



Regimento Interno

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LIFE 360°

Endereço: Estrada do Bananal, 360 - Freguesia / Rio de Janeiro

Aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em ?

Documento complementar à Convenção de condomínio, com base no Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002), legislação estadual e municipal vigente do Estado do Rio de Janeiro, e demais normativas aplicáveis.

Este Regimento Interno poderá ser revisado a qualquer tempo, mediante aprovação em Assembleia Geral, conforme previsto na Convenção Condominial e na legislação vigente.



Sumário:

1 - DISPOSIÇÕES GERAIS	1
2 - HORÁRIOS	3
3 - OBRAS	5
4 - USO DAS ÁREAS COMUNS	8
4.1 - GERAL	8
4.2 – ENTRADA SOCIAL, HALLS, ESCADAS E ELEVADORES	12
4.3 - ESTACIONAMENTO	14
4.4 - VAGAS PRECÁRIAS DE MOTO	18
4.5 - DO USO DO PONTO DE CARREGAMENTO DE VEÍCULOS ELÉTRICOS	20
4.6 - NORMAS DE USO DOS COLETORES DE LIXO	24
5 - PISCINAS: ADULTO, INFANTIL E DECK MOLHADO	26
6 - SAUNA A VAPOR E HIDROMASSAGEM	29
7 - CAMPO DE FUTEBOL E QUADRA DE AREIA - MULTIUSO	31
8 - COWORKING	32
9 - SALÃO DE FESTAS	35
10 - CHURRASQUEIRA E FORNO DE PIZZA	38
10.26 - Disposições Específicas sobre o Forno a Lenha	41
11 - ACADEMIA	42
12 - ESPAÇO TEEN	45
13 - BRINQUEDOTECA E PLAYGROUND	47
14 - BIKE 360 E BICICLETÁRIO	49
15 - REGRAS PARA ANIMAIS DOMÉSTICOS E USO DO PETPLAY	52
16 - ESPAÇO CARWASH	54
17 - REDÁRIO E ESPAÇO PIQUENIQUE	56
18 - SALA DE FERRAMENTAS	58
19 - RECEBIMENTO DE ENCOMENDAS	61
20 - PADRÃO ESTÉTICO E ALTERAÇÕES NAS ÁREAS COMUNS	63
21 - SEGURANÇA	67
21.1. Segurança e Responsabilidades nas Unidades	67
21.2. Segurança Patrimonial e Acesso ao Condomínio	68
22 - ADMINISTRAÇÃO E FUNCIONÁRIOS DO CONDOMÍNIO	70
23 - DIREITOS E DEVERES OS CONDÔMINOS	72
23.1 - Dos Direitos	72
23.2 - Dos Deveres	73
24 - AS PENALIDADES E INDENIZAÇÕES POR DANOS CAUSADOS	75
25 - DISPOSIÇÕES FINAIS	78



Regulamento Interno

1 - DISPOSIÇÕES GERAIS



1.1. Este Regulamento Interno tem como objetivo assegurar a convivência harmônica entre os moradores, garantindo a tranquilidade, o asseio, a higiene, o bom nome e o conforto do condomínio Life 360° Residences, localizado na Estrada do Bananal, 360 – Freguesia – Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ: 43.975.913/0001-36. Visa, ainda, preservar a qualidade de vida de todos os condôminos.

1.2. Este Regulamento Interno, aprovado em Assembleia Geral nos termos do art. 1.335 do Código Civil, entra em vigor na data de sua aprovação e possui força normativa interna, sendo de cumprimento obrigatório por todos os condôminos, seus familiares, inquilinos, cessionários, visitantes, empregados, prestadores de serviço e quaisquer terceiros que ingressem ou utilizem as dependências do condomínio, sem prejuízo da comprovação de sua ampla publicidade e divulgação aos condôminos, conforme entendimento consolidado na jurisprudência.

1.3. Todos os condôminos, moradores, familiares, inquilinos, ocupantes, visitantes, prepostos e funcionários estão obrigados a observar este Regulamento Interno, a Convenção Condominial e os demais normativos aprovados. É assegurado aos condôminos, inquilinos e respectivos familiares (entendendo-se como tais os que com eles residam) o direito de uso de suas unidades e das áreas comuns, desde que observadas a legislação vigente (em especial a Lei nº 4.591/64, o Decreto-Lei nº 112/69), a Convenção Condominial, este Regulamento Interno e os normativos correlatos.

1.4. Fica convencionado que o empreendimento é destinado exclusivamente ao uso residencial, sendo vedado o uso e a conversão de suas unidades para outros fins, mesmo que temporariamente. Admite-se, contudo, a realização de atividades em regime de home office, desde que não haja atendimento presencial de clientes ou terceiros, armazenamento de estoques, fluxo de pessoas, emissão de ruídos, odores ou qualquer outro impacto que altere a destinação residencial da unidade. Tal utilização não caracteriza conversão de uso e permanece subordinada à Convenção Condominial, à legislação municipal e às demais normas vigentes.

1.5. Os condôminos são responsáveis pelos danos, diretos ou indiretos, causados às áreas comuns por si, seus familiares, visitantes, inquilinos, prepostos ou quaisquer ocupantes vinculados à sua unidade. O resarcimento dos prejuízos deverá ser realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da apuração e notificação formal, ressalvado o direito de impugnação ou apresentação de defesa, sob pena de cobrança judicial, com os acréscimos legais cabíveis.



1.6. Reclamações, sugestões e ocorrências deverão ser apresentadas por escrito à Administração, mediante registro em livro próprio ou por meio dos canais digitais oficiais disponibilizados pelo Condomínio. A Administração deverá apresentar resposta no prazo de até 15 (quinze) dias úteis.

1.7. O Síndico e/ou a Administração poderão expedir normas complementares, circulares ou orientações operacionais, desde que em conformidade com este Regulamento Interno, a Convenção Condominial e a legislação aplicável, e que não inovem ou contrariem disposições normativas superiores.

1.8. A disciplina estabelecida neste Regulamento Interno fundamenta-se no interesse da coletividade, que deverá prevalecer sobre interesses individuais, desde que respeitado o direito de propriedade. Compete ao Síndico e à Administração zelar pelo cumprimento das normas, aplicando, de forma unânime e imparcial, as penalidades previstas neste Regulamento e na Convenção Condominial.

1.9. Cabe à Administração a fiscalização da observância das normas internas e a comunicação formal das infrações ao Síndico, ao Conselho Fiscal ou à Assembleia Geral, conforme a natureza e gravidade do ato.

1.10. Os casos omissos neste Regulamento serão decididos pelo Síndico e/ou pela Administração, com eventual consulta ao Conselho Fiscal. Situações que excedam essa competência deverão ser submetidas à deliberação da Assembleia Geral, assegurando-se aos condôminos o direito de manifestação, recurso e participação nos debates.

1.11. Recomenda-se incluir nos contratos de locação, cessão ou alienação uma cláusula que garanta o conhecimento e o compromisso dos novos ocupantes em cumprir as normas do condomínio. A ausência dessa cláusula não exime o condômino da responsabilidade civil por infrações praticadas por terceiros vinculados à sua unidade, mantendo-se apenas a previsão da responsabilidade solidária do condômino, sem a imposição de obrigações contratuais adicionais.

1.12. A ficha de registro de moradores deve ser mantida atualizada junto à Administração. Toda alteração no perfil dos moradores, usuários ou ocupantes da unidade deve ser comunicada imediatamente. O não cumprimento poderá resultar em restrições administrativas até a regularização.

1.13. Qualquer modificação ou inclusão de normas neste Regulamento Interno deverá ser aprovada em Assembleia Geral, nos termos da Convenção e do art. 1.351 do Código Civil. Após aprovação, as alterações deverão ser amplamente divulgadas e consideradas eficazes para todos os condôminos.

1.14. O descumprimento deste Regulamento sujeitará o infrator às penalidades cabíveis, que poderão incluir advertência, multa e, nos casos graves ou em caso de reincidência, deliberação da Assembleia Geral, nos termos dos arts. 1.336, IV, e 1.337 do Código Civil e do Capítulo 23 deste regulamento.



1.15. As penalidades serão aplicadas de forma proporcional à gravidade da infração e à reincidência. Nos casos de conduta antissocial, o infrator poderá ser penalizado com multa de até 10 (dez) vezes o valor da taxa condominial, conforme prevê o §1º do art. 1.337 do Código Civil,

1.16. O condomínio dispõe de sistema de monitoramento por câmeras, operado em conformidade com a Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD). Os condôminos poderão requerer informações sobre o tratamento e acesso às imagens, na forma da lei.

1.17. Fica registrado que, em Assembleia Geral realizada em 11 de dezembro de 2021, foi aprovado o projeto de instalação de um monitor da empresa Elemídia dentro dos elevadores do condomínio. Este monitor funcionará como um canal adicional de comunicação para divulgação de avisos internos do condomínio e algumas propagandas, sem custo adicional para o condomínio.

1.8. Fica registrado que, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 15 de julho de 2022, foi aprovada a criação do Fundo de Reserva do condomínio, a ser constituído mediante a retenção de 5% (cinco por cento) do valor das cotas condominiais mensais. O Fundo de Reserva foi implementado a partir de agosto de 2022 e tem como finalidade cobrir despesas extraordinárias, manutenção preventiva e corretiva das áreas comuns, ou qualquer outro objetivo aprovado em Assembleia Geral, respeitando a legislação vigente e as normas do Regimento Interno.

1.9. Fica registrado que, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 16 de junho de 2023, foi estabelecido a abertura de uma conta bancária do condomínio, incluindo os valores do fundo de reserva, conforme previsto na Convenção (capítulo 6, cláusula vigésima sétima, parágrafo terceiro, alínea "r"). A movimentação da conta será realizada pelo síndico em conjunto com 2 (dois) ou mais membros do Conselho Fiscal, que participarão da assinatura dos documentos bancários. Em caso de mudança de síndico, a movimentação da conta ficará suspensa até que seja apresentada ao banco a ata da eleição do novo síndico e dos conselheiros fiscais, para atualização dos signatários autorizados.

2 - HORÁRIOS



2.1. O respeito aos horários estabelecidos neste Regulamento Interno é essencial para garantir o sossego, a segurança e a convivência pacífica entre os condôminos, nos termos do art. 1.336, inciso IV, do Código Civil, que estabelece como dever do condômino: "não prejudicar a saúde, o sossego e a segurança dos demais."

2.2. Os jogos e brincadeiras infantis devem ocorrer exclusivamente nas áreas destinadas para esse fim, entre 8h (oito horas) e 22h (vinte e duas horas), respeitando sempre o direito ao sossego, à segurança e ao uso comum por todos os moradores.



2.3. Todos os moradores, visitantes, prestadores de serviços, empregados e demais frequentadores do condomínio devem cumprir rigorosamente os horários fixados neste Regulamento Interno. Os condôminos serão integralmente responsáveis pelo comportamento e pelo cumprimento das normas por parte de terceiros sob sua autorização ou responsabilidade, inclusive visitantes e contratados. O descumprimento sujeitará o infrator às penalidades cabíveis, tais como advertência, multa e outras sanções previstas, conforme a natureza e gravidade da infração, assegurado, em qualquer caso, o direito ao contraditório e à ampla defesa.

2.4. Entradas e saídas de mudanças deverão ser previamente agendadas com a Administração, obedecendo aos seguintes horários:

- Segunda a sexta-feira: das 8h (oito horas) às 17h (dezessete horas)
- Sábados: das 8h (oito horas) às 14h (quatorze horas)
- Domingos e feriados: proibido

A operação deverá ser conduzida com responsabilidade, respeitando as áreas comuns e o direito de passagem dos demais moradores.

2.5. A portaria do condomínio funcionará em regime ininterrupto, 24 (vinte e quatro) horas por dia, todos os dias da semana. Contudo, a entrada e saída de grandes volumes ou materiais para obras somente será permitida de segunda a sexta-feira, das 8h (oito horas) às 17h (dezessete horas), e aos sábados, das 8h (oito horas) às 14h (quatorze horas), sendo vedada aos domingos e feriados, salvo autorização prévia e expressa da Administração.

2.6. O período compreendido entre 22h (vinte e duas horas) e 7h (sete horas) é considerado horário de silêncio absoluto, sendo vedada a realização de qualquer atividade que cause ruídos ou perturbe o sossego dos demais condôminos, nos termos do Decreto-Lei nº 112, de 12/08/1969 (Lei do Silêncio) e do art. 1.336, inciso IV, do Código Civil.

2.7. O uso de aparelhos sonoros, tais como televisores, rádios, instrumentos musicais, alto-falantes e equipamentos similares, deverá ser moderado durante as 24 (vinte e quatro) horas do dia, de forma compatível com a convivência em ambiente coletivo, sendo vedada a emissão de ruídos que excedam os limites estabelecidos pela legislação municipal ou ambiental, ou que causem perturbação ao sossego dos demais condôminos.

2.8. A realização de eventos sociais, tais como festas, aniversários, reuniões, confraternizações ou similares, nas áreas comuns do condomínio, com possibilidade de ultrapassar o horário das 22h (vinte e duas horas), deverá ser previamente autorizada pela Administração, mediante solicitação feita com, no mínimo, 72h (setenta e duas horas) de antecedência. A autorização estará condicionada ao respeito aos limites legais de emissão sonora e ao direito ao sossego dos demais condôminos, podendo ser suspensa ou revogada a qualquer momento em caso de descumprimento das normas.



2.9. É proibida, nas áreas comuns e de lazer do condomínio, a reprodução de músicas ou conteúdos sonoros que façam apologia a drogas, violência, sexo explícito, contenham linguagem ofensiva, discriminatória ou que contrariem os bons costumes e o ambiente familiar. O uso de som ambiente, quando autorizado, deverá respeitar os limites legais e garantir o sossego dos demais condôminos, conforme a legislação vigente, especialmente a Lei do Silêncio.

2.10. Qualquer alteração temporária ou permanente nos horários estabelecidos para atividades excepcionais, tais como obras, mudanças ou eventos, deverá ser comunicada formalmente a todos os condôminos com antecedência mínima de 48h (quarenta e oito horas), salvo em casos de emergência devidamente justificados pela Administração.

2.11. Ficam ressalvadas as situações emergenciais que exijam a realização de atividades fora dos horários estabelecidos, tais como reparos urgentes, intervenções para manutenção da segurança ou atendimento médico, desde que a Administração seja comunicada imediatamente, podendo a ocorrência ser avaliada para fins de autorização ou adoção das medidas cabíveis.

2.12. O descumprimento das regras aqui estabelecidas sujeitará o infrator às penalidades previstas no Regimento Interno e na Convenção Condominial, incluindo advertência, multa (nos termos do Art. 1.337 do Código Civil) e, se for o caso, responsabilização civil por danos materiais ou morais causados a terceiros. Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.

3 - OBRAS



3.1. As obras nas unidades autônomas ou nas áreas comuns do condomínio somente poderão ser realizadas nos seguintes horários:

- Segunda a sexta-feira: das 8h (oito horas) às 17h (dezessete horas)
- Sábados: das 8h (oito horas) às 14h (quatorze horas)
- Domingos e feriados: proibidas, salvo em casos emergenciais, devidamente autorizados pela Administração.

Fora desses horários, é terminantemente proibida qualquer atividade que gere ruídos, implique transporte de materiais ou envolva a permanência de trabalhadores no condomínio.

3.2. Todas as obras deverão observar rigorosamente as normas legais, técnicas e condominiais vigentes, em especial os artigos 1.336, inciso II, e 1.337 do Código Civil, o artigo 10, § 2º, da Lei nº 4.591/64, e a legislação municipal aplicável.



3.3. Quando exigido pela legislação municipal, o condômino deverá obter licenças e autorizações da Prefeitura, devendo entregar cópia à Administração antes do início da obra.

3.4. É estritamente proibida a realização de obras que possam resultar em sobrecarga estrutural, elétrica, mecânica ou hidráulica, sem autorização prévia e por escrito do síndico e, quando aplicável, da construtora. Na ausência desta, será exigido laudo técnico subscrito por engenheiro ou arquiteto habilitado (CREA/CAU), atestando a segurança e compatibilidade das alterações com a estrutura do edifício.

3.5. É vedado lavar ferramentas ou despejar resíduos de obra em pias, vasos sanitários, ralos ou demais instalações hidráulicas da unidade ou das áreas comuns do condomínio.

3.6. As reformas devem obedecer à legislação em vigor, às normas técnicas aplicáveis e às seguintes diretrizes específicas:

- NBR 16.280/2014 – Reformas em edificações;
- NBR 5.674/2012 – Manutenção de edificações.

3.6.1. Em conformidade com a NBR 16.280/2014, é obrigatória a elaboração de um plano de reforma, preparado por profissional legalmente habilitado, contendo:

- a) Conformidade com as normas técnicas e legislações pertinentes;
- b) Estudo técnico que assegure a integridade da estrutura da edificação e a segurança dos ocupantes;
- c) Escopo detalhado dos serviços a serem realizados;
- d) Indicação do responsável técnico pela execução e fiscalização da obra.

O plano deverá ser protocolado junto à Administração com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis, para análise e autorização formal do início da obra.

3.6.2. A ausência do plano de reforma autoriza a Administração, com base na NBR 16.280/2014, a impedir a entrada de materiais, prestadores de serviços e a realização de qualquer atividade, até o pleno atendimento das exigências técnicas.

3.6.3. Toda a documentação da obra, incluindo ART/RRT, laudos técnicos, licenças e cronograma, deverá ser entregue à Administração para fins de arquivamento.

3.7. Objetos que não possam ser transportados pelas escadas ou elevadores deverão ser içados exclusivamente mediante autorização da Administração, com isolamento da área, contratação de seguro específico e observância das normas de segurança. A responsabilidade pela operação será do condômino.

3.8. Em conformidade com as exigências do CREA e do CAU, todas as obras devem ser executadas por profissionais legalmente habilitados, com apresentação, antes do início dos serviços, de cópia da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) devidamente emitida, quitada e assinada, a ser entregue à Administração.



3.9. Nos casos em que a obra envolva alterações elétricas, hidráulicas ou intervenções com potencial de afetar outras unidades ou áreas comuns, o condômino deverá contratar seguro de responsabilidade civil contra terceiros, apresentando a apólice antes do início dos serviços.

3.10. A contratação de caçambas e o correto descarte dos resíduos gerados pelas obras são de responsabilidade exclusiva do condômino. É proibida a colocação de caçambas nas áreas comuns do condomínio, inclusive no estacionamento, bem como o depósito de entulhos ensacados nas áreas externas ou de circulação.

3.11. O morador será integralmente responsável por quaisquer danos materiais ou morais causados à edificação, às áreas comuns ou a terceiros em razão das obras realizadas em sua unidade.

3.12. A Administração poderá, a qualquer momento, exigir a apresentação de laudo estrutural ou parecer técnico sempre que entender necessário para garantir a segurança da edificação. Caso qualquer serviço ou obra represente risco à estrutura ou à segurança do prédio, a Administração poderá interrompê-lo imediatamente e comunicar o ocorrido à Defesa Civil, ao CREA, à Prefeitura ou a outros órgãos competentes, se necessário.

3.13. As regras estabelecidas visam preservar a segurança, a integridade estrutural da edificação, o patrimônio comum e a boa convivência entre os condôminos. Os casos omissos serão avaliados pela Administração e, quando necessário, submetidos à Assembleia Geral, conforme o art. 1.348, inciso V, do Código Civil.

3.14. As informações pessoais e técnicas fornecidas pelos condôminos, profissionais e prestadores de serviços no âmbito das obras serão tratadas pela Administração em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018), com garantia de sigilo, segurança e uso restrito aos fins condominiais.

3.15. O descumprimento das regras previstas nesta seção sujeitará o infrator às penalidades previstas neste Regulamento e na Convenção Condominial, respeitada a seguinte graduação:

I – Advertência formal, por escrito;

II – Multa proporcional, nos termos do art. 1.337 do Código Civil;

III – Em caso de reincidência ou infrações graves, encaminhamento à Assembleia Geral para deliberação de medidas adicionais, sem prejuízo da responsabilização civil por eventuais danos materiais ou morais.

Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.



4 - USO DAS ÁREAS COMUNS



4.1 - GERAL

4.1.1. As áreas comuns constituem patrimônio coletivo, destinado à convivência, circulação, lazer e uso compartilhado entre condôminos, moradores e convidados. É vedado o uso exclusivo de tais espaços, sendo obrigatório o respeito, o zelo e a responsabilidade por sua conservação, nos termos dos artigos 1.331 a 1.336 do Código Civil.

4.1.2. Consideram-se áreas comuns, entre outras: halls, corredores, escadas, elevadores, portaria, salão de festas, estacionamento, playground, piscina, academia, churrasqueira, jardins, redário, bicicletário e quaisquer espaços que não pertençam exclusivamente às unidades privativas.

4.1.3. Todos os usuários das áreas comuns devem zelar pelo seu bom uso, com base nos princípios da convivência respeitosa, segurança, ordem e limpeza, contribuindo para a manutenção da harmonia e do bem-estar coletivo.

4.1.4. Os condôminos, seus familiares, inquilinos e visitantes têm direito ao uso das áreas comuns, desde que não impeçam ou restrinjam o uso igualitário pelos demais moradores, respeitem a destinação e as normas específicas de cada espaço, utilizem os ambientes de forma segura, higiênica e respeitosa, e cumpram todas as disposições previstas na legislação vigente, na Convenção Condominial, neste Regulamento e em eventuais regulamentos específicos.

4.1.5. É dever dos responsáveis zelar pela conduta das crianças, que devem estar sempre acompanhadas por um adulto, evitando brincadeiras perigosas, gritos excessivos, depredação de bens, corridas nos corredores, acesso a áreas restritas e o uso de brinquedos, bicicletas, patinetes ou similares em locais não destinados a esse fim.

4.1.6. O uso das áreas de lazer, tais como piscina, sauna, salão de festas, churrasqueira, academia, brinquedoteca, playground, espaço teen, redário e quadras, está condicionado ao cumprimento dos regulamentos específicos de cada ambiente. O descumprimento poderá resultar em advertência e/ou multa.

4.1.7. É proibido o acesso de condôminos, visitantes e prestadores de serviço, sem autorização expressa da Administração, às áreas técnicas e restritas do condomínio, tais como: casas de máquinas, bombas d'água, geradores, salas de monitoramento, equipamentos de piscina, central de gás, telefonia, telhados, vestiários de funcionários e sala de ferramentas.



4.1.8. É terminantemente proibido nas áreas comuns:

- a) Depredar, sujar, pichar ou danificar quaisquer bens, equipamentos ou estruturas;
- b) Lançar objetos, lixo, detritos ou pontas de cigarro pela janelas, varandas ou demais áreas externas;
- c) Armazenar ou depositar objetos pessoais, móveis, sacos de entulho ou materiais de obras, mesmo que temporariamente;
- d) Utilizar aparelhos sonoros de forma que causem incômodo ou violação da lei do silêncio;
- e) Promover aglomerações indevidas ou comportamentos inadequados;
- f) Circular com trajes inapropriados, como roupas de banho molhadas, trajes íntimos, sem camisa ou descalços;
- g) Realizar festas, churrascos ou reuniões fora dos espaços designados e sem prévia reserva e autorização;
- h) Fumar em locais fechados, cobertos ou de circulação comum, conforme a Lei nº 9.294/1996 e a Lei Estadual nº 5.517/2009 (RJ);
- i) Praticar atividades perigosas, ilícitas ou que comprometam a integridade física, moral ou patrimonial dos demais usuários.
- j) Utilizar os jardins e canteiros do condomínio para fins particulares, bem como retirar plantas, mudas ou causar-lhes qualquer dano, inclusive por atos predatórios.

4.1.9. Animais de estimação só poderão circular pelas áreas comuns com coleira ou guia, sempre acompanhados de seus responsáveis. Quando exigido por lei, é obrigatório o uso de focinheira.

4.1.10. Condôminos ou usuários que causarem danos, ainda que involuntariamente, às áreas comuns, serão responsabilizados pelos prejuízos e obrigados a arcar com os custos de reparo, conforme avaliação da Administração.

4.1.11. É expressamente proibida a cessão, locação, empréstimo ou comercialização, total ou parcial, das áreas comuns do condomínio para uso por empresas, grupos, agremiações ou entidades, com ou sem fins lucrativos. O uso das áreas comuns é restrito aos condôminos e seus convidados, observadas as regras de reserva e conduta definidas pela Administração.

Parágrafo único — Exceções permitidas. Ficam excluídas da vedação acima:

- a) As hipóteses que dependam de aprovação prévia em Assembleia Geral, quando envolverem obras estruturais, obras úteis ou voluptuárias, alterações significativas em áreas comuns ou qualquer medida que exceda os limites da administração ordinária; e
- b) As situações em que o síndico, nos termos do art. 1.348 do código civil, possa contratar serviços destinados à melhoria da organização, gestão, segurança e operação do condomínio, inclusive por meio de empresas terceirizadas, desde que tais contratações não impliquem modificações estruturais relevantes nem gerem despesas obrigatórias aos demais condôminos.



