

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
PLAZA TAMBIÁ**

RUA FILIPÉIA, 10 - TAMBIÁ

JOÃO PESSOA/PB

CEP: 58051-425

CNPJ:45.826124/0001-69

REGIMENTO INTERNO

CAPÍTULO I - DEFINIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 1º - O presente Regulamento Interno, do Condomínio Residencial Plaza TAMBIÁ aprovado em Assembleia Geral Ordinária do dia 16 de setembro de 2022 dispõe sobre a estrutura e normas do Condomínio, elaboradas para a preservação e manutenção da ordem, comodidade, tranquilidade, conservação e segurança do Condomínio.

Parágrafo único - Todos os moradores do Condomínio: proprietários, locatários e serviçais estão obrigados ao rigoroso cumprimento das disposições da Lei e deste Regulamento, sendo as infrações punidas de acordo com a legislação vigente e as cláusulas aqui contidas.

Art. 2º - As unidades no todo ou em parte, destinam-se exclusivamente a fins residenciais, sendo expressamente proibido o uso, locação ou cessão para atividades profissionais, comerciais ou industriais.

CAPÍTULO II - DOS DEVERES

Art. 3º - Zelar e fazer zelar pela integridade material da edificação, bem como contribuir para o custeio de qualquer obra de manutenção ou melhoramento de interesse geral do condomínio, cuja execução seja aprovada em Assembleia.

Art. 4º - Reparar, por iniciativa própria e às suas custas os danos causados por si, seus familiares, serviçais, visitantes ou ocupantes, bem como por ocasião de mudanças do prédio ou dependências comuns do Condomínio.

Art. 5º - Manter as portas fechadas de suas unidades, já que em nenhuma hipótese o Condomínio será responsabilizado por furtos nos apartamento.

Art. 6º - As entradas dos vestíbulos, passagens, corredores, escadas, halls, garagens, elevadores e todas as demais partes comuns do Condomínio Plaza Tambiá, não poderão ser utilizados para qualquer serviço doméstico, depósito de guarda de qualquer material, utensílio ou objeto, sendo proibido o estacionamento de pessoas nestas partes comuns, quer a sós, quer em grupos.

Art. 7º - Os moradores do Condomínio deverão guardar silêncio das 22:00 horas às 7:00 horas, evitando a emissão de ruídos que possam perturbar o sossego e o bem estar dos outros moradores.

Art. 8º - O uso de rádios, aparelhos de som, qualquer instrumento musical deverá ser feito de modo a não perturbar os vizinhos, observando-se o horário fixado no art. 7º. Os pais deverão orientar as crianças a não derrubar cadeiras, não saltitar, etc. de maneira a não provocar ruídos.

Art. 9º - As entradas e saídas de mudanças, bem como de materiais, móveis e outros objetos só poderão ser feitas pelo elevador a partir da data em que o condomínio adquirir o protetor (capa) para o elevador, e só poderá ser transportado pelo elevador estando este com a proteção supramencionada. As mudanças só poderão acontecer de segunda a sábado das 08:00h as 18:00h, caso haja um feriado em dia "útil", o condômino deverá consultar o síndico(a). Fora esses dias e horários, só poderão ser feitas mediante autorização expressa do (a) Síndico (a) e/ou gestor (a) do condomínio.

Parágrafo único – O Condomínio cobrará, em caso de danos ocasionados a cada saída ou entrada de mudanças, quer dos proprietários, quer de locatários, uma taxa correspondente aos danos avaliados pelos profissionais das áreas correspondentes, quer sejam em elevadores, paredes, escadarias, vidros, etc. Os valores arrecadados serão depositados no fundo de reserva para a manutenção e reparos dos danos sofridos.

Art. 10 - Em casos de viagem ou ausência prolongada, os condôminos deverão fechar o registro de água, e o de energia externo, deverão também informar ao síndico o endereço de seus familiares, ou onde poderão ser localizados para casos de emergência.

Art. 11 - Manter as torneiras dos apartamentos fechadas constantemente quando não estiverem em uso normal, mesmo quando falte água, a fim de evitar que a perda de água prejudique sua unidade ou que possa causar danos a unidade do andar inferior.

