obra emergencial, esta será providenciada a revelia pela Administração, cobrando-se o montante gasto junto com a próxima cota condominial.

Art. 39 – É expressamente proibida à expansão da área dos apartamentos através da ocupação de corredores, forros, subsolo ou fachada frontal dos apartamentos.

§ 1- Deverão ser observadas as dimensões para portas (0,70m x 2,10m) e janelas (2m x 3m).

§ 2- As modificações estruturais deverão ser encaminhadas à ciência da Administração e para aprovação de órgãos oficiais, de acordo com posturas municipais e estaduais, sob inteira responsabilidade do condômino.

Art. 40 – Os profissionais contratados pelos condôminos deverão ser orientados a não vazar lixo ou entulho nas áreas do Condomínio ou terrenos vizinhos, devendo deixar em perfeito estado de limpeza as partes comuns ao fim de cada dia e providenciar a remoção de entulho, quando este atingir um volume considerado excessivo pela Administração.

VI – DAS TRANSGRESSÕES À ESTE REGIMENTO INTERNO

Art. 41 - Reclamações de qualquer teor e denúncias de infração a este Regimento Interno deverão ser feitas em “Livro de Reclamações e Sugestões” disponível na Portaria do Condomínio, que deverão ser respondidas pela Administração no prazo máximo de quinze dias.

§ 1- As denúncias de infrações a este Regimento Interno serão avaliadas em reuniões formais do grupo gestor do regimento Interno – GGRI, para providências cabíveis.

§ 2 – As sanções, quando cabíveis, por transgressões ao regimento interno, deverão ser determinadas por unanimidade do Grupo Gestor do Regimento Interno, baseadas em, no mínimo duas testemunhas, objetivando maior respaldo ético e legal.