I – Foi aprovado na Assembleia de 11 de dezembro de 2021, a instalação e operação de mercadinho de conveniência em área comum designada pelo condomínio, de forma precária, destinado exclusivamente ao atendimento dos condôminos, moradores e visitantes autorizados, conforme regras específicas previstas na Convenção;

II – A instalação e operação de carregadores para veículos elétricos localizados em áreas comuns poderá ser realizada por empresa terceirizada contratada pelo condomínio, por decisão do síndico, desde que tal contratação se enquadre nos atos de administração ordinária permitidos pelo código civil, não implique realização de obras estruturais, nem gere despesas obrigatórias para todos os condôminos. Poderá haver cobrança pelo uso, tarifação individualizada ou outro modelo de remuneração definido pela administração condominial, garantindo-se acesso restrito aos condôminos e usuários autorizados.

4.1.12. Sem prejuízo do disposto na cláusula 1.4, fica expressamente autorizada, conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de dezembro de 2021 e em observância à legislação municipal aplicável, a instalação e operação de mercadinho de conveniência em área comum designada pelo condomínio, destinado exclusivamente ao atendimento dos condôminos e moradores. Tal atividade não altera a destinação exclusivamente residencial do empreendimento, por se tratar de serviço acessório interno.

4.1.12.1. O acesso ao mercadinho será restrito aos condôminos, moradores e visitantes por eles autorizados, sendo vedado o ingresso ou atendimento ao público externo, bem como qualquer divulgação comercial dirigida a não moradores. O acesso de terceiros para fins de abastecimento, manutenção ou suporte técnico será permitido apenas nos horários e condições estabelecidos pelo condomínio.

4.1.12.2. A operação será realizada por empresa contratada pelo condomínio, a qual deverá observar todas as normas de segurança, higiene, funcionamento e silêncio, sendo proibidas atividades que gerem ruídos, odores, acúmulo inadequado de lixo ou qualquer impacto que comprometa o uso residencial da edificação. O abastecimento e manutenção do mercadinho deverão ocorrer em horários previamente definidos pela Administração, de forma a não interferir na tranquilidade dos moradores.

4.1.12.3. O mercadinho funcionará sem atendimento presencial, em formato de autoatendimento, smart store, vending machines ou modelo equivalente, havendo cobrança automatizada pelos produtos adquiridos.

4.1.12.4. A instalação e operação do mercadinho não implicarão conversão de uso das unidades autônomas, nem autorizarão atividade comercial dentro delas, permanecendo resguardada a destinação exclusivamente residencial prevista na Convenção.

4.1.12.5. A empresa responsável deverá possuir todas as licenças, autorizações e registros exigidos pela legislação aplicável, sendo inteiramente responsável por eventuais infrações administrativas, fiscais, sanitárias ou regulatórias decorrentes de sua atuação, isentando o condomínio de qualquer responsabilidade.



4.1.13. Os carrinhos de transporte disponibilizados pelo condomínio são de uso comum e devem ser devolvidos imediatamente após a utilização. É vedado mantê-los retidos nas unidades, bem como usá-los de forma indevida ou danosa.

4.1.14. A administração poderá restringir, interditar temporariamente ou regulamentar o uso de qualquer área comum por motivo de obras, manutenções, economia de recursos ou força maior.

4.1.15. As áreas comuns do condomínio são monitoradas por sistema de câmeras de segurança (CFTV), em conformidade com a legislação vigente, incluindo a Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados — LGPD), e sempre respeitando os limites legais de privacidade.

4.1.15.1. As imagens captadas têm finalidade exclusiva de segurança patrimonial, prevenção de incidentes e proteção da integridade física de condôminos, visitantes e colaboradores.

4.1.15.2. O acesso às imagens é restrito ao síndico, aos funcionários ou prestadores de serviço, formalmente autorizados por ele, exclusivamente para o desempenho de suas atividades.

4.1.15.3. As imagens não serão disponibilizadas a condôminos, moradores ou terceiros, salvo nas seguintes hipóteses:

- a) Determinação judicial;
- b) Requisição de autoridade policial ou administrativa competente;
- c) Pedido formal e fundamentado de condômino que demonstre interesse legítimo, relacionado à apuração de fato ocorrido nas áreas comuns, ficando a decisão final a critério do síndico, observados os requisitos da LGPD.

4.1.15.4. As imagens serão armazenadas pelo prazo definido pela administração condominial, limitado à finalidade de segurança e ao princípio da necessidade, sendo eliminadas automaticamente após o período de retenção, salvo determinação de autoridade competente ou necessidade de preservação para apuração de incidente.

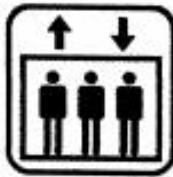
4.1.15.5. É estritamente proibido o uso, reprodução, captação indevida, divulgação ou compartilhamento não autorizado das imagens do CFTV por qualquer condômino, morador, visitante ou prestador de serviço, sujeitando o infrator às penalidades previstas neste Regimento Interno, na Convenção Condominial e na legislação aplicável.

4.1.16. Reclamações, denúncias ou registros de uso inadequado das áreas comuns devem ser formalizados por escrito à Administração ou encaminhados por meio dos canais oficiais disponibilizados pelo condomínio.

4.1.17. O descumprimento das regras aqui estabelecidas sujeitará o infrator às penalidades previstas no Regimento Interno e na Convenção Condominial, incluindo advertência, multa (nos termos do Art. 1.337 do Código Civil) e, se for o caso, responsabilização civil por danos materiais ou morais causados a terceiros. Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.



4.2 – ENTRADA SOCIAL, HALLS, ESCADAS E ELEVADORES



4.2.1. É proibida a realização de qualquer atividade nos halls, escadas, corredores e acessos aos prédios que comprometa a ordem, higiene, segurança ou que obstrua a livre circulação de pessoas.

4.2.2. O uso da entrada social deve prezar pela boa convivência, não sendo permitido permanecer de forma a causar aglomeração ou desconforto aos demais, sendo proibido:

- a) Permanecer no local em atitude ociosa ou para conversas prolongadas que comprometam a tranquilidade do ambiente;
- b) Deixar objetos pessoais ou encomendas nos halls;
- c) Permitir que animais de estimação fiquem soltos.
- d) Utilizar o hall de entrada para alimentação ou lanches, considerando sua destinação exclusiva à circulação e recepção.

4.2.3. O hall de entrada e os andares não são áreas de lazer, recreação ou depósito, devendo permanecer livres e desobstruídos em tempo integral, inclusive por crianças desacompanhadas, por razões de segurança e evacuação em caso de emergência.

4.2.4. Todos devem zelar pela limpeza, conservação e silêncio nessas áreas, conforme determina o Art. 1.336, IV, do Código Civil, sendo vedado o uso indevido ou abusivo.

4.2.5. Não é permitido utilizar as áreas comuns como extensão da unidade privativa, nem manter portas das unidades privativas abertas de forma contínua.

4.2.6. A entrada de pessoas estranhas ao condomínio somente será permitida mediante autorização expressa do condômino, que será responsável por sua conduta durante a permanência nas dependências. O acesso será liberado após contato com o respectivo apartamento pela portaria. Prestadores de serviço deverão ter sua entrada e saída registradas em sistema de controle ou livro próprio, mediante apresentação de documento oficial com foto. Poderá ser solicitada a fotografia do visitante, para fins de segurança e controle.

4.2.7. É proibida a entrada de vendedores, ambulantes, pedintes ou propagandistas no Condomínio. Entregadores de serviços de delivery poderão acessar o prédio somente mediante autorização do condômino, devendo deixar bolsas térmicas ("bags"), mochilas e capacetes na portaria, subindo apenas com o produto a ser entregue, conforme deliberação da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11/12/2021, item 4 da pauta.



4.2.8. É proibido deixar volumes, caixas, móveis ou quaisquer objetos nos halls, corredores, escadas ou demais áreas comuns, exceto durante movimentação temporária, como mudanças ou entregas.

4.2.9. Jogos e práticas esportivas são permitidos somente nas áreas destinadas para esse fim.

4.2.10. As portas corta-fogo, de lixeira e circulação interna devem permanecer sempre fechadas. É dever de todos os condôminos zelar pelo cumprimento dessa regra.

4.2.11. É expressamente proibido permitir que animais de estimação realizem necessidades fisiológicas (urina e/ou fezes) nas áreas comuns. Em caso de ocorrência accidental, o responsável deverá efetuar a limpeza imediata, sob pena de advertência e/ou multa, conforme previsto neste regulamento.

4.2.12. As escadas são via de circulação obrigatória em casos de emergência, e seu uso deve seguir critérios de segurança e respeito:

- a) É proibido deixar qualquer objeto nas escadas (vasos, carrinhos, sacolas, tapetes, etc.);
- b) É vedado o uso recreativo ou para brincadeiras;
- c) O trânsito com animais deve ser feito com coleira e sob controle;
- d) O uso deve ser silencioso, evitando correrias ou saltos.

4.2.13. É proibido o uso de aparelhos sonoros ou qualquer forma de reprodução musical nas áreas comuns, inclusive nos elevadores, halls e escadas, com o objetivo de preservar o silêncio e o bem-estar coletivo.

4.2.14. Todos os elevadores deverão conter, em local visível, placas informativas com instruções de uso e normas de segurança, as quais deverão ser respeitadas por todos os usuários.

4.2.15. É proibido o uso de bicicletas, patinetes, skates, patins ou similares nas áreas comuns, incluindo hall social, estacionamento, corredores e piscinas. Em caso de danos, o responsável deverá arcar com os reparos.

4.2.16. O condômino ou inquilino é responsável por danos às áreas comuns causados durante mudanças, reformas, entregas ou por terceiros sob sua responsabilidade, devendo arcar com os custos de reparo. A Administração registrará a ocorrência e adotará as providências cabíveis.

4.2.17. É terminantemente proibido circular nos elevadores ou áreas sociais do condomínio com roupas de banho molhadas, ainda que com roupão, sem camisa, descalço e portando grandes volumes.

4.2.18. Crianças com menos de 10 (dez) anos não devem utilizar os elevadores ou circular nas áreas comuns sem a presença de um responsável adulto. O condomínio não se responsabiliza por incidentes decorrentes do descumprimento desta regra.



4.2.19. É terminantemente proibido:

- a) Fumar, comer, consumir bebidas alcoólicas no interior dos elevadores;
- b) Jogar água nos halls;
- c) Utilizar os elevadores para transporte de mudanças, materiais de obra ou cargas volumosas sem autorização prévia da administração.

4.2.20. Em caso de pane nos elevadores ou situação de emergência:

- a) Não force as portas nem tente sair sozinho;
- b) Acione o botão de alarme e aguarde a assistência;
- c) O condomínio não se responsabiliza por danos decorrentes de uso imprudente.

4.2.21. As portas dos elevadores não devem ser mantidas abertas por tempo superior ao necessário para entrada ou saída de pessoas, salvo nos casos de limpeza ou manutenção autorizada.

4.2.22. O descumprimento das regras aqui estabelecidas sujeitará o infrator às penalidades previstas no Regimento Interno e na Convenção Condominial, incluindo advertência, multa (nos termos do Art. 1.337 do Código Civil) e, se for o caso, responsabilização civil por danos materiais ou morais causados a terceiros. Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.

4.3 - ESTACIONAMENTO



4.3.1. O estacionamento do condomínio destina-se exclusivamente à guarda de veículos automotores pertencentes aos condôminos, locatários ou visitantes, conforme limite previsto na Convenção. O uso deve respeitar a destinação e normas deste regulamento.

4.3.2. Somente veículos de passeio e motocicletas devidamente licenciados poderão utilizar as vagas, desde que caibam integralmente dentro dos limites demarcados, sem invadir áreas de circulação ou vagas vizinhas. Não são permitidos veículos com dimensões incompatíveis com a vaga, como vans longas ou caminhonetes largas, ainda que possuam classificação oficial como veículos de passeio, se suas dimensões excederem os limites físicos da vaga.

4.3.3. Todos os veículos deverão ter suas placas previamente cadastradas na Administração, para fins de controle e eventual contato em caso de irregularidades ou emergências.



4.3.4. Cada unidade terá direito ao número de vagas conforme estabelecido na Convenção Condominial ou escritura de propriedade. É vedada a utilização de mais vagas do que as atribuídas à unidade.

4.3.5. É proibida a permanência de pessoas estranhas ou crianças desacompanhadas nas áreas de estacionamento, exceto em momentos de embarque e desembarque dos veículos.

4.3.6. O condomínio fornecerá a cada unidade os dispositivos de controle de acesso à garagem conforme o número de vagas permitido por unidade, tais como: adesivo, tag, cabide de retrovisor ou quaisquer outros dispositivos aprovados pela Administração. O dispositivo de controle deverá permanecer obrigatoriamente afixado no veículo, de forma visível, conforme orientações da Administração.

4.3.7. O uso de veículos motorizados nas dependências do condomínio restringe-se ao trajeto entre o portão de entrada/saída e a vaga correspondente. A circulação fora dessas áreas só será permitida com autorização da Administração.

4.3.8. Qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador, devendo este ressarcir os prejuízos diretamente ao prejudicado.

4.3.9. O morador deverá respeitar as sinalizações de trânsito internas, bem como as vagas destinadas a pessoas com deficiência e áreas de manobra, conforme estabelece o Código de Trânsito Brasileiro (Lei nº 9.503/1997).

4.3.10. É terminantemente proibida a lavagem de veículos nas vagas de estacionamento.

4.3.11. A Administração emitirá um dispositivo de identificação para cada veículo, indicando o tipo de vaga a que tem direito, conforme a respectiva escritura ou contrato de locação. É obrigatória a fixação, no para-brisa dianteiro, tanto do dispositivo oficial de identificação do veículo quanto do dispositivo de acesso ao condomínio, os quais deverão permanecer visíveis enquanto o veículo estiver nas dependências condominiais. Em caso de extravio, dano ou inutilização, o condômino deverá comunicar à Administração e solicitar nova emissão.

4.3.12. A velocidade máxima permitida nas dependências do condomínio é de 10 (dez) km/h. É terminantemente proibido o uso de buzinas ou qualquer outro equipamento sonoro, salvo em casos de emergência.

4.3.13. É proibida a condução de veículos por funcionários do condomínio, mesmo que possuam habilitação. Também é vedada a condução por menores de idade.

4.3.14. É terminantemente proibido:

- a) Estacionar em vagas de visitantes sem autorização;
- b) Estacionar caminhões, trailers, vans comerciais, reboques ou veículos de carga, salvo autorização expressa da administração.



4.3.15. É proibido parar ou estacionar veículos:

- a) Sobre rampas, calçadas ou áreas de circulação interna;
- b) Fora das vagas demarcadas, por comprometer a circulação, a segurança e o direito de uso coletivo.;
- c) Em frente a acessos, entradas de pedestres ou portarias.

O descumprimento acarretará advertência e, em caso de reincidência, multa conforme valores e critérios previsto nesse Regimento Interno.

4.3.16. O uso do estacionamento como oficina é proibido. Não são permitidos:

- a) Montagens, pinturas, lanternagens ou testes de motores;
- b) Troca de peças, óleos, fluídos ou regulagens;

Excetuam-se apenas trocas emergenciais de pneus ou baterias, ou atendimento por socorro mecânico para remoção do veículo. Esses serviços poderão ser realizados exclusivamente no espaço Car Wash, quando disponível e autorizado.

4.3.17. Veículos com vazamentos de óleo, combustível ou fluidos, ou que apresentem defeitos que comprometam a segurança, a limpeza ou o sossego do condomínio, não poderão permanecer nas dependências. O proprietário deverá providenciar sua imediata remoção e manutenção.

4.3.18. Em caso de locação da unidade, o locatário terá direito à vaga correspondente. O proprietário deverá comunicar a Administração sobre a locação no prazo máximo de 5 (cinco) dias, informando os dados do inquilino e, se houver, da administradora do contrato.

4.3.19. É vedada a utilização das vagas como depósito de objetos, utensílios, materiais de construção, entulhos, móveis ou qualquer item que não tenha relação direta com o veículo estacionado.

4.3.20. O condomínio não se responsabiliza por furtos, roubos, incêndios, danos estéticos ou materiais causados a veículos ou objetos deixados em seu interior, exceto quando ficar comprovada negligência da Administração em relação à segurança que lhe é devida.

4.3.21. É permitida a cessão ou locação de vagas entre condôminos residentes, desde que ambas as partes comuniquem formalmente à Administração. Não é permitida a cessão a terceiros estranhos ao condomínio.

4.3.22. O uso das vagas de visitantes por veículos de terceiros somente será permitido mediante prévia autorização da portaria, respeitando o tempo máximo de permanência e finalidade residencial.

4.3.23. É proibida a realização de qualquer tipo de carga ou recarga de veículos elétricos ou híbridos nas vagas de garagem, exceto em pontos autorizados e preparados tecnicamente para esse fim, mediante regulamentação específica da Administração e aprovação em assembleia, conforme legislação vigente.



4.3.24. O uso de bicicletas e motocicletas, no estacionamento só será permitido em trânsito direto de entrada ou saída. É proibida qualquer prática de lazer, jogos ou manobras nessas áreas.

4.3.25. A entrada e circulação de veículos de serviço, tais como: táxis, motoristas de aplicativo, prestadores, entregadores, entre outros, nas áreas internas é proibida, salvo com autorização da Administração. Quando necessário, poderá ser liberada área de parada rápida para carga e descarga, no pavimento térreo, mediante:

- Comunicação prévia do condômino;
- Acompanhamento do condômino durante toda a permanência do veículo;
- Responsabilização por quaisquer danos ou condutas inadequadas do motorista ou do veículo.

4.3.26. Em caso de roubo, furto, venda ou troca de veículo, o condômino deverá comunicar a Administração para atualização do cadastro e cancelamento e/ou devolução do dispositivo de acesso e identificação, quando aplicável.

4.3.27. O uso de mais vagas do que o permitido resultará em notificação. Persistindo a infração, será aplicada multa diária, conforme valores e critérios previsto nesse Regimento Interno.

4.3.28. Danos causados por condôminos, seus dependentes, visitantes ou prestadores de serviço à estrutura do estacionamento (colunas, portões, paredes, piso etc.) deverão ser reparados pelo responsável, sem prejuízo da aplicação de multas administrativas.

4.3.29. O empréstimo temporário da vaga de garagem é permitido exclusivamente entre moradores do condomínio, sendo vedado seu uso por terceiros estranhos, exceto visitantes vinculados diretamente ao condômino e devidamente autorizados. O titular da vaga deverá comunicar a Administração, informando os dados do veículo e do usuário autorizado.

Será obrigatória a colocação, em local visível no veículo, dispositivo de identificação fornecida pela Administração do condomínio durante o período de uso temporário, a fim de facilitar a fiscalização e o controle de acesso. O condômino permanecerá integralmente responsável por quaisquer infrações, danos ou irregularidades decorrentes do uso da vaga emprestada. O descumprimento desta norma poderá acarretar as penalidades previstas neste Regulamento Interno e na legislação vigente.

4.3.30. O descumprimento das regras previstas nesta seção sujeitará o infrator às penalidades previstas neste Regulamento e na Convenção Condominial, respeitada a seguinte graduação:

- I – Advertência formal, por escrito;
- II – Multa proporcional, nos termos do art. 1.337 do Código Civil;
- III – Em caso de reincidência ou infrações graves, encaminhamento à Assembleia Geral para deliberação de medidas adicionais, sem prejuízo da responsabilização civil por eventuais danos materiais ou morais.

Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.



4.4 - VAGAS PRECÁRIAS DE MOTO



4.4.1. Esta seção regula a criação, destinação, uso e normas relativas às vagas precárias para motocicletas. Essas vagas são de uso comum, provisórias e não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, não conferindo direito adquirido. Seu uso é exclusivo a moradores autorizados pela Administração, obedecendo às exigências de segurança, acessibilidade, disponibilidade de espaço e demais normas deste Regulamento, da Convenção, da legislação aplicável e das deliberações assembleares.

4.4.2. Na Assembleia Geral de 26 de agosto de 2022, aprovou-se a criação dessas vagas, condicionado à disponibilidade de espaço e à deliberação conjunta do síndico e conselho. Foram implantadas 20 (vinte) vagas mapeadas em áreas disponíveis, sob caráter provisório e regulado. A regulamentação observou o art. 1.331, §2º, e o art. 1.336, IV, do Código Civil, a Lei 4.591/1964, e normas municipais do Rio de Janeiro, em consonância com os princípios da função social, segurança, acessibilidade, salubridade e harmonia condominial.

4.4.3. Na Assembleia Geral de 27 de novembro de 2024, foram aprovadas novas regras para uso das vagas precárias, e criação de mais 4 vagas, totalizando 24 (vinte e quatro) vagas, sendo 10 (dez) no pavimento térreo e 14 (quatorze) no pavimento semienterrado.

4.4.4. As vagas precárias para motocicletas destinam-se exclusivamente aos moradores devidamente cadastrados, sendo vedado o uso por terceiros, incluindo familiares ou visitantes. É obrigatória a comprovação de posse da motocicleta mediante apresentação do documento do veículo em nome do proprietário do imóvel, de seu dependente legal ou de inquilino com contrato de locação vigente. O uso das vagas dependerá de autorização formal e do cadastro prévio do veículo e do condômino no sistema de controle de acesso do Condomínio. O condômino é responsável por manter seus dados e os do veículo atualizados junto à Administração, comunicando qualquer alteração em até 15 (quinze) dias.

4.4.5. A utilização da vaga precária está condicionada ao cadastro prévio do veículo junto à Administração, que só será autorizado mediante comprovação documental de propriedade ou posse legal em nome do proprietário da unidade, dependente legal ou inquilino com contrato de locação válido.

A atualização do cadastro deverá ser realizada anualmente ou sempre que houver alteração, sob responsabilidade do condômino.

4.4.6. Caso a demanda por vagas precárias supere a oferta disponível, será realizado sorteio anual coordenado pela Administração, entre os moradores que manifestarem interesse formal.



4.4.7. Cada unidade autônoma poderá solicitar autorização individual e precária para o uso de 1 (uma) vaga, condicionada à disponibilidade e à devida identificação no local. Essa autorização é temporária, não gera direito adquirido e poderá ser revogada a qualquer tempo, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias, nas seguintes hipóteses:

- a) Necessidade de readequação do espaço comum;
- b) Descumprimento das normas por parte do usuário;
- c) Risco à segurança ou à coletividade;
- d) Deliberação posterior da Assembleia Geral.

4.4.8. O valor mensal da locação da vaga precária será equivalente a 5% (cinco por cento) do salário mínimo federal vigente, sendo cobrado juntamente com a cota condominial. Esse valor será reajustado anualmente, conforme o índice oficial adotado pelo condomínio, mediante comunicação prévia aos condôminos.

4.4.9. Vagas que não apresentem condições mínimas de segurança ou espaço adequado para manobra serão desativadas para evitar riscos, acidentes ou obstruções. Além disso, as vagas deverão ser utilizadas de forma a não obstruir áreas de circulação, acessos, saídas de emergência, respeitando ainda as normas de acessibilidade vigentes.

4.4.10. Nas vagas precárias somente serão permitidos veículos motorizados de duas rodas, devidamente emplacados e registrados no DETRAN. Motos elétricas, entendidas como veículos autopropelidos, também considerados motorizados, estão excluídas desta categoria para uso em vagas precárias, em razão de requisitos técnicos e normativos específicos, conforme disposto no item 4.4.12.

4.4.11. Critérios de elegibilidade para participação na distribuição ou sorteio de vagas precárias:

- Moradores que possuam vaga de carro e apenas 1 (uma) motocicleta não poderão concorrer às vagas precárias, a fim de garantir a eficiência na utilização do espaço destinado;
- Moradores que possuam 2 (duas) vagas de carro poderão participar, desde que uma das vagas esteja disponível para locação.

4.4.12. Veículos não elegíveis para vagas precárias:

- a) Motos elétricas devem ser estacionadas em vagas convencionais para carros, mediante direito de uso ou locação regular, considerando as especificidades técnicas e normativas aplicáveis;
- b) Bicicletas elétricas poderão ser guardadas no bicicletário somente com as baterias removidas previamente, devido ao risco de incêndio. É expressamente proibido armazenar ou carregar baterias no interior do bicicletário. O descumprimento sujeitará o infrator às penalidades previstas neste Regulamento.

4.4.13. Em caso de abandono ou uso irregular da vaga, a Administração notificará o condômino para regularização ou remoção do veículo, sob pena de remoção às custas do proprietário.



4.4.14. O projeto arquitetônico do condomínio não contempla infraestrutura elétrica específica para bicicletas elétricas. É responsabilidade do condômino adequar-se às condições previstas no projeto adquirido ou locado. Eventuais adequações deverão ser propostas e aprovadas em Assembleia Geral, conforme legislação vigente e normas condominiais.