- a) **Parágrafo único** – No uso do salão de festa será cobrado uma taxa de 50 reais para a manutenção do salão, e é de responsabilidade do condômino deixar o ambiente limpo após o uso. O limite máximo do uso do salão de festa é de até 20 pessoas, incluindo os condôminos.
- b) **Parágrafo único**- Só poderá reservar a churrasqueira e o salão de festa uma vez por mês. O agendamento deve ser feito a partir de 30 dias de antecedência ou até no dia anterior ao agendamento solicitado.
- c) **Parágrafo único**- O uso da churrasqueira será gratuita com o limite máximo de 10 pessoas.
- d) **Parágrafo único**- Referente as datas comemorativas não poderão ser reservados o salão de festa e a churrasqueira, sendo tais datas: (véspera e dia de Natal, véspera e dia de ano novo). Ficando essas datas livres para todos os condôminos usufruírem dos ambientes, em conjunto.

- e) Parágrafo único-** Em caso de animais nos elevadores, estes devem ser deslocados no colo do seu tutor.

Art. 12 - O lixo deverá ser comportado em sacos plásticos e depositado no lixeiro do lado de fora do condomínio. Cabe ao condômino certificar-se de possíveis obstruções ou queda de resíduos no elevador, corredores e escadarias. Quando apresentar vazamento, devendo, neste caso, o próprio morador efetuar a remoção e limpeza.

Art. 13 - Em caso de falta prolongada de energia, os moradores devem ficar atentos a possíveis vizinhos presos nos elevadores.

Art. 14 - Os condôminos e os empregados do Condomínio deverão zelar pelo fiel cumprimento deste regulamento, levando ao conhecimento da Administração qualquer irregularidade observada.

Art. 15 - Manter sempre fechadas as portas de entrada e saída.

Art. 16 - As reclamações, sugestões e anormalidades deverão ser comunicadas em livro próprio, de posse da administração. Os casos não previstos neste Regulamento serão resolvidos pelo Síndico, ad referendum da Assembleias Geral.

CAPÍTULO III - DAS PROIBIÇÕES

Art. 17 - É expressamente proibido:

- a) alterar a parte externa do Condomínio com cores ou tonalidades diversas, ou com a instalação de objetos nas janelas que possam prejudicar a estética, iluminação e ventilação das unidades, assim como: exaustores, aparelhos de refrigeração de ar e etc.;
- b) colocar toldos, varais, letreiros, placas, cartazes, decalques nos vidros, ou outros elementos visuais na parte externa da Edificação, ou nas dependências de uso comum ou que não tenham lugar específico;
- c) estender roupas, tapetes ou outros objetos nas janelas ou em outro lugar que seja visível do exterior da Edificação. É proibido, também, colocar ou estender roupas em processo de lavagem, bater tapetes e similares, nos peitoris das janelas ou de áreas de serviço;
- d) lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, áreas ou pátios internos. É proibido, também, cuspir e lançar papéis, cinzas ou pontas de cigarros, ou qualquer outro resíduo pelas janelas ou varandas, corredores, áreas ou outros locais da Edificação;

- e) colocar vasos, antenas, enfeites, ou quaisquer outros objetos nas janelas, peitoris de sacadas ou de onde estejam expostos ao risco de cair, ou alterar a estética do Edifício;
- f) jogar nos vasos sanitários, pias e tanques, objetos que possam causar o seu entupimento;
- g) praticar jogos de qualquer natureza nos corredores, vestíbulos, escadas e passeios da Edificação, bem como aglomerações ou reuniões nestes locais, exceto as que visarem o interesse do Condomínio;
- h) utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares; No horário de serviço.
- i) guardar ou depositar explosivos, inflamáveis ou agentes químicos corrosivos em qualquer dependência do Condomínio;
- j) alterar o sistema de antena de TV;
- k) remover, em qualquer hipótese, os equipamentos de segurança contra incêndio do prédio, salvo quando autorizado pela administração;
- l) sobrecarregar a estrutura das lajes do prédio com peso por metro quadrado superior ao permitido tecnicamente, bem como qualquer modificação na alvenaria ou estrutura dos apartamentos, que antes deverá ser avaliada por técnicos autorizados que se responsabilizem mediante documento legal, com prévia autorização da administração.

