

# **REGIMENTO INTERNO**

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL  
VILLAGE THERMAS DAS CALDAS**

## SUMÁRIO

LEGENDA.....	<b>Erro! Indicador não definido.</b>
CAPÍTULO I - Conceituação – Definição do Condomínio.....	3
Seção II - Das partes do condomínio.....	3
Seção II - Das Pessoas.....	3
CAPÍTULO II - Do Uso do Solo.....	4
CAPÍTULO III - Da Aprovação de Projetos e Realização de Obras.....	5
CAPÍTULO IV - O Condômino, seus Direitos, Deveres e Obrigações.....	6
CAPÍTULO V - Do Uso e Gozo da Unidade Autônoma e Regras de Convivência entre Moradores.....	8
CAPÍTULO VI - Das Áreas Comuns, Portarias e Vias de Acesso.....	9
CAPÍTULO VII - Da Identificação das Pessoas.....	10
CAPÍTULO VIII - Do Uso das Áreas Comuns e Criação de Animais.....	11
CAPÍTULO IX - Do Funcionamento e Uso do Complexo de Lazer.....	12
CAPÍTULO X - Do Uso do Espaço Flamboyant.....	14
CAPÍTULO XI - Das Responsabilidades pelo Uso das Piscinas e Demais.....	14
CAPÍTULO XII - Do Número de Inquilinos, Convidados e Visitantes.....	15
CAPÍTULO XIII - Dos Efeitos da Locação, e da Visita <del>e do Convite</del> .....	15
CAPÍTULO XIV - Da Carga e Descarga de Materiais, da Remoção de Restos de Obras e da Cerca de Proteção.....	15
CAPÍTULO XV - Das Obrigações dos Condôminos.....	16
CAPÍTULO XVI - Das Obrigações dos Inquilinos, Executores de Obras, Visitantes e Convidados.....	16
CAPÍTULO XVII - Das Restrições e Proibições Inerentes ao Uso das Instalações do Complexo de Lazer.....	17
CAPÍTULO XVIII - Da Indisponibilidade das Unidades do Complexo de Lazer.....	17
CAPÍTULO XIX - Das Penalidades e Multas Administrativas.....	18
CAPÍTULO XX - Disposições Transitórias.....	18
CAPÍTULO XXI – Das Eleições.....	18

Este Regimento Interno define conceitos, dispõe sobre o acesso, utilização das unidades e dependências integrantes do Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas e estabelece condutas, normas e procedimentos de caráter geral e de observância obrigatória.

#### **CAPÍTULO I - Conceituação – Definição do Condomínio.**

As disposições aqui elencadas e aprovadas obedecem de forma complementar, à legislação federal, estadual e municipal vigentes e no seu fiel cumprimento facilitará a uma convivência harmônica entre seus moradores, visitantes e prestadores de serviços, enquanto permanecerem no âmbito do Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas.

##### **Seção II - Das partes do condomínio.**

**Art. 1º.** - As normas da Convenção estabelecidas e aprovadas em Assembleia, os quais contemplam este Regimento Interno têm alcance restrito ao Condomínio, incluindo as cercas/muros de proteção, as portarias principal e de serviço, as vias de circulação internas, áreas verdes, as calçadas internas e externas, as casas, as redes de água e esgoto e de energia elétrica, o reservatório de água, poços artesianos, o complexo de lazer, as árvores ornamentais, a mata ciliar (reserva ecológica) e quaisquer outras benfeitorias existentes ou futuras.

**Art. 2º.** - Define-se como área de lazer o complexo composto pelas piscinas, quiosques, sanitários, grades e telas de proteção, churrasqueiras, casa de máquina, represa, jardins internos e externos, a mata ciliar e margem do córrego, reserva ecológica e também a academia funcional instalada ao lado da guarita de acesso a Etapa Pitangueiras.