4.4.15. O empréstimo temporário de vaga precária, é permitido exclusivamente entre moradores do condomínio, sendo vedado o uso por terceiros não vinculados, exceto no caso de visitantes previamente autorizados. O titular da unidade deverá comunicar à Administração, informando os dados do veículo e do usuário autorizado. Durante o período de uso temporário, o veículo deverá exibir, de forma visível, a identificação fornecida pela Administração, para fins de controle e fiscalização. O titular da unidade permanecerá integralmente responsável por quaisquer infrações, danos ou irregularidades ocorridas durante o uso da vaga. O descumprimento das disposições acima implicará na aplicação das penalidades previstas no regulamento interno e/ou convenção condominial.

4.4.16. O descumprimento das regras aqui estabelecidas sujeitará o infrator às penalidades previstas no Regimento Interno e na Convenção Condominial, incluindo advertência, multa (nos termos do Art. 1.337 do Código Civil) e, se for o caso, responsabilização civil por danos materiais ou morais causados a terceiros. Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.

4.5 - DO USO DO PONTO DE CARREGAMENTO DE VEÍCULOS ELÉTRICOS



4.5.1. O condomínio dispõe de 1 (um) ponto de carregamento coletivo para veículos elétricos e híbridos, instalado na área comum da garagem no andar térreo. Seu uso deverá observar as regras deste capítulo, assegurando a segurança, a equidade no acesso e a adequada gestão dos custos operacionais.

4.5.2. O uso do carregador é exclusivo dos moradores devidamente cadastrados junto à administração, que sejam proprietários ou usuários de veículos híbridos plug-in ou 100% elétricos. Visitantes e terceiros não estão autorizados a utilizar o equipamento. Moradores que permitirem que visitantes utilizem o carregador elétrico estarão sujeitos a uma multa equivalente a 50% da cota condominial, aplicada diretamente sem necessidade de notificação, conforme aprovado na Assembleia Geral Ordinária de 27 de novembro de 2024.

4.5.3. É terminantemente proibido o uso de extensões elétricas, adaptadores não homologados ou equipamentos paralelos conectados ao ponto de carregamento. O descumprimento implicará advertência e multa, por risco à segurança elétrica e patrimonial do condomínio.



4.5.4. Sem prejuízo do disposto na cláusula 1.4 deste Regimento Interno, o síndico, no exercício de suas atribuições legais e com base no interesse coletivo dos condôminos, poderá contratar empresa especializada para realizar a adequação das instalações elétricas do condomínio, visando à implantação, regularização ou manutenção da infraestrutura destinada à recarga de veículos elétricos. Todas as intervenções deverão observar a legislação vigente à época da contratação, bem como as normas técnicas aplicáveis, incluindo as da ABNT e da concessionária local de energia elétrica.

4.5.4.1. A empresa contratada também poderá ser responsável pela implementação de sistema de controle individualizado de uso e cobrança pelo consumo de energia elétrica referente a cada carregamento realizado, garantindo a justa repartição de custos entre os usuários e a não oneração dos demais condôminos.

4.5.4.2. A empresa responsável deverá possuir todas as licenças, autorizações e registros exigidos pela legislação aplicável, sendo inteiramente responsável por eventuais infrações administrativas, fiscais, sanitárias ou regulatórias decorrentes de sua atuação, isentando o condomínio de qualquer responsabilidade.

4.5.5. Cada usuário terá um tempo máximo diário de carregamento, a ser definido pela Administração com base na demanda existente, na capacidade dos equipamentos instalados e na infraestrutura elétrica disponível. Tal limite poderá ser revisto e ajustado periodicamente, mediante aviso prévio aos usuários. Para fins de organização e rotatividade no uso, recomenda-se a observância dos tempos médios de carregamento, conforme o tipo de veículo e a potência do equipamento disponível.

4.5.6. Para ter acesso ao ponto de carregamento, o condômino deverá realizar cadastro prévio junto à Administração, mediante preenchimento de formulário específico contendo nome completo, número da unidade residencial, marca, modelo e placa do veículo, tipo de veículo (híbrido plug-in ou 100% elétrico), potência do carregador embarcado (em kW), tempo médio estimado de recarga total e assinatura do termo de responsabilidade, atestando ciência e concordância com as normas de uso do equipamento. O cadastro também poderá ser realizado, de forma alternativa, por meio do aplicativo disponibilizado pelo Condomínio, desde que todas as informações e o termo de responsabilidade sejam devidamente preenchidos e anexados.

4.5.7. Caso a demanda por veículos elétricos no condomínio venha a aumentar, visando maior comodidade e controle, o uso do carregador elétrico deverá ser previamente agendado por meio de sistema eletrônico ou outro método de controle definido pela Administração, respeitando rigorosamente a ordem de solicitação registrada.

4.5.8. O uso do ponto de carregamento deverá seguir os seguintes procedimentos operacionais, visando à segurança e ao bom funcionamento do sistema:

- Conectar o veículo utilizando plugue compatível;
- É expressamente proibido utilizar o carregador em condições de risco, como durante chuvas intensas, alagamentos ou qualquer situação que comprometa a segurança elétrica.



4.5.9. O condomínio não se responsabiliza por eventuais danos aos veículos, equipamentos de carregamento ou à rede elétrica interna, salvo nos casos em que houver comprovação de falha técnica do sistema ou negligência por parte da administração condoninal.

4.5.10. A operação segura e a durabilidade do ponto de carregamento dependerão da manutenção adequada e da colaboração dos usuários. Para isso, aplicam-se as seguintes diretrizes:

- As manutenções preventivas serão realizadas periodicamente, preferencialmente a cada 6 (seis) meses, ou conforme recomendação técnica do fabricante e das normas da ABNT aplicáveis;
- Os usuários deverão comunicar imediatamente à Administração qualquer falha, dano, anomalia ou comportamento irregular observado no equipamento ou na infraestrutura elétrica relacionada;
- Toda e qualquer intervenção técnica, reparo ou instalação complementar somente poderá ser executada por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) devidamente registrada no CREA, conforme legislação vigente.

4.5.11. Em caso de aparelho próprio do condomínio:

4.5.11.1. O controle de uso do ponto de carregamento poderá ser realizado por meio de instrumentos de medição e registros operacionais, garantindo transparência e precisão na apuração de consumo. Serão utilizados os seguintes mecanismos:

- Medidor específico instalado no equipamento de carregamento, com leitura mensal do consumo individualizado de energia elétrica (em kWh);
- Aplicativo, sistema eletrônico ou planilha de controle, disponibilizado pela Administração, contendo os dados de acesso, agendamento, tempo de uso e histórico de cada usuário.

Observação: os registros poderão ser auditados a qualquer tempo pela Administração ou por auditoria independente, se aprovado em assembleia.

4.5.11.2. O consumo de energia elétrica decorrente do uso do ponto de carregamento será rateado proporcionalmente entre os usuários cadastrados, com base no uso individual apurado mensalmente. O sistema de rateio funcionará conforme o modelo padrão abaixo:

- A energia consumida será registrada por meio de medidor digital exclusivo instalado no equipamento;
- A Administração será responsável por apurar o consumo mensal em kWh de cada usuário, com base nas medições e registros de uso;
- O valor correspondente à energia consumida será rateado proporcionalmente e lançado no boleto condoninal de cada usuário no mês subsequente à utilização.

Observação: em caso de falha no medidor, a Administração poderá utilizar o controle eletrônico de acesso ou planilha de agendamento como base provisória para o cálculo, até a regularização do sistema de medição.



4.5.11.3. As despesas decorrentes da manutenção preventiva e corretiva do sistema de carregamento serão rateadas proporcionalmente entre os usuários devidamente cadastrados, conforme critérios estabelecidos em Assembleia Geral ou regulamento específico previamente aprovado. Caso haja aumento significativo no número de usuários, o rateio poderá ser revisto, incluindo a possibilidade de constituição de fundo de reserva destinado à ampliação, modernização ou manutenção do sistema.

4.5.12. A ampliação do sistema ou a instalação de novos pontos de carregamento dependerá de aprovação em assembleia geral, conforme o art. 1.351 do Código Civil, e da viabilidade técnica atestada por profissional habilitado, observadas as normas da ABNT, da concessionária Light S.A. e o Decreto Municipal Rio nº 49.800/2021.

4.5.13. O condomínio não disponibiliza vaga exclusiva para o carregamento de veículos elétricos. Recomenda-se aos condôminos e moradores o uso de bom senso e empatia, deixando a vaga livre, sempre que possível, para fins de recarga, de modo a facilitar o uso compartilhado do equipamento pelos condôminos. Não há obrigatoriedade de cumprimento desta recomendação, nem serão aplicadas penalidades em razão do não cumprimento.

4.5.14. Este capítulo está em conformidade com as diretrizes da legislação federal (Lei nº 9.478/1997 e Lei nº 10.295/2001), estadual (Política Estadual sobre Mudanças Climáticas – Lei RJ nº 5.690/2010), e municipal (Decreto Rio nº 49.800/2021), bem como com as normas técnicas da ABNT, especialmente no que se refere à infraestrutura elétrica em edificações.

4.5.15. As regras deste capítulo poderão ser revistas mediante deliberação em assembleia, acompanhando a evolução da tecnologia, das necessidades dos condôminos e das alterações na legislação aplicável.

4.5.16. Penalidades por descumprimento:

Infração:	Penalidade Inicial:	Reincidência:
Uso de adaptadores não homologados	Multa	Multa dobrada
Danos ao equipamento	Multa + obrigação de resarcimento	Responsabilização civil

4.5.17. O descumprimento das regras previstas nesta seção sujeitará o infrator às penalidades previstas neste Regulamento e na Convenção Condominial, respeitada a seguinte graduação:

I – Advertência formal, por escrito;

II – Multa proporcional, nos termos do art. 1.337 do Código Civil;

III – Em caso de reincidência ou infrações graves, encaminhamento à Assembleia Geral para deliberação de medidas adicionais, sem prejuízo da responsabilização civil por eventuais danos materiais ou morais.

Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.



4.6 - NORMAS DE USO DOS COLETORES DE LIXO



4.6.1. Os coletores de lixo destinam-se exclusivamente ao descarte de resíduos sólidos urbanos (lixo comum) gerados nas unidades residenciais. É terminantemente proibido o descarte de resíduos industriais, comerciais, tóxicos, entulhos de obra, móveis, eletrodomésticos ou objetos volumosos. Pequenos resíduos de reforma ou manutenção (como embalagens ou recortes) só poderão ser descartados com autorização expressa da Administração e em volumes compatíveis com o uso residencial, conforme regulamento da COMLURB.

4.6.2. É dever dos condôminos zelar pelo uso correto dos coletores, orientando também seus empregados, prestadores de serviço e visitantes quanto às regras de descarte. Todo resíduo deve estar acondicionado em sacos plásticos resistentes, bem fechados e sem furos, antes de ser depositado nos coletores.

4.6.3. A coleta de resíduos será realizada regularmente pela equipe de limpeza, com frequência ajustável conforme a necessidade para manter os compartimentos limpos e funcionais.

4.6.4. Quando o Condomínio possuir coleta seletiva, os materiais recicláveis, tais como latas, plásticos, vidros, garrafas e papelão, devem estar limpos e secos e ser depositados separadamente do lixo orgânico, nos compartimentos destinados à coleta seletiva. A Administração poderá definir locais específicos para descarte de resíduos recicláveis ou especiais, sendo obrigatória a observância das orientações e normas fixadas para sua utilização.

4.6.5. Objetos cortantes ou perfurantes, como cacos de vidro, devem ser embalados de forma segura e, se possível, identificados, para evitar acidentes com os funcionários da limpeza.

4.6.6. É proibido descartar nos coletores de lixo os seguintes materiais:

- a) Pilhas, baterias, lâmpadas fluorescentes ou eletrônicas;
- b) Produtos químicos, inflamáveis, tóxicos, radioativos ou explosivos;
- c) Munições, armas ou similares;
- d) Resíduos de construção civil ou entulhos de obras.

Tais resíduos devem ser entregues nos pontos de entrega voluntária (PEVs), conforme orientação da COMLURB, pontos de coleta seletiva, ecopontos ou estabelecimentos habilitados. O descarte incorreto pode gerar infração ambiental, conforme Lei Federal nº 9.605/1998 (Lei de Crimes Ambientais), sujeitando o infrator às penalidades legais.



4.6.7. O despejo inadequado de lixo poderá gerar multa e responsabilização civil, conforme os Artigos 186 e 927 do Código Civil, quando causar danos à coletividade ou ao meio ambiente. Além das penalidades previstas neste Regimento, o despejo inadequado de lixo poderá ensejar sanções administrativas ou ambientais, conforme a Lei nº 12.305/2010, especialmente quando causar risco à saúde pública, contaminação do solo ou prejuízo à coleta urbana.

4.6.8. É terminantemente proibido:

- a) Sacudir ou bater tapetes, panos, toalhas, sacos de aspirador de pó ou similares nas janelas, varandas ou sobre os compartimentos de lixo;
- b) Lançar resíduos, objetos, pontas de cigarro, detritos ou líquidos pelas janelas, varandas ou em áreas comuns do condomínio, bem como na via pública adjacente;
- c) Deixar sacos de lixo fora dos coletores, nos corredores, escadas, elevadores ou demais áreas comuns;
- d) Utilizar os coletores para descarte de móveis, eletrodomésticos, entulho ou itens volumosos;
- e) Abrir sacos de lixo já descartados por terceiros;
- f) Colocar lixo quente, incandescente ou inflamável nos coletores.

4.6.9. É proibido depositar lixo nas calçadas ou áreas externas do condomínio. Os resíduos devem permanecer armazenados nas áreas internas apropriadas, até a coleta, conforme orientação da COMLURB ou órgão responsável.

4.6.10. A colaboração dos moradores com as normas de higiene e sustentabilidade contribui diretamente para a qualidade de vida coletiva, prevenindo a proliferação de pragas, doenças e odores desagradáveis.

4.6.11. As presentes regras poderão ser atualizadas em decorrência de alterações na legislação ambiental, normas municipais ou Convenção Condominial, mediante comunicação prévia aos condôminos.

4.6.12. O descarte de resíduos provenientes de obras, reformas, podas ou materiais volumosos é de inteira responsabilidade do morador. Cabe ao mesmo providenciar a destinação adequada por meio de coleta particular ou encaminhamento aos pontos de descarte legal autorizados pela Prefeitura, conforme disposto no Decreto Municipal nº 40.641/2015 e nas orientações técnicas da COMLURB. O transporte desses resíduos até o local apropriado também é de responsabilidade do morador, sendo vedado o uso das áreas comuns do condomínio para armazenamento ou descarte temporário. O não cumprimento desta norma poderá acarretar sanções previstas no Regulamento Interno e na Convenção Condominial.

4.6.13. O descumprimento das regras aqui estabelecidas sujeitará o infrator às penalidades previstas no Regimento Interno e na Convenção Condominial, incluindo advertência, multa (nos termos do Art. 1.337 do Código Civil) e, se for o caso, responsabilização civil por danos materiais ou morais causados a terceiros. Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.



5 - PISCINAS: ADULTO, INFANTIL E DECK MOLHADO



5.1. O uso das piscinas é exclusivo dos condôminos e seus convidados, conforme previsto neste Regulamento e no Decreto Estadual nº 4.447/81 (Parte I). Para acesso, recomenda-se apresentar exame médico dermatológico com validade de até 12 (doze) meses ou, alternativamente, assinar termo de responsabilidade, o qual deverá ser atualizado anualmente, ambos sob responsabilidade do usuário. A data de validade do exame ou do termo constará na carteirinha de acesso à piscina. A apresentação do exame não é obrigatória, e o termo de responsabilidade substitui integralmente tal exigência, respeitando o direito constitucional ao uso das áreas comuns. A Administração poderá restringir o acesso de usuários com sinais evidentes de condições que possam comprometer a saúde coletiva, devendo fundamentar sua decisão.

5.2. O horário de funcionamento das piscinas será terça a domingo, das 8h (oito horas) às 17h (dezessete horas). Às segundas-feiras, permanecerão fechadas para manutenção, exceto em caso de feriado, quando o fechamento será transferido para o dia útil seguinte. Durante o período de verão (dezembro à fevereiro), o horário será estendido até às 20h (oito horas), conforme aprovado em Assembleia Geral Ordinária realizada em 11 de dezembro de 2021, com a devida rateação proporcional dos custos adicionais entre os condôminos. A Administração poderá ajustar os horários por necessidade técnica, segurança ou deliberação dos condôminos, mediante aviso prévio e divulgação oficial.

5.3. Em caso de necessidade de reparos ou manutenção, a Administração poderá suspender ou alterar os dias e horários de funcionamento das piscinas, devendo comunicar previamente os condôminos por meio dos canais oficiais de comunicação.

5.4. O guardião de piscina é responsável pelo controle de acesso de moradores e convidados à área da piscina. Para a utilização, é obrigatória a apresentação da carteirinha de identificação dentro do prazo de validade. Caso a carteirinha esteja vencida, o guardião deverá retê-la e informar o morador sobre a necessidade de procurar a Administração para a devida regularização. O acesso será permitido apenas no primeiro momento, ficando condicionado, para as próximas utilizações, à atualização do cadastro e à emissão de nova carteirinha válida.

5.5. Cada unidade poderá receber até 2 (dois) convidados por vez para utilização das piscinas, desde que estejam sempre acompanhados por um morador responsável e atendam aos mesmos critérios exigidos aos condôminos. A Administração poderá revisar esse limite ou suspendê-lo temporariamente para evitar superlotação, priorizando o uso pelos condôminos, bem como flexibilizá-lo em períodos de baixa demanda, mediante comunicação prévia. O condômino será inteiramente responsável pela conduta e pelas eventuais infrações cometidas por seus convidados, respondendo por quaisquer danos ou descumprimentos das normas internas.



5.6. O uso das piscinas somente será permitido na presença de guardião de piscina devidamente habilitado, conforme previsto na Lei Estadual nº 3.728/2001. É obrigatória, ainda, a existência e o funcionamento adequado dos dispositivos de segurança exigidos pela Lei Estadual nº 5.837/2010, como os sistemas de interrupção de sucção. Fica terminantemente proibido o uso das piscinas fora do horário estipulado ou sem a presença do guardião. O condomínio não se responsabiliza por quaisquer acidentes ou incidentes ocorridos em desacordo com esta norma.

5.7. É obrigatória a passagem pelo chuveiro e lava-pés antes de entrar na piscina. O acesso será permitido apenas com trajes apropriados de banho, como: sunga, maiô, biquíni, bermuda de tactel. É proibido o uso de roupas íntimas, jeans, algodão ou vestimentas inadequadas.

5.8. É proibido o uso de óleos bronzeadores, cremes capilares ou produtos similares dentro da piscina, por risco de danos aos sistemas de filtragem e bombeamento.

5.9. A piscina infantil é de uso exclusivo de crianças até 6 (seis) anos, sendo vedado o uso por adultos, exceto para acompanhamento.

5.10. Menores de 10 (dez) anos só poderão permanecer nas piscinas acompanhados dos pais, responsáveis legais ou algum adulto designado por eles. O guardião da piscina não é responsável pela guarda ou supervisão desses menores.

5.11. Os pais e responsáveis responderão integralmente pelos atos de seus filhos ou dependentes, incluindo danos a terceiros e ao patrimônio comum, conforme Art. 932 do Código Civil.

5.12. É proibida a prática de jogos como bola, peteca, frescobol, assim como o uso de colchões infláveis, boias de grande porte, nadadeiras, equipamentos de mergulho ou similares, que possam comprometer a segurança e tranquilidade dos demais.

5.13. Aparelhos sonoros somente poderão ser utilizados com fones de ouvido. É terminantemente proibido o uso de caixas de som, a fim de preservar o sossego dos demais usuários.

5.14. Não será permitido o uso da piscina por pessoas com doenças infectocontagiosas, feridas abertas ou afecções dermatológicas visíveis, quando tal condição apresentar risco comprovado à saúde pública ou comprometer a salubridade da água, a critério da Administração ou da equipe responsável.

5.15. O guardião poderá solicitar a retirada de usuários inadequadamente trajados ou em comportamentos contrários à moral e aos bons costumes, devendo informar o síndico ou membro do corpo diretivo. Na ausência destes, qualquer condômino poderá registrar a ocorrência para posterior providência da Administração.

5.16. Na área das piscinas, é permitido o consumo de bebidas apenas em copos plásticos ou latas. É expressamente proibida a utilização de quaisquer recipientes de vidro. Após o uso, os copos e latas deverão ser descartados corretamente nas lixeiras disponíveis, sob pena de advertência e/ou aplicação de sanções administrativas.



5.17. É proibido o consumo de alimentos em toda a área da piscina, incluindo bordas, deck seco e molhado, imediações e o interior das piscinas, a fim de garantir a higiene, evitar acidentes e preservar a salubridade do espaço. O descumprimento poderá resultar na solicitação de retirada do usuário pelo guardião da piscina, além da aplicação de advertência e, em caso de reincidência, multa, conforme valores e critérios previstos neste Regimento Interno.

5.18. A Administração e o guardião da piscina possuem autoridade para adotar medidas imediatas necessárias à manutenção da ordem, segurança e adequado uso das piscinas, inclusive intervindo em situações de descumprimento deste Regulamento.

5.19. É terminantemente proibido:

- a) Correr nas áreas molhadas ou no deck;
- b) Pular das bordas ou empurrar outras pessoas;
- c) Realizar brincadeiras violentas, perigosas ou que causem risco a terceiros;
- d) Introduzir objetos de vidro, cortantes ou que ofereçam risco à segurança;
- e) Fumar em qualquer área da piscina, conforme a Lei Antifumo (Lei nº 12.546/2011);
- f) Utilizar a piscina em estado de embriaguez ou sob efeito de substâncias que comprometam a segurança própria ou de outros;
- g) Levar animais, exceto cães-guia, conforme Lei nº 11.126/2005.

5.20. É proibida a realização de festas ou eventos na área da piscina, exceto se organizados pela Administração ou autorizados previamente pelo síndico, desde que não prejudiquem o uso comum.

5.21. Os móveis, equipamentos e utensílios das áreas da piscina constituem patrimônio comum e não poderão ser retirados do local nem utilizados para fins distintos dos previstos.

5.22. Qualquer dano causado às instalações da área da piscina será devidamente avaliado e o custo da reparação será cobrado do responsável direto pelo dano ou, na sua ausência, do proprietário da unidade, conforme disposto no Art. 1.336, IV, do Código Civil.

5.23. É proibida a realização de aulas particulares ou gratuitas na piscina sem autorização prévia da Administração. Quando autorizadas, as aulas não poderão restringir o uso igualitário do espaço pelos demais moradores. O profissional responsável deverá permanecer no local apenas durante os atendimentos e assinar termo de responsabilidade, isentando o Condomínio de qualquer vínculo ou responsabilidade civil ou trabalhista.

5.24. É expressamente proibida a realização de jogos, encontros ou eventos com fins comerciais, bem como aqueles que envolvam cobrança de ingressos, nas dependências da piscina, sem autorização prévia da Assembleia Geral ou da Administração. Eventos esportivos que possam gerar aglomeração, incluindo campeonatos, ainda que gratuitos, deverão contar com autorização prévia da Administração e deverão respeitar as normas estabelecidas neste Regimento Interno e na Convenção Condominial.



5.25. O descumprimento das regras aqui estabelecidas sujeitará o infrator às penalidades previstas no Regimento Interno e na Convenção Condominial, incluindo advertência, multa (nos termos do Art. 1.337 do Código Civil) e, se for o caso, responsabilização civil por danos materiais ou morais causados a terceiros. Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.

6 - SAUNA A VAPOR E HIDROMASSAGEM



6.1. A sauna e a hidromassagem são de uso exclusivo dos moradores, em regime misto, sendo obrigatório o uso de trajes de banho apropriados durante toda a permanência no local.

6.2. É expressamente proibido o acesso de convidados à sauna ou à hidromassagem, mesmo que acompanhados por moradores, para garantir segurança, controle de uso e preservação dos equipamentos.

6.3. O horário de funcionamento da sauna e da hidromassagem será de terça-feira a domingo, das 8h (oito horas) às 22h (vinte e duas horas). Às segundas-feiras, permanecerão fechados para manutenção e limpeza, que será transferida para o próximo dia útil caso haja feriado. A limpeza seguirá normas da Vigilância Sanitária e recomendações técnicas. Alterações no horário poderão ser feitas mediante solicitação formal e aprovação da administração ou assembleia.

6.4. É terminantemente proibido o uso da sauna ou hidromassagem por menores de 14 (quartoze) anos desacompanhados de seus pais ou responsáveis legais. O condomínio não se responsabiliza por acidentes decorrentes do uso inadequado, sendo dever dos responsáveis legais supervisionar e orientar os menores.

6.5. O morador deve assinar uma única vez um termo de responsabilidade para usar a sauna ou hidromassagem, comprometendo-se a seguir as normas e isentando o condomínio por acidentes decorrentes do uso inadequado ou condições de saúde não informadas.