CAPÍTULO IV - DO USO DAS GARAGENS

Art. 18 - As vagas para estacionamento de um veículo são previamente demarcadas por unidade e para uso de veículos dentro da faixa amarela, respeitando as metragens estabelecidas e a demarcação, de modo a não atrapalhar a abertura e fechamento dos portões.

Art. 19 - É vedado ao(s) condômino(s):

- a) Usar a buzina, excesso de aceleração e outros ruídos;
- b) Estacionar impedindo ou dificultando as manobras de entrada e saída de carros;
- c) Guardar móveis, utensílios e sobressalentes sob qualquer pretexto;
- d) Permitir a permanência de crianças, trânsito de bicicletas e jogo de bolas, bem como outros esportes ou brincadeiras infantis;
- e) Executar qualquer serviço (montagem de móveis, pintura, etc.), mesmo que seja feito nos limites da vaga correspondente ao apartamento;
- f) Alugar ou ceder vagas de garagem a pessoas estranhas ao Edifício, exceto visitas desde que autorizada pelo condômino;
- g) Utilizar a garagem de outro proprietário sem o seu consentimento e aviso.

Art. 20 - O estacionamento de bicicletas poderá ser feito na vaga respectiva de cada unidade; o Condomínio não será responsável por danificação ou roubo delas.

Art. 21 - Ao entrar ou sair da garagem, o condômino deverá aguardar o fechamento total do portão.

Art. 22 - Qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo este ressarcir o prejuízo causado na melhor forma acordada entre os interessados.

Art. 23 - O Condomínio não se responsabilizará por estragos de qualquer natureza, roubo, incêndio, etc. ocorridos na garagem, mas adotará medidas necessárias à apuração das responsabilidades.

Art. 24 - Veículos que apresentem vazamentos será de inteira responsabilidade do proprietário a remoção e limpeza do local.

CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 25 - O zelador fica autorizado a tomar todas as providências cabíveis dentro de suas atribuições e respeitando este regulamento, quando tiver que resolver assunto de natureza urgente.

Art. 26 - Os contratos de locação deverão ser acompanhados de um exemplar deste regulamento, cuja infringência motivará a rescisão respectiva.

Art. 27 - Em caso de moléstia contagiosa, os moradores do Condomínio ficam obrigados a notificar imediatamente o Síndico.

Art. 28 - Para que possa ser observado o rigoroso cumprimento deste Regulamento, e quando as circunstâncias o exigirem, os moradores facilitarão o acesso do Síndico as respectivas unidades, desde que devidamente justificado o motivo, ou quando existirem defeitos hidráulicos e elétricos em tubulação de alimentação geral, em que as despesas decorrentes correrão por conta do Condomínio.

Art. 29 - A entrada de pessoas estranhas ao Condomínio só poderá ser feita mediante autorização do residente.

Art. 30 – Manter a área da Churrasqueira, piscina e salão de festa sempre limpas. Ao usar será cobrado uma taxa de 50 reais no uso do salão de festa.

Art. 31 - O presente Regulamento só poderá ser modificado ou alterado em Assembleia Geral, com a votação de dois terços (2/3) dos condôminos presentes à assembleia, para cuja realização se exigirá quórum mínimo de 50% (cinquenta por cento) das frações ideais do terreno.

Art. 32 - Fica estabelecido que quando desrespeitadas as disposições do presente Regimento, será feita advertência escrita e na reincidência será aplicada multa de 50% do valor da taxa condominial podendo o valor ser dobrado a cada reincidência.

Art. 33 - Os casos omissos neste regulamento serão resolvidos de três formas:

- a) Lei 4.591/64;
- b) Escritura de Convenção do Condomínio do Edifício Residencial Plaza Tambiá
- c) A critério da administração do edifício, devidamente autorizada por uma Assembleia Geral convocada especificamente para o assunto.

Art. 34 - O presente Regulamento Interno foi aprovado na Assembleia Geral Ordinária - AGO realizada no dia 16 de setembro de 2022 e passará a vigorar nessa mesma data;

Art. 35 - Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 36 - Fica eleito o foro de João Pessoa-PB para dirimir ações ou dúvidas do cumprimento do presente regulamento.

João Pessoa/PB, 16 de setembro de 2022.

Claudio Fernandes Celestino Alves
Síndico
Condomínio Residencial Plaza Tambiá