##### **Seção II - Das Pessoas.**

**Art. 3º.** - Sujeitam-se às condições deste Regimento Interno todos os Condôminos, proprietários, locatários, trabalhadores, convidados, visitantes, empregados, familiares, e quaisquer outras pessoas que, por qualquer razão, devidamente autorizadas, tenham acesso ou estejam por qualquer período no interior do Condomínio.

**Art. 4º.** - Entende-se por Condômino o legítimo proprietário de cada unidade autônoma, detentor, em seu nome, de instrumento de propriedade tais como: cópia de escritura de compra e venda; certidão de matrícula; contrato de compra e venda; cessão de direitos formal de partilha; termo de inventariante; procuração pública com poderes em “causa própria”; carta de arrematação; carta de adjudicação ou outro instrumento juridicamente aceito.

**Art. 5º.** - Equipara-se ao Condômino, para todos os efeitos legais o seu cônjuge, salvo se o regime de casamento dispor de forma diversa.

**Art. 6º.** - Consideram-se dependentes do Condômino todos familiares consanguíneos e por afinidade até o 4º grau, em linha reta ou colateral, ou seja: cônjuge, filhos(as), netos(as), bisnetos(as), pais, padrasto, madrastra, enteados(as), avós, bisavós, sogros(as), tios(as), sobrinhos(as), primos(as), cunhados(as), nora e genro (*rol exemplificativo*) e aqueles que vivam sob comprovada dependência econômica do Condômino.

**Art. 7º.** - A condição do Condômino e de dependente será comprovada por meio de documento oficial de identificação.

**Art. 8º.** - Entende-se por inquilino toda e qualquer pessoa autorizada a acessar, usar e usufruir de determinada e identificada unidade de casa, mediante retribuição pecuniária, em favor de seu proprietário.

**Art. 9º.** - Define-se como executor de obras e serviços os que por suas profissões, atividades, tarefas e contratos sejam autorizados a ingressar no Condomínio para executar serviços ou obras, em favor do Condomínio ou dos proprietários das unidades autônomas.

**Art. 10º.** - Conceitua-se como temporário os fiscais de órgãos e repartições públicas, os vendedores, entregadores de materiais, de alimentos, de correspondências e quaisquer outras pessoas autorizadas a acessar no Condomínio para cumprir atribuições do cargo exercido e executar tarefas de curta duração.

**Art. 11º.** - As demais pessoas, devidamente autorizadas, não contempladas nas normas antecedentes, são consideradas convidadas.

#### CAPÍTULO II - Do Uso do Solo

**Art. 12º.** - Os terrenos do Condomínio são destinados única e exclusivamente à habitação unifamiliar, não sendo permitido em nenhuma hipótese o uso para fins comerciais, agrícolas ou industriais e outros que possam de alguma forma, prejudicar o sossego da vizinhança, excetuando-se aqueles destinados na incorporação para as atividades comerciais.

**Parágrafo Único:** Fica permitida a venda de gêneros alimentícios caseiros e a representação comercial, como, por exemplo, de cosméticos e assemelhados, bem como serviços, desde que por Condôminos, não podendo ser comercializados por terceiros, exceto se contratado ou autorizado pela própria administração.

### CAPÍTULO III - Da Aprovação de Projetos e Realização de Obras

**Art. 13º.** - Toda e qualquer edificação a ser construída, ampliação e/ou reforma, deverá obedecer a Legislação Federal, Estadual e Municipal, bem como a Convenção Condominial.

**Art. 14º.** - Todas as plantas de construções relativas a modificações ou acréscimos, antes de serem iniciadas, deverão ser previamente apresentadas à administração para análise e a devida autorização em conformidade com as normas em vigor, devendo estas estarem canceladas pelo órgão competente (CREA) e anotação do responsável técnico.

**Art. 15º.** - Aprovada a planta a administração reterá uma cópia e devolverá as demais devidamente certificadas.

**Art. 16º.** - Fica expressamente vedada a utilização de jardins, áreas verdes, ruas, sistemas de lazer ou quaisquer outras áreas comuns do Condomínio para edificações e/ou deposição de materiais e detritos, exceto o quintal onde poderá ser construído pergolados, espaços *gourmet*, pequenas piscinas, áreas de lazer e similares.