6.6. O uso será limitado a no máximo 3 (três) usuários simultâneos para garantir segurança e conforto. O acesso será controlado por chave na portaria mediante solicitação. A Administração poderá implementar sistema de agendamento e regras complementares para organizar a demanda, caso haja necessidade.

6.7. É obrigatória a higiene corporal completa (banho) antes da utilização da sauna ou hidromassagem. É proibido o uso da hidromassagem por pessoas com cremes, óleos corporais, protetores solares ou substâncias similares na pele, que devem ser removidos antes do uso para preservar a qualidade da água.



6.8. Por motivos de segurança, é altamente desaconselhado o uso da sauna ou da hidromassagem por uma única pessoa desacompanhada.

6.9. Recomenda-se que o tempo máximo de permanência individual na sauna não ultrapasse 20 (vinte) minutos, salvo orientação médica específica. O uso prolongado pode representar riscos à saúde, especialmente para pessoas com condições clínicas preexistentes.

6.10. É terminantemente proibido:

- a) Fumar em qualquer área da sauna ou hidromassagem (conforme Lei Antifumo – Lei nº 9.294/1996 e Lei nº 12.546/2011);
- b) Introduzir alimentos ou bebidas em qualquer área;
- c) Utilizar aparelhos eletrônicos ou caixas de som, exceto com fones de ouvido;
- d) Correr, empurrar ou adotar comportamentos que coloquem em risco os demais usuários;
- e) Realizar massagens ou qualquer prática similar nas dependências desses espaços.

6.11. É proibido ensaboar-se, barbear-se, realizar depilação ou outras atividades que comprometam a higiene no interior da sauna ou hidromassagem, em conformidade com a Lei Federal nº 9.294/1996 e a Lei Estadual nº 12.546/2011 - Lei Antifumo.

6.12. É proibido remover cadeiras, bancos, objetos decorativos e demais móveis ou utensílios das áreas da sauna e hidromassagem, bem como utilizá-los para finalidades diferentes das originalmente previstas.

6.13. Pessoas com problemas cardíacos, hipertensão, alergias, gestantes e menores de idade devem evitar o uso da sauna e hidromassagem sem autorização médica prévia. Recomenda-se avaliação médica periódica para uso seguro.

6.14. A aplicação de essências aromáticas deve ser feita exclusivamente por meio de vaporizadores apropriados. É proibida a aplicação direta de essências sobre os equipamentos ou resistências, sob risco de danificação.

6.15. Qualquer dano às instalações ou equipamentos da sauna e hidromassagem será de responsabilidade do morador ou proprietário da unidade, incluindo danos causados por seus dependentes. Os custos para reparos ou substituição serão cobrados diretamente do responsável.

6.16. A sauna ou hidromassagem poderão ser interditadas temporariamente, sem aviso prévio, em casos de panes, reparos urgentes ou riscos à saúde pública. A reabertura ocorrerá após resolução dos problemas e liberação técnica.

6.17. O descumprimento das regras aqui estabelecidas sujeitará o infrator às penalidades previstas no Regimento Interno e na Convenção Condominal, incluindo advertência, multa (nos termos do Art. 1.337 do Código Civil) e, se for o caso, responsabilização civil por danos materiais ou morais causados a terceiros. Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.



7 - CAMPO DE FUTEBOL E QUADRA DE AREIA - MULTIUSO



7.1. O campo de futebol e a quadra de areia são áreas comuns destinadas ao lazer dos moradores e seus convidados do condomínio. Menores de 12 (doze) anos só poderão utilizá-las acompanhados de seus responsáveis legais. A Administração não se responsabiliza por acidentes, lesões ou danos ocorridos durante o uso desses espaços. O uso das áreas esportivas deve observar os princípios da boa convivência, da função social da propriedade e do uso adequado das áreas comuns, conforme previsto no art. 1.336, inciso IV, do Código Civil, na Lei nº 4.591/1964 e demais normas condominiais.

7.2. O horário de funcionamento do campo de futebol e da quadra de areia será diariamente das 8h (oito horas) às 22h (vinte e duas horas), inclusive em finais de semana e feriados. Após esse horário, as atividades devem ser encerradas, com desligamento das luzes e liberação do espaço.

7.3. É vedado o uso de aparelhos sonoros de qualquer natureza, tais como caixas de som, rádios ou instrumentos musicais, visando preservar o sossego dos moradores, em conformidade com a legislação vigente.

7.4. Não é permitido consumir alimentos ou bebidas no campo de futebol ou na quadra de areia. A ingestão de líquidos deve limitar-se à hidratação individual, em recipientes apropriados.

7.5. O uso do campo e da quadra deve ser feito com vestuário e calçados adequados, sendo vedado o uso de materiais ou práticas que possam danificar o piso, a grama ou as estruturas fixas. É obrigatório o uso de equipamentos de proteção individual, quando aplicável, por crianças e adolescentes durante a prática esportiva.

7.6. Cada unidade poderá receber até 5 (cinco) convidados para utilização do campo de futebol ou da quadra de areia, ficando o morador integralmente responsável por seus convidados. Todos os convidados deverão cumprir rigorosamente as normas internas do condomínio, sendo o condômino corresponsável por quaisquer danos causados ou pelo uso inadequado das dependências.

7.7. É proibido utilizar o campo de futebol ou a quadra de areia de maneira que perturbe o sossego ou impeça o uso igualitário por outros moradores. Não serão permitidos comportamentos agressivos, uso de linguagem ofensiva, gritos excessivos, discussões, brigas ou qualquer conduta que possa comprometer a imagem do condomínio ou causar desconforto aos demais usuários e à vizinhança.



7.8. É terminantemente proibida a realização de jogos, encontros ou eventos com fins comerciais, ou que envolvam cobrança de ingressos, sem autorização prévia da Assembleia Geral ou da Administração. Eventos esportivos que gerem aglomeração, incluindo campeonatos, mesmo que gratuitos, deverão ser previamente autorizados pela Administração e deverão obedecer às regras previstas neste Regimento Interno e na Convenção Condominial.

7.9. É proibida a realização de aulas particulares ou gratuitas no campo de futebol e na quadra de areia sem autorização prévia da Administração. Quando autorizadas, as aulas não poderão restringir o uso igualitário do espaço pelos demais moradores. O profissional responsável deverá permanecer no local apenas durante os atendimentos e assinar termo de responsabilidade, isentando o Condomínio de qualquer vínculo ou responsabilidade civil ou trabalhista.

7.10. É proibido subir, pendurar-se ou apoiar-se sobre as traves, redes, alambrados, postes de iluminação ou demais estruturas fixas do campo e da quadra, sob pena de advertência e responsabilização por danos eventualmente causados.

7.11. A Administração poderá interditar, total ou parcialmente, o campo de futebol ou a quadra de areia caso sejam constatadas condições que ofereçam risco à segurança dos usuários, como falhas estruturais, iluminação insuficiente ou desgaste excessivo do piso ou equipamentos. A reabertura ficará condicionada à correção das irregularidades.

7.12. Conforme os arts. 186, 927 e 1.336, inciso IV, do Código Civil, o condômino que causar dano ao patrimônio comum, seja direta ou indiretamente (por meio de dependentes, convidados ou empregados), será responsável pelo resarcimento integral dos prejuízos, conforme orçamento apresentado pela Administração. O valor correspondente poderá ser incluído na cota condominial da unidade e, caso necessário, cobrado judicialmente.

7.13. É proibida a presença de animais de estimação no campo de futebol ou na quadra de areia.

7.14. O descumprimento das regras aqui estabelecidas sujeitará o infrator às penalidades previstas no Regimento Interno e na Convenção Condominial, incluindo advertência, multa (nos termos do Art. 1.337 do Código Civil) e, se for o caso, responsabilização civil por danos materiais ou morais causados a terceiros. Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.

8 - COWORKING



8.1. A sala de coworking é um espaço de uso exclusivo dos condôminos, destinado exclusivamente a fins acadêmicos, profissionais e demais atividades relacionadas ao estudo ou trabalho intelectual.



8.2. A finalidade do ambiente é oferecer aos moradores um local silencioso e adequado para leitura, estudos, redação de documentos, pesquisas, uso de internet e realização de tarefas profissionais ou educacionais.

8.3. O uso do espaço é gratuito, obedecendo à ordem de chegada.

8.4. O horário de funcionamento da sala de coworking é das 8h (oito horas) às 22h (vinte e duas), todos os dias, podendo ser alterado pela Administração mediante necessidade ou por deliberação em assembleia.

8.5. O espaço poderá ser usado como coworking para estudo ou trabalho somente quando não estiver reservado para eventos, mediante consulta prévia à Administração. Ressalta-se que esse uso poderá ser interrompido a qualquer momento, mediante nova reserva ou locação formalizada, sem direito a contestação.

8.6. O acesso ao espaço deverá ser solicitado na portaria do condomínio. A chave será entregue ao condômino, que se comprometerá a supervisionar o uso e garantir o cumprimento das regras.

8.7. A ocupação máxima simultânea da sala será limitada a 20 (vinte) pessoas, respeitando a capacidade do ambiente e visando garantir o conforto e a boa convivência. A permanência de usuários acima do limite permitido estará sujeita à intervenção da Administração.

8.8. O uso da sala será por ordem de chegada. Caso a ocupação esteja completa, o tempo máximo de permanência será de 2 (duas) horas por pessoa, podendo ser prorrogado na ausência de novos usuários. A Administração poderá, a seu critério, implementar sistema de agendamento prévio, caso seja verificado a necessidade.

8.8.1. Os dados pessoais eventualmente coletados para controle de acesso à sala coworking serão tratados exclusivamente para fins de segurança, controle de uso e responsabilização por eventuais danos, nos termos da Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD), sendo vedado seu uso para outras finalidades sem o consentimento do titular.

8.8. Crianças menores de 14 (quartoze) anos só poderão permanecer no coworking acompanhadas de um responsável e desde que estejam em atividade compatível com o ambiente, como por exemplo: aulas online, estudo supervisionado, entre outras.

8.9. É permitido usar dispositivos pessoais como notebooks e tablets, desde que não incomodem outros usuários nem sobrecarreguem a rede elétrica. Equipamentos de alto consumo ou risco elétrico são proibidos, e seu uso indevido pode resultar em advertência e responsabilização por danos.

8.10. É dever dos usuários zelar pelo bom uso do ambiente, mantendo limpeza, silêncio e respeito mútuo. Danos a móveis, equipamentos ou instalações deverão ser resarcidos pelo responsável, conforme orçamento apurado pela Administração.



8.11. Crianças menores de 14 (quartoze) anos só poderão permanecer no coworking acompanhadas de um responsável e desde que estejam em atividade compatível com o ambiente, como por exemplo: aulas online, estudo supervisionado, entre outras.

8.12. É permitida a presença de professores particulares contratados para ministrar aulas a moradores do condomínio, desde que observadas as seguintes condições:

- As aulas devem ocorrer exclusivamente na sala de coworking;
- O profissional deverá ser previamente identificado na portaria e autorizado pelo responsável legal do aluno;
- O professor poderá permanecer nas dependências do condomínio somente durante o período da aula, não sendo permitida a utilização do espaço para outros fins ou atividades;
- O professor deverá assinar um termo de responsabilidade, isentando o condomínio de qualquer vínculo ou responsabilidade civil ou trabalhista.
- O responsável pelo aluno assumirá integralmente a responsabilidade por eventuais danos, condutas inadequadas ou descumprimento das normas por parte do profissional contratado;

8.13. O espaço poderá passar por interrupções temporárias de uso para manutenção preventiva ou corretiva, mediante aviso prévio da Administração. Em casos emergenciais, que envolvam risco à segurança, à estrutura ou à integridade dos usuários, a interdição poderá ocorrer de forma imediata, sem aviso prévio, permanecendo o espaço fechado até a regularização da situação. A reabertura dependerá da liberação pela equipe técnica responsável.

8.14. É expressamente vedado:

- a) Realizar reuniões sociais, eventos festivos ou atividades de lazer;
- b) Promover reuniões com mais de 5 pessoas por unidade, salvo com autorização prévia;
- c) Consumir alimentos ou bebidas, excetuando-se o uso de recipientes individuais para hidratação com água.
- d) Realizar atividades ruidosas, chamadas em viva-voz ou uso de equipamentos sonoros sem fones de ouvido;
- e) Jogar videogames;
- f) Realizar atividades comerciais com circulação de clientes;
- g) Utilizar o espaço para descanso prolongado (ex: cochilos).

8.15. Ao término do uso, o espaço deverá ser limpo e organizado para o próximo morador. A chave deverá ser devolvida à portaria. Caso o espaço seja deixado aberto, o último usuário registrado será responsabilizado por quaisquer danos ocorridos no período.

8.16. O descumprimento das regras aqui estabelecidas sujeitará o infrator às penalidades previstas no Regimento Interno e na Convenção Condominial, incluindo advertência, multa (nos termos do Art. 1.337 do Código Civil) e, se for o caso, responsabilização civil por danos materiais ou morais causados a terceiros. Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.



9 - SALÃO DE FESTAS



9.1. O salão de festas é de uso exclusivo dos moradores, destinado à realização de eventos sociais, como aniversários, recepções e comemorações familiares. É proibida sua utilização para fins político-partidários, religiosos, comerciais ou para atividades que envolvam jogos de azar, conforme a legislação vigente.

9.2. O uso do salão será permitido entre 8h (oito horas) e 00h (meia noite) do dia reservado. As festividades devem ser encerradas, impreterivelmente, até 23h59 (vinte e três horas e cinquenta e nove minutos), respeitando-se o horário legal de silêncio. O uso de aparelhos sonoros está autorizado até as 22h (vinte e duas horas), devendo manter volume moderado, conforme a Lei do Silêncio e o art. 1.277 do Código Civil.

9.3. A reserva deverá ser formalizada por escrito junto à Administração ou nos meios digitais disponibilizados, com antecedência mínima de 1 (um) dia útil e máxima de 90 (noventa) dias. Havendo mais de uma solicitação para a mesma data, terá prioridade o primeiro pedido protocolado. O uso do salão não confere exclusividade permanente a nenhuma unidade, salvo em eventos oficiais do condomínio.

9.4. Cada unidade poderá realizar no máximo 2 (dois) agendamentos por mês para o mesmo espaço, com o objetivo de manter o uso dos espaços de forma igualitária entre os condôminos. Cada unidade também poderá efetuar no máximo 2 (dois) cancelamentos por mês. O descumprimento desta regra será considerado infração às normas de uso das áreas comuns, sujeitando o infrator à aplicação de multa conforme prevista neste Regimento Interno.

9.5. O condômino responsável pelo evento deverá entregar à Administração, com antecedência mínima de 24h (vinte e quatro horas), uma lista contendo os nomes completos dos convidados, incluindo moradores, limitada a 45 (quarenta e cinco) pessoas, com o objetivo de facilitar o controle de acesso pela portaria.

9.6. A presença do condômino responsável é obrigatória durante todo o período do evento. É vedada a cessão do espaço para festas em que não haja morador presente. A ausência poderá resultar no cancelamento imediato do uso do salão.

9.7. É expressamente proibido remover do salão de festas ou da copa quaisquer móveis, utensílios, equipamentos ou itens de uso coletivo, bem como utilizá-los para finalidades diferentes das originalmente previstas. Não é permitido acrescentar mesas, cadeiras ou outros mobiliários, seja de uso próprio ou por meio de aluguel, com o objetivo de preservar a organização, a segurança e o layout original dos ambientes.



9.8. No salão de festas, são permitidas apenas decorações de chão, ou seja, aquelas que possam ser posicionadas livremente no espaço, sem necessidade de fixação nas paredes, tetos, espelhos, painéis ou demais superfícies. São exemplos: arcos de balões, painéis autoportantes, estantes, móveis temáticos, esculturas, centros de mesa, iluminação e objetos decorativos semelhantes. É expressamente proibido pregar, colar, pendurar ou fixar qualquer item decorativo, inclusive com o uso de fita adesiva, fita dupla face, durex, cola, tachinhas, pregos, ganchos, ventosas ou materiais similares. O descumprimento desta norma poderá acarretar multa e obrigará o responsável a ressarcir eventuais danos causados à estrutura ou ao acabamento do local.

9.9. A reserva do salão de festas somente será confirmada mediante a assinatura, presencial ou digital, pelo condômino responsável, da autorização de débito e do termo de responsabilidade, os quais configuram plena ciência e concordância com as regras de uso do espaço e com as penalidades aplicáveis em caso de descumprimento.

9.10. No dia do evento, todos os convidados, incluindo moradores, deverão estar devidamente identificados com pulseiras fornecidas pela Administração, como medida de segurança e organização do condomínio.

9.11. Os convidados deverão restringir-se exclusivamente ao uso do salão reservado, sendo vedada a permanência ou utilização de quaisquer outras áreas comuns do condomínio, como recepção, piscina, sauna e hidromassagem, academia, brinquedoteca, playground, espaço teens, campo de futebol, quadra de areia, churrasqueira, redário e demais dependências. Cabe ao responsável pelo evento orientar seus convidados quanto a esta restrição.

9.12. O condômino será integralmente responsável por danos causados ao salão, seus móveis, equipamentos e instalações, ainda que provocados por seus convidados, familiares ou prestadores de serviço. No termo de responsabilidade, deverá declarar que recebeu o espaço em perfeitas condições ou registrar, por escrito, qualquer irregularidade observada no momento do check-in.

9.13. É proibido o uso de equipamentos particulares no salão de festa, como botijões de gás, churrasqueiras elétricas ou a carvão, fogareiros, extensões improvisadas ou qualquer item que represente risco de incêndio ou sobrecarga elétrica.

9.14. É proibida a utilização de bandas, música ao vivo, DJs com equipamentos próprios ou instrumentos musicais de qualquer natureza. A sonorização do ambiente deve ocorrer exclusivamente por meio das caixas de som instaladas no salão, projetadas para atender ao espaço sem prejudicar o sossego das unidades vizinhas. Esses equipamentos devem ser conectados apenas a dispositivos compatíveis com tecnologia Bluetooth (celulares, tablets, notebooks), sendo vedado o uso de aparelhos externos ou de alta potência. O descumprimento acarretará em multa conforme valores e critérios previsto nesse Regimento Interno.

9.15. É obrigação do condômino deixar o salão em condições mínimas de limpeza, com remoção de lixos, copos, pratos, restos de alimentos, decorações e objetos pessoais. A taxa de limpeza cobrada pelo condomínio não cobre serviços de remoção de excesso de sujeira ou entulhos decorrentes de festas com grandes resíduos. Em caso de limpeza extraordinária, será cobrado valor adicional.



9.16. O condômino compromete-se a zelar pela ordem, pelo cumprimento das normas internas e pela boa convivência durante o uso do salão de festas, devendo coibir comportamentos abusivos, ofensivos ou que representem risco à integridade física, moral ou patrimonial dos presentes.

9.17. Eventuais prestadores de serviço contratados para o evento deverão ser previamente cadastrados na portaria e portar documento oficial com foto. A entrada será liberada apenas com autorização do condômino responsável.

9.18. Ao término do evento, check-out, ou, no máximo, até a primeira hora do dia seguinte, será realizada vistoria conjunta entre o condômino responsável e um funcionário designado pela Administração para verificar o estado do local e identificar eventuais danos. A presença do condômino é obrigatória. Na ausência deste, a vistoria será realizada pelo funcionário, cujo laudo será considerado válido para cobrança de reparos ou aplicação de penalidades.

9.19. Será cobrada taxa de utilização equivalente a 20% (vinte por cento) do salário mínimo federal vigente, destinada ao ressarcimento das despesas com limpeza, água, energia elétrica e gás. O pagamento poderá ser efetuado por boleto específico ou depósito na conta bancária do condomínio, devendo ser realizado até 7 (sete) dias antes do evento. Em caso de locação com prazo inferior a 7 (sete) dias, o pagamento deverá ser efetuado no momento da locação, exclusivamente por depósito na conta bancária do condomínio. Cancelamentos ou alterações de data devem ser comunicados à Administração, presencialmente ou por meios digitais disponibilizados, com antecedência mínima de 7 (sete) dias corridos, sob pena de perda integral do valor pago.

9.20. Em caso de danos, a Administração providenciará orçamento junto a empresas especializadas. O valor será cobrado ao condômino responsável, com direito a apresentação de recurso à Assembleia Geral. Caso o recurso seja acatado, a diferença eventualmente cobrada será devolvida.

9.21. O não pagamento do valor de ressarcimento no prazo de 30 (trinta) dias após a notificação implicará em multa de 20% (vinte por cento) sobre o montante devido, além de eventual cobrança judicial, com inclusão de custas e honorários advocatícios. E enquanto perdurar a inadimplência, o condômino estará impedido de reservar o espaço, até o cumprimento efetivo das obrigações.

9.22. É vedada a cessão do salão de festas para eventos particulares de condôminos nas seguintes datas:

- Véspera e dia de Natal;
- Véspera e dia de Ano Novo;
- Período de Carnaval (sábado a terça-feira).

9.23. O descumprimento das regras aqui estabelecidas sujeitará o infrator às penalidades previstas no Regimento Interno e na Convenção Condominal, incluindo advertência, multa (nos termos do Art. 1.337 do Código Civil) e, se for o caso, responsabilização civil por danos materiais ou morais causados a terceiros. Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.



10 - CHURRASQUEIRA E FORNO DE PIZZA



10.1. O uso da churrasqueira é de uso exclusivo dos moradores, sendo permitido apenas para eventos de caráter social e familiar. É proibida sua utilização para fins político-partidários, religiosos, comerciais ou para atividades que envolvam jogos de azar, conforme a legislação vigente.

10.2. A utilização da churrasqueira está permitida diariamente entre 10h (dez horas) e 22h (vinte e duas horas), horário em que o evento deverá ser encerrado e o espaço integralmente liberado.

10.3. A reserva deverá ser formalizada por escrito junto à Administração ou nos meios digitais disponibilizados, com antecedência mínima de 1 (um) dia útil e máxima de 90 (noventa) dias. Havendo mais de uma solicitação para a mesma data, terá prioridade o primeiro pedido protocolado. O uso da churrasqueira não confere exclusividade permanente a nenhuma unidade, salvo em eventos oficiais do condomínio.

10.4. Cada unidade poderá realizar no máximo 2 (dois) agendamentos por mês para o mesmo espaço, com o objetivo de manter o uso dos espaços de forma igualitária entre os condôminos. Cada unidade também poderá efetuar no máximo 2 (dois) cancelamentos por mês. O descumprimento desta regra será considerado infração às normas de uso das áreas comuns, sujeitando o infrator à aplicação de multa conforme prevista neste Regimento Interno.

10.5. O condômino responsável pelo evento deverá entregar à Administração, com antecedência mínima de 24h (vinte e quatro horas), uma lista contendo os nomes completos dos convidados, incluindo moradores, limitada a 25 (vinte e cinco) pessoas, com o objetivo de facilitar o controle de acesso pela portaria.

10.6. A presença do condômino responsável é obrigatória durante todo o período do evento. É vedada a cessão do espaço para festas em que não haja morador presente. A ausência poderá resultar no cancelamento imediato do uso da churrasqueira.

10.7. No dia do evento, todos os convidados, incluindo moradores, deverão estar devidamente identificados com pulseiras fornecidas pela Administração, como medida de segurança e organização do condomínio.

10.8. É expressamente proibido remover da churrasqueira quaisquer móveis, utensílios, equipamentos ou itens de uso coletivo, bem como utilizá-los para finalidades diferentes das originalmente previstas. Não é permitido acrescentar mesas, cadeiras ou outros mobiliários, seja de uso próprio ou por meio de aluguel, de forma a preservar a organização, a segurança e o layout original do ambiente.



10.9. É proibido alugar ou utilizar quaisquer itens de decoração na área da churrasqueira, incluindo, mas não se limitando a painéis, balões, arranjos florais, faixas, suportes temáticos, iluminação decorativa ou estruturas semelhantes. O espaço é destinado exclusivamente a encontros simples, de caráter familiar e informal, não sendo permitida sua ambientação como local para eventos comemorativos decorados, a fim de preservar a organização, a segurança e o layout original do ambiente.

10.10. É proibida a locação, instalação ou utilização de tendas, coberturas provisórias ou estruturas similares que alterem o aspecto visual ou comprometam a funcionalidade das áreas comuns, especialmente na churrasqueira e demais espaços de convivência, devendo ser rigorosamente respeitados os limites físicos e o espaço previamente delimitado para uso da churrasqueira. A instalação de qualquer estrutura desse tipo somente será permitida mediante autorização expressa da Administração, após solicitação prévia e análise quanto à segurança, estética e preservação do uso adequado do espaço. O descumprimento desta norma sujeitará o responsável às penalidades previstas no Regimento Interno, inclusive à obrigação de retirada imediata da estrutura e reparação de eventuais danos.

10.11. A reserva da churrasqueira somente será confirmada mediante a assinatura, presencial ou digital, pelo condômino responsável, da autorização de pagamento e do termo de responsabilidade, os quais configuram plena ciência e concordância com as regras de uso do espaço e com as penalidades aplicáveis em caso de descumprimento.

10.12. Os convidados deverão restringir-se exclusivamente ao uso da churrasqueira reservada, sendo vedada a permanência ou utilização de quaisquer outras áreas comuns do condomínio, como recepção, piscina, sauna e hidromassagem, academia, brinquedoteca, playground, espaço teens, campo de futebol, quadra de areia, churrasqueira, redário e demais dependências. Cabe ao responsável pelo evento orientar seus convidados quanto a esta restrição.

10.13. É proibido o uso de equipamentos particulares na área da churrasqueira, como botijões de gás, churrasqueiras elétricas ou a carvão, fogareiros, extensões improvisadas ou qualquer item que represente risco de incêndio ou sobrecarga elétrica.

10.14. O condômino será integralmente responsável por danos causados a churrasqueira, seus móveis, equipamentos e instalações, ainda que provocados por seus convidados, familiares ou prestadores de serviço. No termo de responsabilidade, deverá declarar que recebeu o espaço em perfeitas condições ou registrar, por escrito, qualquer irregularidade observada no momento do check-in.

10.15. O condômino compromete-se a zelar pela ordem, respeito às normas internas e boa convivência, devendo coibir comportamentos abusivos, ofensivos ou de risco, e solicitar o afastamento de convidados cuja conduta seja inadequada.

10.16. Eventuais prestadores de serviço contratados para o evento deverão ser previamente cadastrados na portaria e portar documento oficial com foto. A entrada será liberada apenas com autorização do condômino responsável.



10.17. É obrigação do condômino deixar a churrasqueira em condições mínimas de limpeza, removendo lixos, copos, pratos, restos de alimentos e objetos pessoais. A taxa de locação cobrada pelo Condomínio não inclui a remoção de sujeira excessiva ou entulhos volumosos decorrentes do uso do espaço. Caso seja necessária limpeza extraordinária, será cobrado valor adicional, a ser avaliado e definido pela Administração.

10.18 É proibida a utilização de bandas, música ao vivo, DJs com equipamentos próprios ou instrumentos musicais de qualquer natureza. A sonorização do ambiente deve ocorrer exclusivamente por meio das caixas de som instaladas na churrasqueira, projetadas para atender ao espaço sem prejudicar o sossego das unidades vizinhas. Esses equipamentos devem ser conectados apenas a dispositivos compatíveis com tecnologia Bluetooth (celulares, tablets, notebooks), sendo vedado o uso de aparelhos externos ou de alta potência. O descumprimento acarretará em multa conforme valores e critérios previsto nesse Regimento Interno.

10.19. Ao término do evento, check-out, ou, no máximo, até a primeira hora do dia seguinte, será realizada vistoria conjunta entre o condômino responsável e um funcionário designado pela Administração para verificar o estado do local e identificar eventuais danos. A presença do condômino é obrigatória. Na ausência deste, a vistoria será realizada pelo funcionário, cujo laudo será considerado válido para cobrança de reparos ou aplicação de penalidades.

10.20. Será cobrada taxa de utilização equivalente a 10% (dez por cento) do salário mínimo federal vigente, destinada ao ressarcimento das despesas com limpeza, água, energia elétrica e gás. O pagamento poderá ser efetuado por boleto específico ou depósito na conta bancária do condomínio, devendo ser realizado até 7 (sete) dias antes do evento. Em caso de locação com prazo inferior a 7 (sete) dias, o pagamento deverá ser efetuado no momento da locação, exclusivamente por depósito na conta bancária do condomínio. Cancelamentos ou alterações de data devem ser comunicados à Administração, presencialmente ou por meios digitais disponibilizados, com antecedência mínima de 7 (sete) dias corridos, sob pena de perda integral do valor pago.

10.21. As mesas e cadeiras da churrasqueira só poderão ser utilizadas quando o espaço estiver formalmente alugado. Nos dias em que a churrasqueira não estiver alugada, os móveis devem permanecer recolhidos e não poderão ser utilizados pelos condôminos como extensão da área comum, sob pena de aplicação das sanções previstas neste Regimento Interno.

10.22. Em caso de danos, a Administração providenciará orçamento junto a empresas especializadas. O valor será cobrado ao condômino responsável, com direito a apresentação de recurso à Assembleia Geral. Caso o recurso seja acatado, a diferença eventualmente cobrada será devolvida.

10.23. O não pagamento do valor de ressarcimento no prazo de 30 (trinta) dias após a notificação implicará em multa de 20% (vinte por cento) sobre o montante devido, além de eventual cobrança judicial, com inclusão de custas e honorários advocatícios. E enquanto perdurar a inadimplência, o condômino estará impedido de reservar o espaço, até o cumprimento efetivo das obrigações.



10.24. É vedada a cessão da churrasqueira para eventos particulares de condôminos nas seguintes datas:

- Véspera e dia de Natal;
- Véspera e dia de Ano Novo;
- Período de Carnaval (sábado a terça-feira).

10.25. O descumprimento das regras aqui estabelecidas sujeitará o infrator às penalidades previstas no Regimento Interno e na Convenção Condominial, incluindo advertência, multa (nos termos do Art. 1.337 do Código Civil) e, se for o caso, responsabilização civil por danos materiais ou morais causados a terceiros. Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.

10.26 - Disposições Específicas sobre o Forno a Lenha

10.26.1. O uso do forno a lenha está condicionado à reserva e uso regular da churrasqueira, sendo proibida sua utilização independente ou por terceiros não autorizados, especialmente na ausência do condômino responsável pela reserva.

10.26.2. O forno a lenha é de uso exclusivo dos moradores e destinado apenas ao preparo de alimentos com lenha seca ou briquetes apropriados, devendo ser utilizado com respeito às normas de segurança, higiene, controle de fumaça e boa convivência.

10.26.3. O funcionamento do forno a lenha deve ocorrer apenas no horário autorizado para a churrasqueira, das 10h (dez horas) às 22h (vinte e duas horas). É proibido o acendimento, manutenção da queima ou uso do forno fora desse período, mesmo que sob pretexto de limpeza ou pré-aquecimento.

10.26.4. É expressamente proibido:

- a) Manter o forno aceso ou com brasas sem vigilância direta e permanente;
- b) Introduzir líquidos inflamáveis ou aceleradores de combustão no processo de acendimento;
- c) Queimar materiais impróprios ou poluentes, como papelão, plástico, lixo, madeira pintada, tratada, MDF, compensados ou resíduos químicos, conforme vedado pela Resolução CONAMA nº 481/2017 e normas da SMAC-RJ;
- d) Permitir a aproximação de crianças ou pessoas sem noção de risco térmico durante o uso do forno.

10.26.5. A lenha utilizada deverá ser seca, de origem legal e ambientalmente regularizada, sendo recomendada a lenha certificada, de madeira natural ou briquetes vegetais. É vedado o uso de lenha úmida ou com potencial de gerar fumaça excessiva ou odores agressivos, conforme as legislações ambientais vigentes.



10.26.6. A Administração poderá restringir ou suspender o uso do forno a lenha em situações como:

- a) Períodos de estiagem ou escassez hídrica, conforme alertas da Defesa Civil ou INEA;
- b) Baixa qualidade do ar, conforme dados oficiais da SMAC-RJ, INEA ou IBAMA;
- c) Manutenção corretiva ou preventiva do equipamento;
- d) Determinação legal, judicial ou técnica por órgãos fiscalizadores ambientais, sanitários ou de segurança.

10.26.7. Em caso de emissão de fumaça excessiva, mau uso, barulho, risco à integridade física de pessoas, ou desrespeito às normas de segurança e meio ambiente, a Administração poderá suspender imediatamente o uso do forno e aplicar advertência, multa ou outras penalidades previstas neste regulamento.

10.26.8. O condômino responsável deverá realizar a limpeza completa do forno ao final do uso, com remoção de cinzas, carvões e demais resíduos, depositando-os em recipiente apropriado resistente ao calor. O descarte deve seguir as orientações da Comlurb e normas municipais sobre resíduos sólidos.

10.26.9. O espaço do forno a lenha deverá manter equipamentos de segurança obrigatórios em conformidade com as normas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro (CBMERJ), incluindo extintores de incêndio compatíveis com materiais sólidos classe A, sinalização de emergência e isolamento térmico adequado.

10.26.10. O descumprimento das regras aqui estabelecidas sujeitará o infrator às penalidades previstas no Regimento Interno e na Convenção Condominial, incluindo advertência, multa (nos termos do Art. 1.337 do Código Civil) e, se for o caso, responsabilização civil por danos materiais ou morais causados a terceiros. Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.

11 - ACADEMIA



11.1. A academia do condomínio é de uso exclusivo dos condôminos, sendo vedado o acesso de convidados, visitantes e terceiros não autorizados. O espaço tem como finalidade promover a saúde, o bem-estar e a convivência harmoniosa entre os usuários, devendo ser utilizado em conformidade com as normas internas, a legislação vigente e o respeito mútuo. Destina-se à prática de atividades físicas, como musculação, ginástica e exercícios aeróbicos.



11.2. A academia do condomínio funcionará diariamente, observados os seguintes horários:

- Área interna: das 5h (cinco horas) às 22h (vinte e duas horas);
- Área externa (varanda): das 8h (oito horas) às 22h (vinte e duas horas).

O uso da academia fora dos horários estabelecidos é proibido, salvo em situações excepcionais previamente autorizadas pela Administração. Os horários acima poderão ser alterados ou temporariamente restritos pela Administração, em razão de manutenção, segurança, ou em casos de força maior, mediante aviso prévio e ampla divulgação nos canais oficiais do condomínio.

11.3. Adolescentes entre 14 (quatorze) e 17 (dezessete) anos poderão utilizar a academia somente acompanhados por um responsável legal e mediante autorização assinada. É proibido o uso da academia por menores de 14 (quatorze) anos, sendo vedada também a entrada de crianças menores de 10 (dez) anos, ainda que acompanhadas.

11.4. A ocupação simultânea da academia será limitada a 5 (cinco) usuários, visando garantir o conforto, a segurança e a boa convivência no ambiente.

11.5. Por questões de higiene e respeito aos demais usuários, é obrigatório o uso de toalha pessoal durante os exercícios, bem como a higienização dos aparelhos imediatamente após o uso, utilizando os produtos fornecidos pelo condomínio.

11.6. Cada usuário é responsável por sua própria integridade física. Recomenda-se avaliação médica prévia e, se desejado, acompanhamento de profissional habilitado, por conta do condômino. O condomínio não se responsabiliza por acidentes, lesões ou danos decorrentes do uso inadequado dos equipamentos ou do não cumprimento das regras.

11.7. O condomínio não oferece profissionais de educação física. A contratação de personal trainer é de responsabilidade exclusiva do condômino. Nesses casos, o profissional deverá estar presente apenas durante os atendimentos e deverá assinar termo de responsabilidade, isentando o condomínio de qualquer vínculo ou responsabilidade civil ou trabalhista.

11.8. Para utilização da academia, é obrigatória a assinatura, uma única vez, de termo de responsabilidade e saúde, declarando aptidão física para a prática de exercícios. O documento deverá ser entregue à Administração, que o manterá arquivado. Esse termo substitui integralmente o atestado médico, em respeito ao direito constitucional de uso das áreas comuns. A Administração poderá restringir o acesso de usuários que apresentem sinais evidentes de condições que possam comprometer a saúde coletiva, devendo a decisão ser devidamente fundamentada e registrada.

11.9. O condômino poderá utilizar a academia pelo tempo que desejar, respeitando o limite de até 1 (uma) hora caso haja outros usuários aguardando. O bom senso, a cortesia, a educação e o respeito mútuo deverão prevalecer.

11.10. Não é permitido ouvir música ou vídeos em volume alto. Para atividades individuais com som, o uso de fones de ouvido é obrigatório.



11.11. É obrigatório o uso de vestimenta adequada à prática esportiva. Não será permitida a entrada ou permanência na academia nas seguintes condições:

- a) Sem camisa, com trajes de banho ou roupas íntimas;
- b) Com o corpo molhado (por exemplo, após uso da piscina);
- c) Utilizando chinelo, sandálias ou com os pés descalços, é obrigatório o uso de tênis apropriado;
- d) Ingerindo alimentos ou bebidas. A hidratação deve restringir-se a líquidos em recipientes próprios.

11.12. É terminantemente proibida:

- a) A retirada de equipamentos ou acessórios da academia.
- b) Utilizar os aparelhos de forma inadequada ou imprudente.
- c) Soltar ou arremessar halteres no chão, evitando ruídos excessivos que possam causar incômodo aos demais usuários e vizinhos.
- d) Alterar a disposição dos equipamentos sem autorização.
- e) Gritar, correr ou realizar atividades que perturbem os demais usuários.
- f) Usar a academia com o corpo sujo de óleo bronzeador, areia, barro ou suor excessivo.

11.13. É responsabilidade dos condôminos zelar pelo uso correto da academia, comunicar imediatamente quaisquer defeitos nos equipamentos e respeitar todas as normas aqui dispostas, contribuindo para a conservação e segurança do espaço coletivo. Em caso de emergência, os usuários devem acionar imediatamente a Administração e/ou a portaria.

11.14. O condômino que causar danos a equipamentos ou instalações será responsável pela reparação integral, conforme valor apurado pela Administração. O não pagamento no prazo de 30 (trinta) dias após notificação implicará multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor devido, além de possível cobrança judicial, com acréscimo de custas e honorários advocatícios.

11.15. O descumprimento das regras previstas nesta seção sujeitará o infrator às penalidades previstas neste Regulamento e na Convenção Condominial, respeitada a seguinte graduação:

- I – Advertência formal, por escrito;
- II – Multa proporcional, nos termos do art. 1.337 do Código Civil;
- III – Em caso de reincidência ou infrações graves, encaminhamento à Assembleia Geral para deliberação de medidas adicionais, sem prejuízo da responsabilização civil por eventuais danos materiais ou morais.

Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.



12 - ESPAÇO TEEN



12.1. O espaço teen é uma área comum destinada exclusivamente ao lazer e socialização de adolescentes entre 11 (onze) e 17 (dezessete) anos, moradores ou dependentes legais dos condôminos. É proibida sua utilização por crianças menores ou adultos desacompanhados.

12.2. O uso do espaço deve ocorrer de forma respeitosa, segura e ordeira, visando a boa convivência entre os frequentadores e a preservação do patrimônio coletivo.

12.3. O horário de funcionamento do espaço teen é das 8h (oito horas) às 22h (vinte e duas horas), todos os dias. Após esse horário, o local deverá ser esvaziado e mantido trancado. A Administração poderá alterar o horário conforme necessidade ou por deliberação em assembleia.

12.4. O acesso ao espaço deve ser solicitado na portaria, e a chave será entregue ao responsável legal pelo adolescente, que deverá supervisionar seu uso, orientar quanto ao uso adequado dos brinquedos e mobiliário, e zelar pela segurança dos usuários e pela conservação dos materiais. A responsabilidade pelos atos dos menores é integralmente dos pais ou responsáveis legais..

12.5. É proibido o uso de brinquedos pessoais ou materiais que representem risco à segurança, à integridade física ou à conservação da brinquedoteca, incluindo, mas não se limitando a: objetos pontiagudos, cortantes, com peças pequenas, perigosas ou inflamáveis; itens que produzam faíscas, fumaça, explosões simuladas ou efeitos sensoriais agressivos; bem como brincadeiras com água, tinta, argila ou substâncias que possam sujar ou danificar o piso, os móveis e os brinquedos do ambiente.

12.6. É terminantemente proibido:

- a) Praticar atos de vandalismo ou agressividade;
- b) Ouvir música em volume excessivo;
- c) Reproduzir músicas ou vídeos com conteúdo impróprio e/ou ofensivo;
- d) Realizar festas não autorizadas;
- e) Promover jogos de azar ou apostas;
- f) Utilizar o espaço para atividades comerciais ou de risco.
- g) Dormir ou pernoitar no local.

O comportamento dos frequentadores deve respeitar o direito dos demais condôminos ao sossego e à segurança.



12.7. Os brinquedos, jogos e equipamentos do espaço teen são de uso coletivo. É proibida a retirada de qualquer item do local, bem como o uso inadequado que comprometa sua conservação.

12.8. É proibida a prática de atividades que envolvam contato físico agressivo, brincadeiras violentas, jogos de luta, simulações de combate ou quaisquer dinâmicas que representem risco de lesão aos usuários ou causem desconforto a terceiros. Os adolescentes deverão manter conduta respeitosa e colaborativa, zelando pela integridade física e emocional de todos os presentes.

12.9. O número máximo de usuários simultâneos no espaço teen é de 6 (seis) pessoas, respeitando a capacidade do local e as normas de segurança. O controle da lotação será realizado pela portaria e/ou zeladoria, e o descumprimento deste limite poderá acarretar o encerramento imediato do uso do espaço, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas neste regulamento. Durante o uso do espaço, a porta deverá permanecer fechada, sendo vedado o acesso de pessoas não autorizadas ou que não atendam à faixa etária permitida. O condômino responsável poderá ser advertido se houver entrada indevida.

12.10. É proibido gravar vídeos ou tirar fotos de outros usuários sem a autorização expressa dos responsáveis legais, especialmente com finalidade de divulgação em redes sociais, sob pena de responsabilização civil e aplicação de penalidades internas.

12.11. Crianças e adolescentes com sintomas de doenças contagiosas, febre, infecções cutâneas, respiratórias ou qualquer outra condição que possa colocar em risco a saúde dos demais não devem frequentar o espaço teen.

12.12. É proibido o consumo de alimentos e bebidas no interior do espaço, excetuando-se o uso de recipientes individuais para hidratação. É expressamente proibido o consumo de bebidas alcoólicas, produtos fumígenos e similares, conforme o Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei nº 8.069/90).

12.13. Os usuários devem zelar pela limpeza e organização do espaço, deixando-o em condições adequadas para o próximo uso. Ao final da utilização, a chave deve ser devolvida à portaria. Caso o local seja deixado aberto, o último usuário registrado será responsabilizado por eventuais danos ocorridos no período.

12.14. A Administração poderá interditar temporariamente o espaço teen para fins de manutenção, limpeza, reformas ou adequações técnicas, independentemente de aviso prévio, sempre visando à segurança e preservação do ambiente.

12.15. A utilização do espaço teen implica na aceitação integral deste regulamento.

12.16. Em caso de danos às dependências, brinquedos ou equipamentos do espaço teen, o condômino será responsável pela reparação integral, conforme valor apurado pela Administração. O não pagamento no prazo de 30 (trinta) dias após notificação implicará multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor devido, além de possível cobrança judicial, com acréscimo de custas e honorários advocatícios.



12.17. O descumprimento das regras aqui estabelecidas sujeitará o infrator às penalidades previstas no Regimento Interno e na Convenção Condominial, incluindo advertência, multa (nos termos do Art. 1.337 do Código Civil) e, se for o caso, responsabilização civil por danos materiais ou morais causados a terceiros. Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.

13 - BRINQUEDOTECA E PLAYGROUND



13.1. A brinquedoteca e playground do condomínio são espaços coletivos de uso comum, voltado ao lazer, desenvolvimento e socialização das crianças moradoras. Abaixo seguem as regras que regulamentam seu uso, com base na legislação vigente e nos princípios de boa convivência condominial.

13.2. É obrigatório o uso de roupas limpas e calçados adequados, como tênis ou meias antiderrapantes, visando à higiene e à segurança das crianças.

13.3. O horário de funcionamento da brinquedoteca e playground são das 8h (oito horas) às 22h (vinte e duas horas), todos os dias, podendo ser alterado pela Administração mediante necessidade ou por deliberação em assembleia.

13.4. A ocupação simultânea da brinquedoteca e playground será limitada a 6 (seis) crianças, visando o conforto, a segurança e a boa convivência no ambiente. O controle de lotação será fiscalizado pela portaria e/ou zeladoria, e o desrespeito poderá implicar no encerramento imediato do uso.

13.5. Crianças com sintomas de doenças contagiosas, febre, infecções cutâneas ou respiratórias não devem frequentar a brinquedoteca.

13.6. O acesso à brinquedoteca e playground só serão permitidos a crianças acompanhadas de seus pais e/ou responsáveis legais, que deverão permanecer no local durante toda a permanência do menor. O condomínio não se responsabiliza por acidentes, lesões ou quaisquer danos decorrentes do uso inadequado do espaço ou da ausência de supervisão.

13.7. A brinquedoteca e playground são de uso preferencial das crianças moradoras do condomínio, com idade máxima de 10 (dez) anos. O acesso de crianças visitantes será permitido desde que acompanhadas por moradores responsáveis e com autorização prévia da portaria. O uso por visitantes não deve prejudicar o acesso das crianças moradoras, que têm prioridade. Jovens, adolescentes e adultos só poderão permanecer no local quando estiverem acompanhando crianças ou em situações excepcionais autorizadas pela Administração.



13.8. Quando o número de crianças atingir o limite do espaço ou houver grande demanda, a permanência poderá ser limitada a 1 (uma) hora por família, podendo ser prorrogada se não houver outros interessados. A Administração poderá estabelecer revezamento, agendamento prévio ou outras medidas para garantir o acesso equitativo a todos os condôminos. Em caso de impasse, a portaria e/ou zeladoria fará a mediação do revezamento.

13.9. A brinquedoteca e playground permanecerão trancadas, sendo a chave mantida sob responsabilidade da portaria. Para utilizar o espaço, o responsável legal pelo menor deverá retirar a chave diretamente com o funcionário da portaria, comprometendo-se a supervisionar a permanência da criança no local. Ao término do uso, o responsável deverá assegurar o fechamento adequado do espaço e devolver a chave à portaria imediatamente. O não cumprimento dessa obrigação implicará na responsabilização do último morador registrado por quaisquer danos, extravios ou ocorrências que venham a ocorrer durante o período em que o local permanecer acessível indevidamente.

13.10. Os brinquedos, jogos e mobiliários da brinquedoteca são de uso comum, devendo ser utilizados de forma adequada para garantir sua conservação e a segurança dos usuários. Os responsáveis devem orientar as crianças quanto ao uso correto dos itens, sendo proibida sua retirada do espaço ou qualquer uso indevido.

13.11. É vedada a permanência de animais no interior da brinquedoteca, ainda que acompanhados, em razão de normas sanitárias e da segurança das crianças.

13.12. É proibido o uso de brinquedos pessoais ou materiais que ofereçam risco à segurança, integridade física ou conservação da brinquedoteca, incluindo objetos pontiagudos, cortantes, inflamáveis, com peças pequenas, ou que produzam faíscas, fumaça ou efeitos sensoriais agressivos. Também são vedadas brincadeiras com substâncias que possam sujar ou danificar o ambiente, bem como o uso agressivo ou perigoso dos equipamentos que possa comprometer a segurança dos usuários ou o patrimônio.

13.13. É proibido gravar vídeos ou tirar fotos de outros usuários sem a autorização expressa dos responsáveis legais, especialmente com finalidade de divulgação em redes sociais, sob pena de responsabilização civil e aplicação de penalidades internas.

13.14. Os usuários devem zelar pela limpeza e organização da brinquedoteca, contribuindo para a boa convivência e conservação do espaço comum. É proibido o consumo de alimentos e bebidas no interior do ambiente, exceto recipientes individuais para hidratação com água.

13.15. É proibida a realização de festas, comemorações, confraternizações ou qualquer tipo de evento na brinquedoteca, mesmo que promovidas por moradores. O espaço é destinado exclusivamente ao lazer infantil.

13.16. É proibido usar equipamentos de som portáteis ou eletrônicos pessoais sem fone de ouvido. A TV da brinquedoteca deve ser usada com volume dentro do limite permitido pela legislação municipal (Lei nº 6.106/2016). Qualquer som acima desse limite é proibido.



13.17. A brinquedoteca e playground poderão ser temporariamente interditada pela Administração para realização de manutenções, higienização, inspeções ou reparos estruturais, sempre que necessário, com ou sem aviso prévio, visando à segurança dos usuários.

13.18. O condomínio não se responsabiliza por brinquedos, roupas, garrafas ou quaisquer objetos pessoais esquecidos ou danificados durante o uso da brinquedoteca e playground. Recomenda-se atenção dos responsáveis quanto à retirada dos pertences ao final da utilização.

13.19. Ao final do uso, os espaços deverão ser deixados limpos e devidamente organizados, garantindo condições adequadas para o próximo usuário. Essa prática reforça o respeito mútuo entre os condôminos e contribui para a preservação do espaço coletivo.

13.20. Em caso de danos às dependências, brinquedos ou equipamentos da brinquedoteca e playground, o condômino responsável deverá ressarcir os prejuízos conforme o valor apurado pela Administração. O não pagamento no prazo de 30 (trinta) dias após a notificação poderá acarretar multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor devido, cobrança judicial com acréscimo de custas e honorários advocatícios, além da suspensão do direito de uso do espaço até a regularização da pendência.