**Art. 17º.** - O lixo e restos de materiais de construção deverão ser acondicionados em caçambas apropriados no prazo de até 03 (três) dias úteis de sua produção, sob pena de multa pecuniária. Casos futuros deverão ser providenciados os containers de forma prévia, para evitar transtornos entre vizinhos, pois, não terão lotes para uso nos casos de reforma e construção.

**Parágrafo Único:** No caso de reincidência do disposto no *caput* deste artigo o condômino estará sujeito a multa em dobro.

**Art. 18º.** - Havendo motivo de força maior para a paralisação da obra tal fato deverá ser comunicado ao CONDOMÍNIO ou, posteriormente, à administração ficando o proprietário obrigado a:

- I. Remover restos de materiais e detritos;
- II. Restaurar o gramado na frente do lote, quando o mesmo existir;
- III. Agrupar convenientemente o material remanescente;
- IV. Obedecer ao horário de trabalho nas obras das 08h às 18h de segunda a sexta-feira, com exceção de Antenistas e Profissionais de Internet, que poderão trabalhar também aos sábados de 08h às 13h;
- V. Respeitar o horário para trânsito de caminhões de mudanças, de segunda a sexta-feira de 9h às 17h e sábado de 9h às 13h;
- VI. Respeitar o horário para trânsito de caminhão de material de construção ou mudanças, somente de um eixo (toco), sempre respeitando os horários do inciso V, ficando liberado o trânsito de caminhões trancado das 08h às 11h;
- VII. Não executar obras em feriados prolongados e/ou final de ano, conforme informes definidos e divulgados pela administração;

### CAPÍTULO IV - O Condômino, seus Direitos, Deveres e Obrigações

#### **Art. 19º. - CONSTITUEM DIREITOS DOS CONDÔMINOS:**

- I. O acesso às dependências de uso comum do Condomínio;
- II. O acesso às áreas de circulação interna e de lazer;
- III. Dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com a sua finalidade;
- IV. Utilizar os serviços de portaria e de segurança do Condomínio, conforme o presente Regimento;
- V. Utilizar e fiscalizar os serviços de coleta de lixo, jardinagem e limpeza das áreas comuns de cada etapa realizadas pelo condomínio.
- VI. Denunciar, por escrito, à Administração do Condomínio, para as providências cabíveis, sobre qualquer irregularidade constatada, inclusive no que for pertinente à segurança, utilizando-se, para tanto, do livro de ocorrência à disposição dos Condôminos na Portaria;
- VII. Examinar, a qualquer tempo, os livros de registros e anotações contábeis do Condomínio e ser esclarecido pelos membros do Conselho ou pelo Síndico acerca dos documentos examinados;

**Art. 20º. -** O Condômino locatário não poderá ser votado para cargos de Direção e não poderá votar nas questões que envolvam investimentos financeiros para o Condomínio, e também terá restrição quanto ao acesso aos livros e arquivos da Administração, salvo se nomeado como procurador com o instrumento de procuração nos termos da convenção.

#### **Art. 21º. - SÃO DEVERES E OBRIGAÇÕES INALIENÁVEIS DOS CONDÔMINOS:**

- I. Cumprir e fazer cumprir as disposições deste Regimento Interno;
- II. Informar à Administração sobre a ocupação ou desocupação das unidades autônomas;
- III. Manter a administração do Condomínio sempre informada dos moradores permanentes de cada unidade autônoma;
- IV. Acondicionar o lixo doméstico em sacos plásticos apropriados, de acordo com a sua seletividade, colocando-os nos locais e horários indicados pela Administração;
- V. Instalar lixeiras em frente a unidade, para facilitar a coleta do lixo.
- VI. Efetuar, na data estabelecida pela Administração, o pagamento do valor correspondente ao rateio de despesas relativas à manutenção do Condomínio e as determinadas em Assembleia Geral;
- VII. Fazer constar como parte integrante dos eventuais contratos de locação, sublocação, cessão ou alienação, cópia deste Regimento Interno e da Convenção;
- VIII. Prestigiar, acatar e fazer acatar as decisões das Assembleias e da Administração do Condomínio;
- IX. Tratar com respeito, civilidade e dignidade os funcionários e prestadores de serviço responsáveis pela portaria, segurança, coleta