13.21. Casos omissos ou controvérsias sobre o uso da brinquedoteca e playground serão avaliados pela Administração e, se necessário, submetidos à Assembleia Geral. A utilização do espaço implica aceitação integral destas regras, que poderão ser revisadas ou atualizadas pela Administração para garantir segurança, ordem e bom uso coletivo.

13.22. O descumprimento das regras aqui estabelecidas sujeitará o infrator às penalidades previstas no Regimento Interno e na Convenção Condominial, incluindo advertência, multa (nos termos do Art. 1.337 do Código Civil) e, se for o caso, responsabilização civil por danos materiais ou morais causados a terceiros. Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.

14 - BIKE 360 E BICICLETÁRIO



14.1. O condomínio disponibiliza 10 (dez) bicicletas para uso compartilhado, que são de uso coletivo, exclusivo dos condôminos e moradores devidamente cadastrados junto à administração. O bicicletário é destinado ao estacionamento das bicicletas compartilhadas e particulares, sendo vedado o armazenamento de quaisquer outros itens no local.

14.2. As bicicletas devem ser retiradas com a presença de um porteiro, e devolvidas no prazo e nas condições estipuladas, em perfeito estado de conservação.



14.3. É dever do condômino cumprir integralmente as normas de uso das bicicletas e do bicicletário, assumindo total responsabilidade por eventuais danos causados ao patrimônio comum, a terceiros ou aos equipamentos utilizados.

14.4. O uso do bicicletário é gratuito e exclusivo para moradores, sendo permitida a ocupação de até 1 (uma) vaga por unidade, conforme disponibilidade. As bicicletas devem estar identificadas e armazenadas de forma organizada, exclusivamente no bicicletário. É proibido guardar bicicletas em vagas de garagem, escadas, corredores ou outras áreas comuns.

14.5. Cada bicicleta deve ser previamente cadastrada na Administração do Condomínio, mediante o preenchimento de ficha com os dados solicitados. O cadastro poderá, alternativamente, ser realizado por meio do aplicativo disponibilizado pelo condomínio, desde que sejam fornecidas todas as informações exigidas e anexada a documentação necessária. Será fornecida pela Administração etiqueta de identificação, que deverá permanecer visível enquanto a bicicleta estiver armazenada.

Todos os dados coletados para cadastro das bicicletas ou de seus usuários serão tratados em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018 – LGPD), devendo ser armazenados com segurança e utilizados exclusivamente para fins de controle interno do condomínio.

14.6. As bicicletas compartilhadas são exclusivamente para uso interno ou em trajetos curtos de deslocamento local. É vedado seu uso para deslocamentos de longa distância, transporte de cargas ou circulação em vias de tráfego intenso, conforme orientações de segurança da CET-Rio e normas do CTB (Código de Trânsito Brasileiro).

14.7. Nos casos em que o uso das bicicletas compartilhadas gere fila de espera, uso excessivo ou alta demanda, a Administração poderá implementar sistema de agendamento, tempo máximo de uso ou outras medidas de controle, com o objetivo de garantir o acesso igualitário entre os condôminos, prevenir conflitos e assegurar a rotatividade do equipamento.

14.8. É permitido o armazenamento de bicicletas elétricas no bicicletário, desde que estejam com as baterias removidas, como medida de prevenção contra incêndios e riscos elétricos.

14.9. O condômino é responsável pela integridade das bicicletas compartilhadas durante o período de uso, devendo zelar pelo bom estado do equipamento. É proibido:

- a) Realizar manobras perigosas;
- b) Transportar mais de uma pessoa;
- c) Utilizar a bicicleta para fins comerciais, promocionais, políticos, publicitários ou quaisquer ações externas.

14.10. O condomínio realizará inspeções periódicas nas bicicletas compartilhadas e no bicicletário. Bicicletas particulares ou compartilhadas que estejam abandonadas, sem identificação, em estado de inoperância ou precárias condições de conservação poderão ser removidas pela Administração, mediante notificação ao morador responsável. Será concedido o prazo de 30 (trinta) dias para regularização ou retirada. Após esse prazo, os itens poderão ser descartados, doados ou alienados.



14.11. É terminantemente proibido:

- a) Armazenar bicicletas com sinais de abandono por mais de 60 (sessenta) dias sem uso;
- b) Deixar objetos pessoais, peças soltas ou ferramentas no local;
- c) Realizar consertos no bicicletário, exceto pela empresa contratada pelo condomínio para manutenção das bicicletas compartilhadas;
- d) Utilizar tomadas ou instalações elétricas do condomínio para carregar bicicletas elétricas.

14.12. A utilização das bicicletas e do bicicletário deve observar os princípios da boa convivência, o respeito às normas internas e o zelo pelo patrimônio coletivo, conforme o art. 1.336 do Código Civil. Todos os moradores devem utilizar o espaço de forma adequada, respeitando os horários, a ordem de uso e a finalidade do local. É proibido obstruir as vagas com objetos alheios, deixar bicicletas fora dos suportes ou utilizar o bicicletário para outros fins.

14.13. É proibida a circulação de bicicletas nas áreas internas, calçadas, halls, garagens, elevadores e demais áreas comuns do condomínio. As bicicletas devem ser conduzidas a pé até o bicicletário ou até os acessos autorizados.

14.14. O condomínio não se responsabiliza por furtos, extravios ou danos causados às bicicletas, sejam elas particulares ou compartilhadas. Recomenda-se o uso de cadeado e corrente de boa qualidade, mesmo dentro do bicicletário.

14.15. Em caso de danos à bicicleta compartilhada, o condômino responsável deverá ressarcir os prejuízos conforme o valor apurado pela Administração. O não pagamento no prazo de 30 (trinta) dias após a notificação poderá resultar em multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor devido, cobrança judicial com acréscimo de custas e honorários advocatícios, além da suspensão do direito de uso da bicicleta compartilhada até a regularização da pendência.

14.16. O descumprimento das regras previstas nesta seção sujeitará o infrator às penalidades previstas neste Regulamento e na Convenção Condominial, respeitada a seguinte graduação:

- I – Advertência formal, por escrito;
- II – Multa proporcional, nos termos do art. 1.337 do Código Civil;
- III – Em caso de reincidência ou infrações graves, encaminhamento à Assembleia Geral para deliberação de medidas adicionais, sem prejuízo da responsabilização civil por eventuais danos materiais ou morais.

Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.



15 - REGRAS PARA ANIMAIS DOMÉSTICOS E USO DO PETPLAY



15.1. Os moradores que possuírem animais domésticos deverão garantir que estejam devidamente contidos dentro das unidades ou áreas permitidas, utilizando equipamentos adequados de contenção e segurança. É proibido permitir o acesso livre dos animais a áreas comuns ou deixá-los sozinhos em varandas ou janelas sem proteção adequada. Situações que representem risco a terceiros ou maus-tratos serão passíveis de advertência, multa e, se necessário, comunicação aos órgãos competentes, como a Secretaria Municipal de Proteção e Defesa dos Animais.

15.2. É permitida a permanência de animais domésticos nas unidades autônomas do condomínio, desde que não comprometam a segurança, a higiene, o sossego, a saúde e a tranquilidade dos demais condôminos, conforme previsto no art. 1.336, inciso IV, do Código Civil.

15.3. O Petplay é um espaço coletivo de uso exclusivo para lazer, recreação e socialização de animais domésticos, acompanhados por seus tutores. Seu uso deve respeitar normas de segurança, higiene e boa convivência entre os moradores.

15.4. Os tutores devem evitar aglomeração excessiva de animais no Petplay, respeitando a lotação segura e o bom senso coletivo.

15.5. O Petplay funcionará diariamente das 6h (seis horas) às 22h (vinte e duas horas), podendo ter seu horário alterado pela administração, mediante aviso prévio, por motivos de manutenção, segurança ou força maior.

15.6. O acesso ao Petplay é restrito a condôminos e moradores acompanhados de seus animais devidamente identificados. É vedada:

- A entrada de pets desacompanhados;
- A presença de visitantes externos com animais
- A permanência de crianças menores de 12 (doze) anos desacompanhadas de um responsável.

15.7. É vedado o uso do Petplay para:

- Adestramentos com comandos em tom elevado;
- Atividades comerciais;
- Reprodução ou outras práticas que comprometam o sossego e a harmonia do espaço.
- Alimentar animais no Petplay, salvo por orientação veterinária, como em reforço positivo com petiscos.



15.8. No interior do Petplay, os animais somente poderão ser soltos se houver segurança para todos os usuários presentes. Durante o trajeto de entrada e saída, o uso de coleira e guia é obrigatório.

15.9. Não será permitida a entrada ou permanência, no Petplay, de:

- Fêmeas no cio;
- Animais com doenças contagiosas ou em estado debilitado;
- Animais com comportamento agressivo ou que representem risco à segurança, conforme avaliação da Administração.

15.10. O trânsito de animais pelas áreas comuns será permitido somente quando:

- a) Acompanhados por um responsável maior de 18 anos;
- b) Utilizando coleira ou guia, obrigatoriamente;
- c) No caso de cães de médio/grande porte ou raças consideradas potencialmente agressivas (como Pit Bull, Rottweiler, Doberman e Fila Brasileiro), conforme a Lei Estadual nº 4.597/2005 – RJ, é obrigatório o uso de focinheira em todas as áreas comuns, inclusive no trajeto até o Petplay, independentemente do comportamento do animal.

15.11. É proibido permitir que animais urinem em pilares, muros, portões, canteiros ou demais áreas comuns. O tutor é responsável por recolher imediatamente os dejetos (fezes e urina), realizar a limpeza e fazer o descarte adequado, sob pena de advertência e/ou multa.

15.12. As áreas privativas com animais, especialmente varandas, devem ser mantidas limpas e sem odores perceptíveis em outras unidades ou áreas comuns. Latidos, miados ou ruídos insistentes que causem incômodo devem ser imediatamente solucionados pelo responsável. É proibido deixar o animal sozinho por mais de 24h (vinte e quatro horas) sem cuidados, sob risco de denúncia por maus-tratos e perturbação do sossego.

15.13. O condomínio poderá exigir, mediante aviso prévio:

- Comprovante atualizado de vacinação obrigatória (incluindo antirrábica);
- Cadastro do animal junto à Administração, informando nome, espécie, raça, porte, foto e contato de emergência do tutor. O cadastro poderá, alternativamente, ser realizado por meio do aplicativo disponibilizado pelo Condomínio, desde que todas as informações e documentos exigidos sejam devidamente preenchidos e anexados.

15.14. É proibida a entrada ou permanência de animais não autorizados neste regulamento, no condomínio, mesmo em trânsito eventual, visitas ou passeios. Animais sem tutor identificado ou de rua não poderão circular ou permanecer no condomínio.

15.15. Todos os danos causados por animais ao Petplay, áreas comuns, equipamentos, jardins ou bens de terceiros deverão ser resarcidos integralmente pelo proprietário da unidade responsável. Casos omissos ou controvérsias relacionados à presença ou comportamento de animais poderão ser submetidos à deliberação em Assembleia Geral.



15.16. O descumprimento das regras aqui estabelecidas sujeitará o infrator às penalidades previstas no Regimento Interno e na Convenção Condominial, incluindo advertência, multa (nos termos do Art. 1.337 do Código Civil) e, se for o caso, responsabilização civil por danos materiais ou morais causados a terceiros. Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.

16 - ESPAÇO CARWASH



16.1. O espaço Car Wash é de uso exclusivo dos condôminos e seus veículos previamente cadastrados na Administração, sendo obrigatória a realização de agendamento prévio para utilização.

16.2. A utilização do espaço Car Wash está condicionada à disponibilidade e ao cumprimento das regras deste regulamento. A Administração poderá implantar medidores de consumo, tais como hidrômetro individual, relógio de energia ou dispositivo similar, e cobrar proporcionalmente pelo uso de água e energia.

16.3. O espaço é destinado prioritariamente à lavagem de veículos. Pequenos reparos emergenciais (como troca de lâmpadas ou pneus) poderão ser realizados apenas se o local estiver desocupado, por tempo limitado, e sem causar riscos ou transtornos. Reparos mais complexos ou que demandem tempo prolongado são proibidos.

16.4. O tempo máximo de permanência no espaço Car Wash será de 1 (uma) hora por unidade, por agendamento, sendo responsabilidade exclusiva do usuário:

- Cumprir rigorosamente o horário agendado, respeitando tolerância máxima de 10 (dez) minutos;
- Retirar o veículo imediatamente após o término do período, permitindo o uso pelo próximo morador.

16.5. É de responsabilidade do condômino usuário:

- a) Utilizar corretamente os equipamentos e recursos disponíveis;
- b) Descartar adequadamente resíduos sólidos, líquidos e óleos, conforme normas ambientais vigentes;
- c) Reparar ou indenizar eventuais danos causados ao espaço ou suas instalações, assegurado o direito de defesa e contraditório antes de qualquer cobrança;
- d) Deixar o espaço limpo e organizado após o uso, recolhendo eventuais resíduos ou sujeiras geradas.



16.6. É obrigatório o uso racional de água e energia durante a lavagem, evitando desperdícios. O condomínio poderá estabelecer restrições de dias e horários, especialmente em períodos de escassez hídrica ou por razões ambientais.

16.7. É terminantemente proibido:

- a) Lavar motores, partes mecânicas ou realizar qualquer serviço que envolva desmontagem;
- b) Uso de sabão ou detergentes não biodegradáveis;
- c) Aplicar produtos químicos abrasivos, inflamáveis ou nocivos à rede de esgoto ou ao meio ambiente, conforme a Lei Federal nº 9.605/1998 (Lei de Crimes Ambientais);
- d) Permitir a lavagem por prestadores de serviço externos sem autorização prévia da Administração;
- e) Armazenamento de materiais, resíduos ou ferramentas no local;
- f) A permanência de crianças menores de 12 (doze) anos desacompanhadas, por questões de segurança;
- g) A utilização por veículos que apresentem vazamento de óleo, combustível ou fluidos contaminantes. Cabe ao usuário verificar previamente as condições do veículo.

16.8. O condomínio não se responsabiliza por danos decorrentes do uso inadequado dos equipamentos ou por negligência do usuário. Eventuais reclamações deverão ser registradas imediatamente após a ocorrência para avaliação pela Administração.

16.9. A Administração poderá suspender temporariamente o uso do Car Wash por motivos de manutenção, inspeção, determinações legais ou caso fortuito/força maior. Quando possível, o aviso será feito com antecedência pelos canais oficiais de comunicação.

16.10. Casos omissos ou situações não previstas serão avaliados pela Administração e, se necessário, submetidos à Assembleia Geral.

16.11. O condômino que causar danos aos equipamentos ou a instalação será responsável pela reparação integral, conforme valor apurado pela Administração. O não pagamento no prazo de 30 (trinta) dias após notificação implicará multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor devido, além de possível cobrança judicial, com acréscimo de custas e honorários advocatícios.

16.12. O descumprimento das regras previstas nesta seção sujeitará o infrator às penalidades previstas neste Regulamento e na Convenção Condominial, respeitada a seguinte graduação:

- I – Advertência formal, por escrito;
- II – Multa proporcional, nos termos do art. 1.337 do Código Civil;
- III – Em caso de reincidência ou infrações graves, encaminhamento à Assembleia Geral para deliberação de medidas adicionais, sem prejuízo da responsabilização civil por eventuais danos materiais ou morais.

Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.



17 - REDÁRIO E ESPAÇO PIQUENIQUE



17.1. O redário e espaço piquenique são áreas comuns de convivência destinadas exclusivamente ao descanso breve, leitura silenciosa, relaxamento e lazer tranquilo dos moradores, em ambiente que preserve o sossego e o respeito à coletividade.

17.2. O uso é exclusivo dos moradores do condomínio. Visitantes somente poderão permanecer no local se acompanhados por um morador, que será responsável por sua conduta e eventual dano causado.

17.3. O horário de funcionamento do redário e espaço piquenique será das 8h (oito horas) às 22h (vinte e duas horas). A Administração poderá alterá-lo temporariamente por motivo de segurança, manutenção ou deliberação em Assembleia Geral, mediante aviso prévio.

17.4. São permitidas no redário e espaço piquenique atividades de lazer familiar leve, como lanches, jogos de tabuleiro, leitura ou conversas em tom moderado, desde que não causem incômodo a outros usuários, não gerem resíduos excessivos nem descumpram as regras de silêncio e civilidade.

17.5. É expressamente proibida a realização de festas, comemorações, confraternizações com som, consumo de bebidas alcoólicas ou qualquer atividade que possa caracterizar aglomeração, perturbação do sossego, excesso de resíduos ou uso indevido do espaço.

17.6. Não é permitido reservar mesas, bancos ou áreas do espaço piquenique para uso exclusivo, salvo em situações excepcionais autorizadas previamente pela Administração.

17.7. O uso dessa área deve respeitar as normas de silêncio (Lei Municipal nº 6.538/2019), a limpeza, o direito de uso coletivo, e a boa vizinhança, nos termos do Código Civil (art. 1.336, IV e art. 1.277).

17.8. Não é necessário agendamento prévio para uso do espaço, que é gratuito e coletivo. Deve-se respeitar o princípio da rotatividade e o direito igualitário de acesso, especialmente em horários de maior demanda.

17.9. Crianças menores de 12 (doze) anos deverão estar acompanhadas por um responsável maior de idade durante o uso do espaço, que responderá integralmente por sua segurança e comportamento.



17.10. É vedado o uso do redário e espaço piquenique para fins comerciais, religiosos, político-partidários ou qualquer outro uso incompatível com sua finalidade original de descanso, contemplação e lazer tranquilo.

17.11. As redes do redário serão fornecidas pela Administração e/ou Zeladoria, ao morador responsável, mediante assinatura de termo de responsabilidade. O acesso é permitido diariamente das 8h (oito horas) às 19h (dezenove horas), com devolução obrigatória após a utilização, sob pena de cobrança em caso de danos. Cada morador poderá utilizá-las por até 1 (uma) hora, caso haja outros aguardando. É proibido pular, balançar com força ou utilizar as redes como brinquedo, assim como subir em bancos, mesas ou demais estruturas do espaço piquenique.

17.12. O morador deverá retirar seus pertences e resíduos ao deixar o local, acondicionar o lixo de forma adequada e manter o ambiente limpo, respeitando os próximos usuários e o patrimônio coletivo.

17.13. É terminantemente proibido no espaço:

- a) Dormir por longos períodos ou pernoitar;
- b) Fumar (Lei Federal nº 9.294/1996 e normas da ANVISA);
- c) Utilizar dispositivos eletrônicos e/ou produzir sons audíveis (música, vídeos, chamadas) sem o uso de fones de ouvido;
- d) Realizar jogos de bola, brincadeiras agitadas ou atividades físicas;
- e) Utilizar churrasqueiras (inclusive elétricas, a gás ou similares), fogareiros ou qualquer equipamento de coccão;
- f) Modificar a disposição original do espaço ou instalar mobiliário;
- g) Entrar com animais, exceto cão-guia, conforme Lei nº 11.126/2005;
- h) Retirar plantas, flores ou vegetação, salvo colheita eventual de frutas comestíveis, se houver, e sem causar danos;
- i) Utilizar iluminação artificial (gambiarras, velas, refletores);
- j) Colocar objetos suspensos em árvores ou estruturas.

17.14. É proibido o aluguel de itens de decoração para festas, bem como a instalação de qualquer tipo de decoração no redário e espaço piquenique, incluindo balões, painéis, arranjos, tecidos, bandeirolas, iluminação temática, estruturas temporárias ou similares. Também é vedada a colocação de objetos em árvores, redes, mobiliário ou estruturas do local, ainda que de forma temporária. O redário e espaço piquenique é destinado ao descanso e contemplação, não sendo permitido ambientá-lo com finalidade comemorativa.

17.15. Moradores devem comunicar imediatamente à Administração qualquer dano, sujeira, infiltração, vandalismo, presença de animais não permitidos ou necessidade de reparo no local.

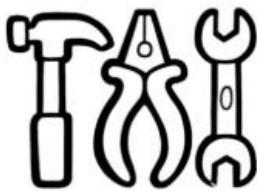
17.16. Casos omissos ou situações não previstas neste capítulo serão avaliados pela Administração e, se necessário, levados à deliberação em Assembleia Geral, conforme a Convenção Condominial.



17.17. Todos os equipamentos instalados (redes, suportes, bancos, mesas, mobiliário) são de uso comum e devem ser preservados. Danos causados por uso inadequado deverão ser resarcidos pelo responsável, conforme art. 1.336, IV, do Código Civil.

17.18. O descumprimento das regras aqui estabelecidas sujeitará o infrator às penalidades previstas no Regimento Interno e na Convenção Condominial, incluindo advertência, multa (nos termos do Art. 1.337 do Código Civil) e, se for o caso, responsabilização civil por danos materiais ou morais causados a terceiros. Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.

18 - SALA DE FERRAMENTAS



18.1. A sala de ferramentas é um espaço comum do condomínio destinado exclusivamente ao uso eventual e compartilhado de ferramentas básicas para pequenos reparos domésticos nas unidades autônomas. Seu uso é vedado para fins comerciais ou profissionais, sendo restrito a moradores maiores de 18 (dezoito) anos devidamente cadastrados.

18.2. O uso da sala de ferramentas é individual, gratuito e condicionado à responsabilidade do morador que a utilizar. O acesso será controlado pela Administração, que poderá estabelecer regras complementares para garantir a segurança, a organização e a preservação dos equipamentos. Qualquer alteração no modelo de uso será previamente aprovada em Assembleia e comunicada aos condôminos.

18.3. A sala de ferramentas funcionará:

- Segunda a sexta-feira: das 8h (oito horas) às 17h (dezessete horas)
- Sábados: das 8h (oito horas) às 14h (quatorze horas)
- Domingos e feriados: proibido

18.4. O acesso às ferramentas, equipamentos e à sala de ferramentas disponibilizados pelo condomínio será controlado pela Administração e condicionado ao prévio agendamento, que poderá ser realizado presencialmente ou, caso disponível, por meio digital, respeitando a ordem de solicitação. Cada sessão terá tempo máximo de 1h30min (uma hora e trinta minutos) por usuário, podendo ser prorrogada apenas se não houver agendamento subsequente. O usuário deverá preencher e assinar termo de responsabilidade, registrando o horário de retirada e devolução dos itens utilizados, comprometendo-se a utilizar, conservar e devolver as ferramentas e equipamentos corretamente, respondendo por eventuais danos, extravios ou uso indevido, conforme previsto neste Regulamento Interno.



18.5. É recomendado o uso de equipamentos de proteção individual (EPI), como luvas, óculos de proteção e máscara, sempre que houver risco de acidentes ou projeção de partículas durante o uso das ferramentas.

18.6. Em caso de extravio, dano ou inutilização de qualquer ferramenta ou equipamento da sala de ferramentas, ainda que parcial, o morador responsável deverá ressarcir integralmente o condomínio, conforme o valor apurado pela Administração com base em orçamento ou valor de mercado para reposição. O não pagamento no prazo de 30 (trinta) dias após a notificação implicará na aplicação de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor devido, além de eventual cobrança judicial com acréscimo de custas e honorários advocatícios. Enquanto perdurar a inadimplência, o usuário ficará impedido de acessar a sala de ferramentas.

18.7. As ferramentas são de uso coletivo e devem ser manuseadas com zelo, prudência e segurança. O morador deverá seguir todas as instruções do manual de uso, quando disponível. É expressamente proibido:

- a) Levar ferramentas para fora das dependências do condomínio;
- b) Ceder o uso a visitantes ou prestadores de serviço não autorizados;
- c) Utilizá-las para fins lucrativos ou em atividades profissionais/comerciais;
- d) Empregar as ferramentas em atividades que representem risco de incêndio, curto-circuito, ou que envolvam substâncias perigosas ou inflamáveis.

18.8. Ferramentas com funcionamento elétrico só poderão ser utilizadas em instalações devidamente aterradas, conforme normas da ABNT (NBR 5410) e respeitando a capacidade elétrica do local. É proibido o uso de extensões improvisadas ou adaptadores que comprometam a segurança.

18.9. É vedado:

- a) Armazenar objetos pessoais ou ferramentas particulares no local;
- b) Realizar atividades que gerem ruído excessivo ou prejudiquem o sossego alheio (Decreto-Lei nº 112/69 – Lei do Silêncio);
- c) Usar ferramentas elétricas sem o conhecimento técnico necessário ou sem os equipamentos de proteção individual (EPI) exigidos.
- d) Recarga de baterias de lítio ou outros dispositivos de armazenamento de energia que possam apresentar risco de explosão ou incêndio.

18.10. O usuário será integralmente responsável por danos, extravios, perdas ou uso indevido das ferramentas, bem como por eventuais acidentes pessoais decorrentes de negligência, imperícia ou imprudência durante a utilização. É também de sua responsabilidade comunicar imediatamente à Administração qualquer irregularidade, mau funcionamento ou quebra das ferramentas.



18.11. É proibido o uso da sala de ferramentas por moradores sob efeito de álcool, entorpecentes ou medicamentos que comprometam a coordenação motora, a atenção ou o julgamento, devido ao risco envolvido na atividade.

18.12. É proibido realizar qualquer tipo de pintura, lixamento ou manuseio de materiais que possam liberar poeira ou resíduos que prejudiquem a ventilação, saúde dos usuários ou conservação do ambiente, salvo autorização expressa da Administração mediante condições adequadas de segurança e contenção.

18.13. É proibido utilizar ferramentas que apresentem danos visíveis, fios expostos, mau contato, sinais de superaquecimento ou qualquer outro indício de falha de segurança. O usuário deve comunicar imediatamente a Administração para retirada do item e evitar o uso, conforme recomendações da NR-12 e da ABNT NBR ISO 12100.

18.14. É expressamente proibido improvisar reparos em ferramentas defeituosas ou utilizar materiais e peças não compatíveis. A manutenção dos equipamentos será de responsabilidade exclusiva do condomínio, por meio de profissional qualificado.

18.15. A permanência de terceiros ou acompanhantes na sala de ferramentas durante o uso é proibida, salvo em casos de assistência justificada previamente autorizada pela Administração, observando sempre os critérios de segurança e responsabilidade.

18.16. A sala deverá ser mantida limpa e organizada após cada uso. O descumprimento dessa obrigação poderá acarretar restrição temporária de acesso, além das penalidades previstas neste Regulamento.

18.17. O uso da sala de ferramentas poderá ser suspenso ou restrito temporariamente pela Administração em casos de manutenção, inspeções, reformas, reavaliações ou por exigência de órgãos públicos. Sempre que possível, os condôminos serão comunicados com antecedência, exceto em emergências.

18.18. Casos omissos ou situações específicas não previstas neste capítulo serão avaliados pela Administração e, se necessário, submetidos à deliberação da Assembleia Geral.

18.19. O descumprimento das regras previstas nesta seção sujeitará o infrator às penalidades previstas neste Regulamento e na Convenção Condominial, respeitada a seguinte graduação:

I – Advertência formal, por escrito;

II – Multa proporcional, nos termos do art. 1.337 do Código Civil;

III – Em caso de reincidência ou infrações graves, encaminhamento à Assembleia Geral para deliberação de medidas adicionais, sem prejuízo da responsabilização civil por eventuais danos materiais ou morais.

Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.



19 - RECEBIMENTO DE ENCOMENDAS



19.1. Entende-se por entrega toda e qualquer correspondência, encomenda, entrega de aplicativo, remessa de compras online ou similares, destinada aos condôminos, moradores ou à administração do condomínio.

19.2. A responsabilidade principal pelo recebimento de encomendas é do próprio morador. A Administração poderá, de forma complementar, receber e armazenar encomendas de pequeno e médio porte, desde que respeitadas as regras estabelecidas neste capítulo.

19.3. A Administração está autorizada a recusar entregas sem identificação ou sem destinatário cadastrado.

19.4. A responsabilidade pelo recebimento e guarda de entregas será da Administração, no horário de 8h (oito horas) às 17h (dezessete horas) e da Zeladoria das 17h (dezessete horas) às 19h (dezenove horas).

19.5. Encomendas de pequeno porte (correspondências, pacotes, documentos, caixas leves, etc.) poderão ser recebidas pela portaria, desde que:

- O destinatário resida no condomínio e esteja devidamente cadastrado;
- De caráter não perecível;
- A encomenda esteja corretamente identificada com nome e sobrenome, bloco e unidade.

19.6. As encomendas deverão ser armazenadas em local específico, sinalizado, limpo, organizado e arejado, com acesso restrito aos funcionários responsáveis. A Administração deve adotar procedimentos de controle, higienização e segurança para garantir a integridade, rastreabilidade e preservação dos volumes, conforme o art. 186 do Código Civil.

19.7. Para segurança dos condôminos, o acesso de entregadores às áreas internas do condomínio só será permitido mediante autorização expressa do morador e/ou Administração, com registro da entrada e identificação do entregador, nos termos do art. 5º, incisos X e XI, da Constituição Federal e da Lei nº 13.709/2018 (LGPD).

19.8. Não serão aceitas entregas com indicação de pagamento na entrega, como por exemplo: cartão ou dinheiro, exceto se o morador estiver presente para efetuar o pagamento diretamente ao entregador. A portaria e a Administração estão expressamente proibidas de intermediar valores em nome dos moradores.



19.9. Em caso de entrega de volumes que causem obstrução, bloqueio ou risco de acidentes nas áreas comuns, a Administração poderá, em caráter de urgência, remover o item e notificar o morador responsável, que será responsável por eventuais custos e penalidades decorrentes.

19.10. O condomínio não se responsabiliza, sob nenhuma hipótese:

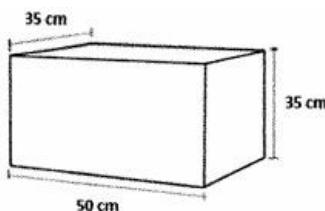
- Pela conferência do conteúdo das encomendas;
- Por eventuais avarias, extravios, violação de conteúdo ou perda de garantia de produtos após o recebimento na portaria ou Administração, especialmente nos casos em que o condômino não esteja presente no momento da entrega. E exceto nos casos comprovadamente decorrentes de falha ou negligência da Administração.

19.11. As entregas de móveis, eletrodomésticos, materiais de construção e quaisquer outros volumes de grande porte não serão recebidas pela portaria ou pela Administração, devendo ser realizadas diretamente na unidade para o próprio morador, que deverá estar presente ou garantir que um responsável identificado receba a entrega. A portaria e a Administração não estão autorizadas a armazenar, custodiar ou intermediar esse tipo de recebimento, visando à segurança, à organização e à boa convivência condominial.

19.12. O transporte de itens volumosos, como móveis, eletrodomésticos, materiais de obra ou qualquer objeto que possa causar danos ao patrimônio comum, deverá ser previamente autorizado pela Administração, para que providencie a proteção interna da cabine do elevador. O descumprimento desta norma poderá sujeitar o infrator à reparação por eventuais danos causados e à aplicação das penalidades previstas no Regimento Interno e na legislação aplicável (art. 1.336, IV, do Código Civil).

19.13. É vedado o recebimento, armazenamento ou intermediação de entregas que contenham animais vivos, medicamentos de uso controlado, produtos perecíveis (como alimentos refrigerados ou congelados), itens que demandem condições específicas de temperatura ou manuseio, bem como produtos perigosos, inflamáveis, tóxicos, ilícitos ou que representem risco à segurança, à saúde ou à integridade das pessoas e das áreas comuns do condomínio.

19.14. Com o objetivo de otimizar os processos de gestão e logística interna, o limite máximo de dimensões para o recebimento de pequenas encomendas da administração, são: 35 (trinta e cinco) cm x 35(trinta e cinco) cm x 50 (cinquenta) cm (largura x altura x profundidade).



19.15. Todas as encomendas deverão ser retiradas no prazo máximo de 72h (setenta e duas horas), a contar do recebimento pela Administração. Após esse prazo, o condomínio poderá notificar o morador e aplicar penalidades administrativas.



19.16. A retirada das encomendas deverá ocorrer conforme as seguintes regras:

- a) Moradores ou empregados devidamente cadastrados poderão retirar encomendas na Administração ou portaria, exclusivamente durante o horário de funcionamento. A retirada exige apresentação de documento de identificação e registro em livro de protocolo ou meio digital disponibilizado pelo condomínio.
- b) Caso o morador deseje autorizar terceiros a retirar encomendas em seu nome, deverá informar previamente à Administração, com no mínimo 24h (vinte e quatro horas) de antecedência, especificando os dados da pessoa autorizada.

19.17. O morador que, deliberadamente, tentar utilizar a estrutura do condomínio para entrega ou recebimento de encomendas vedadas por este Regulamento poderá ser advertido ou multado, conforme a gravidade da infração e nos termos do art. 1.336, IV, do Código Civil.

19.18. Casos omissos serão resolvidos pela Administração e, quando necessário, submetidos à deliberação em Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária.

19.19. O descumprimento das regras aqui estabelecidas sujeitará o infrator às penalidades previstas no Regimento Interno e na Convenção Condominial, incluindo advertência, multa (nos termos do Art. 1.337 do Código Civil) e, se for o caso, responsabilização civil por danos materiais ou morais causados a terceiros. Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.

20 - PADRÃO ESTÉTICO E ALTERAÇÕES NAS ÁREAS COMUNS



20.1. É proibida qualquer intervenção que altere o aspecto visual, arquitetônico ou estrutural das fachadas, áreas comuns ou compartilhadas, incluindo instalação de grades, telas, redes, esquadrias, fechamentos, toldos, floreiras, antenas, cabos aparentes, painéis decorativos e equipamentos externos (ar-condicionado, condensadores, ventiladores, câmeras, dutos, exaustores, luminárias, aquecedores, coletores solares, caixas d'água), assim como mudanças de cor ou material. Alterações só podem ocorrer com aprovação prévia e expressa em Assembleia Geral, respeitando quórum legal e Convenção Condominial. Instalações fora dos locais autorizados ou que prejudiquem a estética, segurança ou estrutura sujeitam o infrator às sanções dos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil e demais medidas administrativas.

20.2. As alterações nas unidades deverão obedecer estritamente aos modelos, cores, materiais e dimensões definidos pela incorporadora ou aprovados em Assembleia Geral. Qualquer adaptação, improviso ou substituição não expressamente autorizada em deliberação assemblear é vedada.



20.3. É proibida a colocação ou armazenamento de quaisquer objetos nas áreas técnicas destinadas aos condensadores de ar-condicionado, as quais devem ser utilizadas exclusivamente para essa finalidade, sendo vedado seu uso como depósito ou guarda-volumes.

A medida visa preservar a estética da fachada do condomínio, bem como garantir a segurança e o correto funcionamento dos equipamentos. O descumprimento sujeitará o responsável às penalidades previstas no Regimento Interno.

20.4. Instalações irregulares serão notificadas formalmente, e o condômino deverá regularizar ou removê-las no prazo de até 10 (dez) dias corridos. A Administração responderá a eventuais manifestações no prazo de até 15 (quinze) dias úteis. O não atendimento à notificação sujeitará o infrator às sanções previstas neste Regulamento, incluindo multa diária, responsabilização por danos, e, se necessário, remoção judicial compulsória às suas expensas. O condômino será integralmente responsável pelos custos de retirada, recomposição de fachadas ou áreas comuns afetadas, reparos, e demais despesas administrativas ou judiciais decorrentes da irregularidade, sem prejuízo de outras sanções legais aplicáveis.

20.5. Sempre que uma modificação realizada pelo condômino puder comprometer aspectos essenciais da edificação, como: segurança estrutural, estanqueidade (vedação contra infiltrações), ventilação adequada, isolamento térmico ou acústico, acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida, ou o funcionamento dos sistemas prediais (elétrico, hidráulico, gás, prevenção contra incêndios), a Administração terá o direito de exigir, às expensas do condômino responsável, a apresentação de um laudo técnico elaborado por profissional legalmente habilitado (engenheiro ou arquiteto), devidamente registrado com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT). Esse documento deverá ser apresentado no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos após a solicitação, para garantir que a alteração esteja em conformidade com as normas técnicas e não comprometa a segurança e o bom funcionamento do condomínio.

20.6. As regras previstas neste capítulo não se limitam apenas às fachadas visíveis da edificação. Elas também abrangem fachadas cegas (paredes sem aberturas), platibandas (elementos arquitetônicos no topo das fachadas), paredes externas que não são diretamente visíveis da via pública e áreas técnicas (como caixas d'água, áreas de máquinas, etc.), considerando que todos esses elementos fazem parte integrante do conjunto arquitetônico e funcional do edifício e, portanto, também devem ser preservados e mantidos conforme o padrão estabelecido.

20.7. As normas deste capítulo têm por objetivo preservar a uniformidade estética, a segurança, a salubridade, o sossego e a harmonia do conjunto arquitetônico do condomínio. Estão fundamentadas no art. 1.336, inciso IV, do Código Civil, na legislação urbanística e ambiental do Município do Rio de Janeiro, bem como nas normas técnicas da ABNT, especialmente:

- NBR 16280:2015 – Reformas em edificações;
- NBR 5674 – Manutenção de edificações;
- NBR 15575 – Desempenho de edificações habitacionais;
- NBR 9050:2020 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

Deverão ser igualmente observados os princípios de acessibilidade universal previstos na legislação vigente.



20.8. Conforme determinado em Assembleia de 23 de outubro de 2021, fica estabelecida a padronização dos telhados das unidades de cobertura, devendo as obras observar os seguintes requisitos técnicos

- Modelo do telhado: Não haverá modelo padronizado, ficando o proprietário livre para adquirir qualquer tipo de telha, independentemente do layout e do material utilizado;
- Cor do topo do telhado: Deverá ser incolor ou na cor cinza, compatível com a fachada do edifício;
- Parte interna do telhado (parte inferior): Não há definição de cor ou layout específico para esta parte;
- Estrutura: Deve seguir o padrão das esquadrias do condomínio, sendo obrigatoriamente em alumínio na cor cinza;
- Extensão do telhado: A cobertura poderá se estender até a metade da altura do guarda-corpo, sendo vedado ultrapassar esse limite;
- Base estrutural da cobertura: É proibido fixar a base estrutural no guarda-corpo.

O descumprimento desta padronização poderá sujeitar o condômino às penalidades previstas neste Regulamento Interno, bem como à obrigação de adequar a obra às normas aqui estabelecidas, arcando o condômino integralmente com os custos.

20.9. Consideram-se também elementos integrantes da fachada e, portanto, sujeitos às exigências deste capítulo:

- a) A luminária-padrão de varanda, cuja substituição é vedada; A lâmpada deverá ser obrigatoriamente do tipo LED com tonalidade âmbar ou amarela;
- b) As redes de proteção e telas mosquiteiro, que devem respeitar a cor preta e os padrões fixados pela Assembleia de 23 de outubro de 2021;
- c) As janelas de serviço, cujos croquis e especificações foram definidos pela Assembleia de 23 de outubro de 2021 e deverão ser seguidos integralmente por todos os condôminos. O projeto na íntegra, com todas as especificações técnicas, também está disponível na Administração para consulta.
- d) As persianas, cortinas ou painéis nas janelas externas, que devem obrigatoriamente ser nas cores branca, off-white, marfim ou creme, mantendo-se a harmonia da fachada, conforme definido na Assembleia de 23 de outubro de 2021.

20.10. É proibida a instalação de qualquer elemento ou alteração que comprometa a ventilação, iluminação, estética, segurança, salubridade ou o uso das áreas comuns, assim como qualquer interferência nas instalações elétricas, hidráulicas ou de gás sem autorização prévia da Administração, visando garantir o bem-estar e a segurança de todos no condomínio.

20.11. Caso a Assembleia delibere pela padronização geral de elementos visuais ou estruturais (como esquadrias, redes de proteção, revestimentos, persianas, pinturas ou dispositivos de climatização), a Administração deverá disponibilizar manual técnico vinculante, contendo especificações obrigatórias para instalação, manutenção, substituição ou reforma.



20.12. É permitido o fechamento das varandas com cortina de vidro, conforme autorizado pela Convenção do Condomínio, desde que observadas as condições aprovadas na Assembleia Geral realizada em 23 de outubro de 2021. Para atendimento ao Decreto Municipal nº 39.345, de 27 de outubro de 2014, especialmente no que se refere ao dimensionamento de carga, o condômino deverá consultar o Manual do Proprietário antes da execução da instalação.

O projeto de envidraçamento deverá ser obrigatoriamente elaborado e executado mediante ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), acompanhada de todos os documentos técnicos exigidos pela legislação vigente. Toda a documentação necessária deverá ser entregue previamente à Administração do Condomínio para análise e autorização antes do início da obra.

Além disso, a instalação deverá seguir rigorosamente o padrão aprovado na referida assembleia, conforme descrito a seguir:

- Materiais e acabamentos: Devem seguir a cor do guarda-corpo da varanda, de modo a manter a harmonia da fachada.
- Fechamento: Deve ser realizado do guarda-corpo até o teto, considerando viabilidade técnica, custo e uniformidade visual.
- Fixação: Utilização de parafusos, porcas, arruelas e eixos de rolamento em aço inoxidável AISI 304, em conformidade com a NBR 14.718.
- Vidros: Incolores, temperados ou laminados, com espessura mínima de 8 mm.
- Perfis: Preferencialmente em alumínio A5, por sua resistência às intempéries.
- Componentes metálicos: Eixos de rolamento e parafusos em aço inoxidável.
- Vedação: Aplicação de silicone estrutural para fixação e vedação das peças de alumínio na alvenaria, conforme as normas ABNT NBR 14697 e 14698.
- Segurança: O sistema deverá permitir fechamento com chave, garantindo proteção a crianças e animais de estimação.
- Vidros: A quantidade e as larguras das folhas de vidro serão definidas conforme as características de cada projeto individual.

O projeto na íntegra, com todas as especificações técnicas, também está disponível na administração interna para consulta.

20.13. É proibida a instalação de dispositivos de segurança, automação, câmeras de vigilância ou qualquer equipamento de gravação visual ou sonora que capte imagens ou sons de áreas comuns, corredores, janelas de outras unidades ou vias públicas, sem prévia autorização da Administração. A instalação deve respeitar integralmente a legislação vigente sobre privacidade, direito de imagem e proteção de dados pessoais, incluindo a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018) e o art. 5º, inciso X, da Constituição Federal. O descumprimento sujeita o infrator às sanções previstas na legislação e nas normas internas do condomínio.

20.14. O condômino deverá manter em bom estado de conservação todos os elementos padronizados visíveis de sua unidade, como redes de proteção, esquadrias, persianas, caixilhos, venezianas e revestimentos, realizando manutenções preventivas e corretivas sempre que necessário, a fim de evitar degradação da estética e comprometimento da segurança.



20.15. A Administração reserva-se o direito de realizar fiscalização periódica para verificar o cumprimento destas normas, podendo autuar e solicitar remoção imediata de alterações não autorizadas, observando-se o direito à inviolabilidade do domicílio conforme previsto na Constituição Federal.

20.16. O descumprimento das regras aqui estabelecidas sujeitará o infrator às penalidades previstas no Regimento Interno e na Convenção Condominial, incluindo advertência, multa (nos termos do Art. 1.337 do Código Civil) e, se for o caso, responsabilização civil por danos materiais ou morais causados a terceiros. Em qualquer hipótese, será garantido ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa.

21 - SEGURANÇA



21.1. Segurança e Responsabilidades nas Unidades:

21.1.1. Os condôminos são responsáveis pela segurança interna de suas unidades, devendo adotar as precauções necessárias, como manter portas e janelas devidamente fechadas. O condomínio não se responsabiliza por furtos, roubos, danos, perdas ou atos ilícitos ocorridos dentro das unidades, salvo em casos de comprovada omissão ou falha grave nos sistemas de segurança sob responsabilidade da Administração, conforme o art. 1.336, inciso IV, do Código Civil.

21.1.2. A ocorrência, suspeita ou confirmação de moléstia infectocontagiosa entre condôminos, moradores, funcionários ou visitantes deverá ser imediatamente comunicada à Administração e, se aplicável, às autoridades sanitárias competentes, em conformidade com as normas da Vigilância Sanitária Municipal e as diretrizes do Ministério da Saúde, visando à contenção de riscos à saúde coletiva.

21.1.3. É terminantemente proibido guardar, transportar ou manusear, em qualquer área do condomínio, comum ou privativa, substâncias inflamáveis, explosivas, químicas, biológicas ou radioativas, bem como quaisquer materiais que comprometam a segurança estrutural, a saúde pública ou o valor do seguro predial, salvo nas hipóteses expressamente previstas em norma técnica ou lei específica.

21.1.4. É de responsabilidade exclusiva do morador a conservação e manutenção dos sistemas internos de gás, elétrica e hidráulica de sua unidade. Qualquer anormalidade que represente risco à coletividade, como vazamentos, curtos-circuitos ou infiltrações, deverá ser comunicada imediatamente à Administração, que poderá interditar preventivamente o local até a completa regularização, com base nos princípios da precaução e da segurança coletiva.



21.1.5. Toda e qualquer obra, reforma ou intervenção nas unidades que envolva risco estrutural ou interfira em instalações elétricas, hidráulicas, de gás, ou no funcionamento de sistemas condominiais, deverá ser previamente comunicada à Administração e seguir os procedimentos previstos no capítulo de obras, em conformidade com a ABNT NBR 16.280, sob pena de embargo administrativo, sanções civis e comunicação à Defesa Civil.

21.1.6. É expressamente proibido o uso de equipamentos que apresentem risco de superaquecimento, sobrecarga elétrica ou incêndio, tais como "benjamins", extensões improvisadas, adaptadores múltiplos não certificados pelo Inmetro, aquecedores a gás sem exaustão adequada ou aparelhos em mau estado de conservação. O descumprimento poderá acarretar advertência, multa e responsabilização por danos a terceiros.

21.1.7. Em situações de emergência comprovada, que envolvam risco iminente à segurança, integridade física, saúde pública ou patrimônio coletivo, os moradores são obrigados a permitir o acesso de representantes da Administração, da Defesa Civil ou de prestadores de serviço autorizados à sua unidade, desde que haja registro formal do ocorrido. O acesso deverá ser realizado com a presença mínima de 2 (dois) representantes, conforme previsto no art. 1.336, IV do Código Civil, e respaldado por jurisprudência consolidada.

21.1.8. É recomendado a instalação de redes de proteção nas janelas e varandas de unidades onde residam crianças ou animais domésticos. As redes devem estar em conformidade com as normas ABNT NBR 16046-1 e 16046-2, sendo de responsabilidade exclusiva do morador a aquisição e instalação. É imprescindível que o modelo adotado esteja de acordo com o padrão aprovado em assembleia, de modo a preservar a estética da edificação e respeitar a vedação legal à alteração de fachada, conforme art. 1.336, inciso III, do Código Civil.

21.1.9. A Administração tem autonomia para tomar providências ou contatar os condôminos sempre que necessário para garantir a segurança, integridade e ordem nas dependências do condomínio.

21.1.10. Os moradores devem manter suas unidades em condições sanitárias adequadas, evitando situações que favoreçam lixo acumulado, pragas, doenças ou odores. Constatado risco sanitário, a Administração poderá notificar o morador, exigir providências imediatas e, em caso de descumprimento, comunicar os órgãos competentes.

21.2. Segurança Patrimonial e Acesso ao Condomínio:

21.2.1. O condomínio é monitorado por sistema de circuito fechado de televisão (CFTV), com câmeras posicionadas em pontos estratégicos das áreas comuns, com a finalidade de reforçar a segurança de moradores, funcionários, prestadores de serviço e visitantes, bem como proteger o patrimônio coletivo.

O acesso às imagens é restrito à Administração e, quando formalmente requisitado, às autoridades policiais ou judiciais. O armazenamento das imagens obedecerá aos critérios da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018 – LGPD) e terá prazo mínimo de retenção conforme a capacidade técnica do sistema.



21.2.2. É terminantemente proibida a circulação de pedestres pelos portões destinados exclusivamente à entrada e saída de veículos, bem como o acionamento indevido desses portões por qualquer meio que não envolva o tráfego autorizado de veículos. Essa conduta representa risco à integridade física e à segurança patrimonial, sendo passível de advertência e multa.

21.2.3. Em caso de perda ou extravio de controle de acesso, chave eletrônica (tag), cartão magnético ou outro dispositivo de entrada, o morador deverá comunicar imediatamente a Administração, que poderá bloquear o item perdido e cobrar pelos custos de reposição ou reconfiguração do sistema de segurança, conforme tabela de serviços internos.

21.2.4. Para garantir a identificação adequada de condutores e passageiros no acesso veicular, os seguintes procedimentos são obrigatórios:

- Reduzir ou apagar os faróis;
- Acender a luz interna do veículo;
- Abaixar os vidros, especialmente em caso de películas escuras;
- Identificar-se prontamente, quando solicitado pela portaria.
- Condutores e passageiros de motocicletas devem retirar capacetes antes de ingressar no condomínio, sob pena de impedimento de acesso, salvo em situações de emergência ou risco justificado.

21.2.5. O acesso de visitantes, prestadores de serviço ou quaisquer pessoas não cadastradas no sistema condominial será permitido apenas mediante:

- Apresentação de documento oficial com foto;
- Registro de entrada pela portaria;
- Confirmação de autorização da unidade destinatária.

Este procedimento se aplica inclusive a pessoas previamente autorizadas pelos moradores, sendo vedada a liberação automática de acesso sem identificação presencial, exceto nos casos expressamente aprovados em Assembleia ou Convenção Condominial.

21.2.6. Prestadores de serviço com frequência recorrente, como diaristas, cuidadores, babás, passeadores de animais, entregadores frequentes e similares, deverão ser previamente cadastrados junto à Administração, com indicação da unidade contratante. O acesso desses profissionais seguirá os mesmos critérios de segurança aplicáveis aos visitantes. A entrada e permanência só serão autorizadas nos horários permitidos e mediante autorização expressa do morador responsável.

21.2.7. Tentativas de burlar, fraudar ou violar os sistemas de segurança e controle de acesso, bem como qualquer comportamento que comprometa a integridade dos protocolos estabelecidos neste Regimento, serão objeto de medidas legais e administrativas imediatas por parte da Administração. Todos os condôminos, moradores, visitantes, cessionários, prestadores de serviço e terceiros estão obrigados a cumprir estas regras, com respaldo no art. 1.334, §1º, do Código Civil, independentemente de vínculo contratual com o condomínio.



21.2.8. A contratação de empresa especializada em segurança patrimonial (vigilância armada ou desarmada, ronda, portaria remota ou presencial) poderá ser autorizada em Assembleia Geral Ordinária, desde que aprovada pela maioria dos presentes, com previsão orçamentária adequada, em conformidade com a Convenção Condominial e a Lei nº 4.591/64.

22 - ADMINISTRAÇÃO E FUNCIONÁRIOS DO CONDOMÍNIO



22.1. A administração do condomínio será exercida conforme disposto na Convenção Condominial e na legislação vigente, cabendo ao síndico — ou à administradora regularmente contratada — a prática dos atos de gestão ordinária e extraordinária, conforme previsto no art. 1.348 do Código Civil.

22.2. O condomínio poderá manter funcionários próprios para a execução de serviços contínuos ou essenciais, como limpeza, portaria, zeladoria e manutenção. Também poderá contratar empresas terceirizadas ou profissionais autônomos para a realização de serviços técnicos, especializados ou eventuais, sempre que tal medida for mais eficiente, segura ou econômica, conforme avaliação da Administração, interesses coletivos e nos termos da legislação trabalhista e da Lei nº 6.019/1974 (terceirização).

22.3. É expressamente proibido expor funcionários a situações vexatórias, discriminatórias, constrangedoras ou ofensivas por parte de condôminos, moradores ou visitantes. Tais condutas podem configurar assédio moral, injúria, difamação ou discriminação, sujeitando o responsável às sanções civis, administrativas e penais cabíveis. Denúncias ou críticas devem ser encaminhadas exclusivamente por canais formais e com urbanidade, nos termos da Constituição Federal, da CLT, da LGPD e demais normas vigentes.

22.4. Em caso de contratação de empresas terceirizadas, a Administração deverá fiscalizar o fiel cumprimento das obrigações legais, previdenciárias, trabalhistas e contratuais pela contratada, incluindo:

- Registro formal dos empregados;
- Pagamento regular de salários e encargos;
- Fornecimento de EPI adequado;
- Treinamento técnico e de segurança;
- Apólice de seguro de responsabilidade civil e, se aplicável, de acidentes pessoais.

Essa fiscalização visa resguardar os direitos dos trabalhadores e a segurança jurídica do condomínio, nos termos do art. 2º-A da Lei nº 6.019/1974.



22.5. É vedado a qualquer condômino, morador ou visitante emitir ordens diretas aos funcionários do condomínio. Toda solicitação, sugestão, crítica, reclamação ou denúncia relativa à conduta ou desempenho dos colaboradores deve ser encaminhada exclusivamente à Administração ou ao Síndico, por escrito ou via canal oficial de comunicação.

22.6. Compete à Administração:

- Supervisionar, treinar e, quando necessário, aplicar sanções aos funcionários do condomínio (orgânicos ou terceirizados), observando os princípios da legalidade, imparcialidade e eficiência;
- Fiscalizar o cumprimento das obrigações contratuais, regulamentares e legais;
- Assegurar que todos os serviços sejam prestados com ética, eficiência, segurança e respeito às normas condominiais;
- Promover um ambiente de trabalho saudável, seguro e colaborativo;
- Implementar medidas preventivas e corretivas de conduta e desempenho.

22.7. Cabe à Administração promover ou exigir, sempre que necessário, a capacitação técnica e comportamental dos funcionários e prestadores de serviço, especialmente quanto às normas de segurança do trabalho, prevenção de acidentes, atendimento ao público, uso de equipamentos, primeiros socorros e observância deste regulamento, conforme diretrizes das NR-6, NR-17, NR-23, NR-35 e demais normas da Secretaria de Inspeção do Trabalho.

22.8. Todos os funcionários e prestadores de serviço devem:

- Portar identificação visível durante o exercício de suas atividades;
- Utilizar uniforme e Equipamentos de Proteção Individual (EPI), sempre que exigido pela função ou pela legislação de segurança do trabalho;
- Respeitar rigorosamente as normas internas de conduta, segurança, sigilo e boa convivência;
- Manter postura ética, profissional e respeitosa em todas as interações com condôminos, visitantes, colegas de trabalho e superiores hierárquicos.

22.9. Somente funcionários do condomínio ou profissionais expressamente autorizados pela Administração poderão executar tarefas nas áreas comuns. É proibida a atuação de terceiros não autorizados em nome próprio ou de condôminos nessas áreas, sob pena de advertência, multa e eventual responsabilização civil pelos danos decorrentes.

22.10. Todos os funcionários e terceirizados devem cumprir rigorosamente a jornada de trabalho definida em contrato, com registro de ponto físico ou eletrônico. A Administração deverá fiscalizar o cumprimento da carga horária e o respeito aos intervalos legais, conforme previsto na CLT e em normas coletivas aplicáveis.

22.11. É proibido o acesso ou permanência de familiares, amigos ou conhecidos de funcionários e prestadores de serviço nas áreas internas do condomínio durante o expediente, salvo autorização prévia e expressa da Administração, por motivo justificado.



22.12. O descumprimento das normas por parte de funcionários será objeto de apuração administrativa interna, podendo implicar sanções disciplinares, inclusive rescisão contratual ou comunicação às autoridades competentes, conforme o caso. O descumprimento por parte de condôminos, visitantes ou profissionais por eles contratados poderá ensejar a aplicação de advertências, multas ou outras sanções previstas neste regulamento e no Código Civil.

23 - DIREITOS E DEVERES OS CONDÔMINOS



23.1 - Dos Direitos:

Nos termos do art. 1.335 do Código Civil e demais legislações aplicáveis, são direitos dos condôminos:

23.1.1. Usar, gozar e dispor livremente de sua unidade autônoma e da vaga de garagem vinculada à sua unidade, conforme sua conveniência e nos limites da lei, desde que:

- Seja respeitada a destinação exclusivamente residencial da unidade;
- Não sejam causados prejuízos à segurança, salubridade, sossego, moral e bem-estar dos demais condôminos;
- Não haja qualquer alteração na estrutura, fachada, segurança ou solidez do edifício, salvo com autorização formal da Assembleia, quando exigido pela Convenção Condominial;
- Sejam rigorosamente observadas a Convenção Condominial, o presente Regimento Interno, as legislações urbanísticas e edilícias municipais e quaisquer outras normas legais vigentes.

23.1.2. Candidatar-se a cargos da administração condominial, observados os critérios estabelecidos na Convenção, desde que esteja em dia com suas obrigações financeiras e legais perante o condomínio.

23.1.3. Os condôminos devem utilizar as áreas comuns e de lazer do condomínio em condições de igualdade, respeitando a destinação de cada espaço, os horários, procedimentos de reserva, limitações e regras estabelecidas neste Regimento Interno e pela Administração, bem como a ordem, limpeza, silêncio, segurança, limite de lotação e o direito dos demais usuários, sem prejudicar o uso das demais unidades e espaços comuns.

23.1.4. Examinar, mediante solicitação prévia e agendamento com a Administração, os documentos contábeis, administrativos, contratuais e operacionais do condomínio (como balancetes, atas, contratos, livros de registro e comunicações), respeitado o direito ao sigilo de dados pessoais e sensíveis, conforme a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018 – LGPD).



23.1.5. Ser previamente informado, com razoável antecedência, sobre obras, reformas, alterações estruturais, mudanças operacionais ou decisões administrativas que impactem o uso das áreas comuns, o valor das cotas condominiais ou a rotina coletiva. A comunicação deverá ser realizada por meio de canais oficiais do condomínio, com linguagem clara e acessível, garantindo tempo hábil para conhecimento.

23.1.6. É assegurado ao condômino o direito de participar das Assembleias Gerais, ordinárias ou extraordinárias, com voz e voto, desde que esteja adimplente com as obrigações condominiais, nos termos do §2º do art. 1.335 do Código Civil. Locatários poderão participar e exercer o direito de voto, desde que apresentem autorização expressa e por escrito do proprietário da unidade, conforme previsto nas Leis nº 4.591/64 e nº 8.245/91. O condômino poderá ser representado por procurador com poderes especiais, condômino ou não, vedada a outorga de poderes ao síndico, a membros do conselho fiscal ou a empregados do condomínio. As procurações deverão ser específicas para cada assembleia e apresentadas com firma reconhecida antes do início dos trabalhos.

23.1.7. Utilizar os serviços da portaria e da administração, desde que respeitadas as normas internas e sem causar interferência nas funções operacionais, sendo vedado o desvio de função ou solicitação de serviços particulares a funcionários.

23.1.8. Comunicar formalmente à Administração quaisquer ocorrências irregulares, condutas abusivas, violações de normas ou situações de risco à segurança, bem como apresentar sugestões para o aprimoramento da convivência, da infraestrutura ou da gestão condominial.

23.1.9. Será resguardado ao condômino o direito ao contraditório e à ampla defesa em todo procedimento que envolva a aplicação de penalidades ou restrições de direitos, nos termos do Código Civil, da Convenção Condominial e deste Regimento Interno.

23.2 - Dos Deveres:

23.2.1. Cumprir e fazer cumprir a Convenção Condominial, o presente Regimento Interno, as deliberações aprovadas em Assembleia e as normas e comunicados expedidos pela Administração ou pelo Síndico, observando a legislação vigente.

23.2.2. Contribuir pontualmente com as despesas condominiais, conforme critério aprovado na Convenção ou em Assembleia, realizando os pagamentos nos prazos fixados, sob pena de encargos legais, inscrição em cartório, protesto e perda do direito de voto, nos termos do §2º do art. 1.335 do Código Civil.

23.2.3. Utilizar as unidades autônomas e as áreas comuns com urbanidade, zelo e respeito, abstendo-se de condutas que comprometam a segurança estrutural, a funcionalidade do edifício, a higiene, o sossego, a saúde pública ou o bem-estar coletivo. É dever do condômino respeitar os princípios da boa vizinhança, zelando pela moralidade, pelos bons costumes, pela salubridade e pela convivência harmoniosa com condôminos, visitantes, funcionários e prestadores de serviço.



23.2.4. Deve ainda abster-se de práticas que possam prejudicar a imagem institucional, social ou administrativa do condomínio, sendo civil, administrativa e criminalmente responsável por seus próprios atos e pelos de terceiros sob sua responsabilidade, como inquilinos, familiares, visitantes ou empregados. É igualmente obrigação do condômino colaborar com a manutenção da ordem, segurança, higiene e conservação do patrimônio comum, respondendo por eventuais danos causados.

23.2.5. É proibido utilizar a unidade para fins não residenciais, como comércio, hospedagem irregular, depósitos de materiais perigosos, clínicas, escolas, cultos ou quaisquer atividades com risco acentuado, impacto ambiental, ruído excessivo ou grande movimentação de pessoas ou mercadorias. Nas áreas comuns, é vedada a realização de eventos religiosos ou reuniões político-partidárias sem autorização prévia da Administração. Já nas unidades autônomas, essas atividades são permitidas desde que não comprometam a segurança, o sossego ou a boa convivência, respeitados os direitos constitucionais à liberdade de crença, expressão e reunião.

23.2.6. Comunicar formalmente à Administração, com antecedência mínima de 48h (quarenta e oito horas), qualquer cessão, ocupação temporária ou alteração dos dados dos ocupantes da unidade, informando nome completo, documentos de identificação, contatos e, se aplicável, dados da administradora do imóvel.

23.2.7. Observar as orientações da Administração sobre controle de pragas, dedetizações e manutenções preventivas que envolvam ações coordenadas entre unidades e áreas comuns.

23.2.8. É expressamente proibido instalar ou exibir faixas, cartazes, letreiros, anúncios, placas comerciais, antenas, bandeiras ou quaisquer itens de propaganda nas janelas, varandas, portas ou áreas comuns.

23.2.9. É proibido soltar balões, fogos de artifício, pipas ou praticar atividades de risco nas áreas comuns ou nas unidades, conforme o disposto no Código Penal, na Lei de Crimes Ambientais (Lei nº 9.605/98) e nas normas estaduais de segurança.

23.2.10. O funcionário do condomínio somente poderá receber chaves de uma unidade mediante autorização formal e por escrito do condômino, com assinatura de termo de responsabilidade, eximindo o condomínio de responsabilidade por perdas, danos ou extravios.

23.2.11. É terminantemente proibido alugar a unidade por períodos inferiores a 180 (cento e oitenta) dias, bem como utilizá-la para hospedagem irregular, sublocações individualizadas ou fracionadas, como: repúblicas, locações por quartos ou por meio de aplicativos e plataformas digitais (Airbnb, Booking, etc.).

23.2.12. É terminantemente proibida a realização de festas com som elevado ou que excedam o limite de ocupação da unidade, especialmente após as 22h (vinte e duas horas), em desacordo com as normas de silêncio, segurança e sossego. Também é vedado o uso de caixas de som voltadas para janelas, varandas ou áreas externas, bem como a presença de número excessivo de pessoas que comprometa a segurança estrutural, sanitária ou de evacuação da edificação, conforme critérios legais ou laudo técnico de engenharia, quando aplicável.



23.2.13. Manter em bom estado as instalações internas da unidade até os pontos de interligação com as áreas comuns e comunicar de imediato à Administração qualquer risco à coletividade, como infiltrações, rachaduras, curtos-circuitos, vazamentos de gás, presença de animais peçonhentos ou falhas de segurança.

23.2.14. O acesso de representantes da Administração ou do Síndico às unidades será permitido apenas em situações de emergência comprovada (como vazamento de gás, incêndio ou infiltração grave), preferencialmente com aviso prévio ao condômino, respeitada a inviolabilidade do domicílio. Para manutenções, inspeções ou vistorias, o acesso dependerá de comunicação prévia e do consentimento do morador. Em caso de recusa injustificada que coloque em risco a coletividade ou a estrutura do edifício, o condomínio poderá adotar medidas legais e responsabilizar o condômino por eventuais danos.

23.2.15. Obedecer às normas de segurança contra incêndio e pânico, conforme instruções do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, mantendo desobstruídas as rotas de fuga (corredores e escadas), extintores e dispositivos de emergência.

23.2.16. Responder por danos morais ou materiais causados por condutas discriminatórias, injuriosas ou ofensivas a outros condôminos, funcionários ou prestadores de serviço, nos termos da legislação vigente.

23.2.17. Respeitar a legislação de acessibilidade (Lei nº 13.146/2015 – Estatuto da Pessoa com Deficiência), evitando obstruir áreas comuns ou estacionamentos com objetos, veículos ou mobiliários que impeçam o livre acesso de pessoas com mobilidade reduzida.

23.2.18. O descumprimento das normas deste Regimento Interno, da Convenção Condominal ou da legislação vigente poderá acarretar: advertência por escrito, multa proporcional e progressiva (conforme art. 1.336, §2º do Código Civil), suspensão temporária do uso das áreas comuns, cobrança judicial de valores, responsabilização civil por danos, e, quando cabível, comunicação às autoridades competentes.

24 - AS PENALIDADES E INDENIZAÇÕES POR DANOS CAUSADOS



24.1. A aplicação de penalidades no âmbito condominal decorre do interesse coletivo e da necessidade de preservar a convivência harmônica, a segurança, a ordem, a saúde, o sossego, a estética e a integridade da edificação, devendo prevalecer sobre interesses particulares, salvo quando houver violação ao direito de propriedade nos termos da legislação vigente.



24.2. Compete à Administração, por meio do Síndico ou de seu representante legal, aplicar as sanções previstas neste Regulamento, na Convenção Condominial e na legislação vigente, de forma isenta, proporcional, motivada e fundamentada, sempre em defesa dos interesses da coletividade condominial.

24.3. As infrações serão classificadas como leves, médias ou graves, considerando a natureza do ato, a sua repercussão sobre a convivência, a segurança, o patrimônio comum e a recorrência do comportamento. A Administração deverá aplicar penalidades proporcionais à gravidade da infração.

24.4. As infrações às disposições deste Regulamento Interno sujeitarão o infrator às penalidades aqui previstas, sem prejuízo da obrigação de reparar integralmente os danos materiais ou morais eventualmente causados ao condomínio ou a terceiros.

a) **Advertência escrita:** aplicada na primeira infração de natureza leve, como medida educativa, a ser expedida pelo Síndico. Caso a advertência não seja atendida ou a irregularidade persista no prazo de 7 (sete) dias contados do recebimento da notificação, esta será automaticamente convertida em multa, no valor correspondente à maior cota condominial ordinária vigente no mês anterior, nos termos da Convenção Condominial.

b) **Multa simples:** nos termos do art. 1.336, §2º, do Código Civil, poderá ser aplicada em casos de reincidência ou infrações de maior gravidade, conforme avaliação da Administração. O valor da multa será fixado pelo Síndico e/ou pelo Departamento Jurídico do Condomínio, de acordo com a gravidade da infração, limitado a até 5 (cinco) vezes o valor da cota condominial ordinária vigente.

c) **Multa qualificada:** nos termos do art. 1.337 do Código Civil, poderá ser aplicada nos casos de conduta antissocial ou reiterada infração às normas condominiais, quando o comportamento do condômino se mostrar incompatível com a convivência harmoniosa no condomínio. O valor da multa poderá alcançar até 10 (dez) vezes o valor da cota condominial ordinária vigente, mediante aprovação de, no mínimo, $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos remanescentes em Assembleia especialmente convocada para esse fim.

d) **Multas diárias:** aplicáveis nos casos de infração continuada ou que não seja cessada dentro do prazo determinado pela Administração, sendo o valor da multa proporcional e cumulativo pelo período de descumprimento. O montante será fixado pelo Síndico e/ou pelo Departamento Jurídico do Condomínio, considerando a gravidade da conduta e seus efeitos, nos termos do procedimento descrito na alínea a.

e) **Obrigação de reparação:** o condômino infrator deverá realizar os reparos necessários ou indenizar os prejuízos causados no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da notificação formal. Em caso de descumprimento, o condomínio poderá efetuar diretamente os reparos e cobrar do infrator o valor correspondente, acrescido de multa, encargos legais, custas processuais e honorários advocatícios, quando aplicável, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades previstas neste Regulamento Interno.

24.5. Em caso de persistência ou agravamento da conduta infracional, novas penalidades poderão ser aplicadas de forma progressiva e cumulativa, inclusive com agravamento do valor da multa.



24.6. Os condôminos, ocupantes e usuários devem comunicar à Administração qualquer infração observada, por meio do livro de reclamações, correio eletrônico institucional ou canais digitais oficiais do condomínio, a fim de permitir a adoção das providências cabíveis.

24.7. O condômino é civilmente responsável pelos atos praticados por seus familiares, inquilinos, visitantes, prestadores de serviços, empregados ou qualquer pessoa sob sua responsabilidade direta, inclusive por danos morais ou materiais causados ao patrimônio comum, a terceiros ou a outros condôminos.

24.8. O condômino poderá ser notificado e/ou multado a qualquer tempo pela Administração, em razão de infrações às disposições deste Regulamento Interno, da Convenção Condominial ou da legislação aplicável. A ausência de aplicação imediata da penalidade não caracteriza renúncia, perdão ou desistência de direito por parte da Administração, que poderá exercê-lo posteriormente, tão logo tenha ciência dos fatos ou conclua a apuração da ocorrência, salvo nos casos em que incida prescrição legal ou haja deliberação expressa da Assembleia Geral determinando o cancelamento da sanção.

As penalidades prescrevem em 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da ocorrência da infração ou da ciência inequívoca pela Administração, o que ocorrer por último. A prescrição será interrompida com a emissão da notificação formal ao infrator.

24.9. A notificação de penalidades aplicadas aos condôminos poderá ser realizada por qualquer meio idôneo que assegure a comprovação de entrega, incluindo protocolo físico, comunicação eletrônica ou qualquer meio digital oficialmente adotado pelo condomínio (como e-mail, aplicativo de gestão condominial, plataforma online ou outro canal equivalente). Considerar-se-á válida a notificação a partir da confirmação de envio ou de recebimento eletrônico, conforme os registros disponibilizados pelo sistema ou pela Administração.

É garantido ao condômino notificado o direito ao contraditório e à ampla defesa, podendo apresentar recurso fundamentado à Assembleia Geral no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da notificação.

24.10. Quando houver dano causado às áreas comuns, a unidades privativas ou a bens de terceiros, o condômino será notificado para providenciar os reparos no prazo definido pela Administração. Em caso de inércia, o condomínio poderá executar diretamente os serviços e cobrar do infrator o valor correspondente.

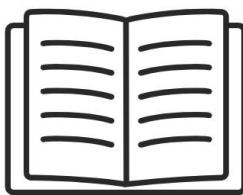
24.11. Todas as penalidades aplicadas deverão ser formalmente registradas nos arquivos administrativos do condomínio, com os respectivos documentos comprobatórios (fotos, relatos, vídeos, orçamentos ou outros), assegurando-se a rastreabilidade, a legalidade e a transparência dos atos administrativos.

24.12. Infrações não previstas neste capítulo serão analisadas pela Administração com base nos princípios de razoabilidade e proporcionalidade, podendo ser submetidas à deliberação da Assembleia Geral quando necessário.



24.13. A Assembleia Geral poderá instituir um fundo específico, financiado exclusivamente pelos infratores, destinado à cobertura de prejuízos recorrentes decorrentes de condutas negligentes, imprudentes ou dolosas, que onerem o condomínio de forma indevida. Tal medida visa preservar o equilíbrio financeiro coletivo e desestimular comportamentos que comprometam o patrimônio comum. A criação, gestão e aplicação desse fundo deverão ser aprovadas em Assembleia, com critérios claros de destinação, prestação de contas e limite de uso.

25 - DISPOSIÇÕES FINAIS



25.1. É dever de todos os condôminos e demais usuários do condomínio conhecer, cumprir e zelar pelo Regulamento Interno, pela Convenção e pelas decisões assembleares, bem como comunicar infrações à Administração, contribuindo para a ordem, segurança e boa convivência no condomínio.

25.2. Recomenda-se que, nos contratos de locação, cessão, comodato, uso temporário ou promessa de compra e venda das unidades autônomas, seja incluída cláusula específica que obrigue os terceiros ao cumprimento deste Regulamento Interno, da Convenção Condominial e das normas aprovadas em Assembleia Geral.

A ausência dessa cláusula, contudo, não exime o condômino proprietário da responsabilidade solidária por atos, omissões, infrações ou danos causados por seus prepostos, inquilinos, cessionários ou visitantes, incluindo o pagamento de multas, encargos e reparações decorrentes.

25.3. Sugestões, elogios, críticas e reclamações deverão ser encaminhadas formalmente à Administração, preferencialmente por meio dos canais oficiais do condomínio, podendo ser: e-mail institucional, livro de reclamações, plataforma digital, aplicativo ou formulário físico, observadas as orientações vigentes da Administração.

25.4. O condômino deverá manter seus dados cadastrais sempre atualizados junto à Administração, incluindo endereço eletrônico, telefones de contato e identificação dos ocupantes da unidade.

- O cadastro será feito por meio de formulário próprio, físico ou eletrônico, conforme disponibilizado pela Administração.
- A omissão ou desatualização cadastral poderá comprometer a validade das notificações e a efetividade do direito de defesa em eventual procedimento administrativo interno.
- O tratamento dos dados pessoais fornecidos ao condomínio observará os princípios da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018), garantindo a finalidade legítima, a transparência, a segurança e os direitos dos titulares dos dados.



25.5. O condômino tem a obrigação de manter-se atento aos meios oficiais de comunicação utilizados pelo condomínio, sendo de sua responsabilidade acompanhar as informações enviadas por esses canais. As comunicações serão realizadas pelos meios de contato cadastrados pelo próprio morador, pelos aplicativos disponibilizados pelo condomínio e pelo escaninho físico. O não acompanhamento dessas comunicações não isenta o condômino de responsabilidades ou prazos.

25.6. Os casos omissos neste Regulamento Interno serão resolvidos pela Administração, com base na Convenção Condominial, na legislação aplicável e nos princípios da razoabilidade, proporcionalidade, interesse coletivo e boa-fé objetiva.

É assegurado ao condômino o direito de recorrer das decisões administrativas à Assembleia Geral, instância soberana nas deliberações do condomínio.

25.7. Este Regulamento Interno poderá ser alterado ou atualizado mediante deliberação da Assembleia Geral, respeitados os quóruns previstos na Convenção Condominial e no Código Civil.

25.8. Este Regulamento entra em vigor na data de sua aprovação em Assembleia Geral, revogando-se as disposições em contrário.