de lixo, distribuição de correspondências internas, exigindo-lhes idêntico tratamento;

- X. Responsabilizar-se por danos físicos que causarem ao patrimônio do Condomínio, arcando com os custos de recuperação, reposição dos bens segurados ou não, além daqueles estabelecidos em lei, especificamente nas seguintes circunstâncias:

a) Terá responsabilidade integral:

1. Por atitudes de irresponsabilidade ou inconsequência dos filhos menores de idade e empregados permanentes ou que vivam em sua unidade autônoma;
2. Por qualquer pessoa cuja liberação de entrada seja feita sem reservas pelo Morador/Condômino.

b) Será corresponsável ou responsável solidário por:

1. Acidentes, danos, atitudes irresponsáveis ou inconsequentes de filhos, empregados, visitantes e convidados;
2. Acidentes, danos e inabilidade no exercício do ofício, provocados por prestadores de serviço contratados pelo Condômino/Morador.

#### **Art. 22º. - FICA PROIBIDO DENTRO DO CONDOMÍNIO:**

- I. Ceder ou locar as unidades autônomas para atividades ruidosas, ou instalar ou manter depósitos de qualquer objeto capaz de produzir danos materiais, físicos ou morais ao Condomínio ou a qualquer dos moradores;
- II. Instalar aparelhos ou utilizar substâncias que possam, de alguma forma trazer prejuízo aos princípios básicos da boa convivência entre os moradores;
- III. Produtos químicos, explosivos e etc. Equipamentos para ensacar drogas, produzir munições e etc.
- IV. Utilizar, alugar, ceder ou explorar, no todo ou em parte, a unidade residencial autônoma para fins comerciais e industriais, exceto o disposto no Parágrafo Único do Art. 12;
- V. Praticar atos de violência, ou tomar atitudes que deponham contra o decoro, os costumes ou o bom nome do Condomínio;
- VI. Manter ou guardar substâncias químicas, inflamáveis, radioativas, ou outras substâncias perigosas à saúde dos moradores e à segurança do Condomínio;
- VII. Manter em sua unidade entulho ou restos de construção de forma que comprometa a fachada das casas e ao conjunto harmonioso proposto ao Condomínio e o acesso a outras unidades vizinhas;
- VIII. Lançar entulho ou qualquer tipo de detrito em lote próprio ou alheio, ainda que autorizado por seu proprietário, sendo que a fiscalização



- advertirá o infrator por documento, em 24 horas e, em seguida, mandará retirar, por caminhão próprio ou contratado, cujo custo será cobrado executivamente do infrator, acrescido de multa pecuniária;
- IX. Manifestar-se em movimentos político partidários, sindicais, classista.
  - X. Fazer ou levantar muros de alvenarias nas divisas de cada unidade autônoma, podendo realizar-se na forma estabelecida na convenção em seu Art. 2º, Parágrafo Terceiro ou assemelhada.
  - XI. Permitir a entrada do executor de obras já advertido, que reincidir nas proibições contidas neste Regimento.
  - XII. Uso e manuseio de fogos de artifícios ou semelhante, exceto nas datas de natal e réveillon;
  - XIII. O Condômino que praticar quaisquer das ações elencadas acima estará sujeito ao pagamento de multa pecuniária, respeitando-se o contraditório e ampla defesa. Em caso de reincidência ao condômino haverá aplicação da multa em dobro.

### **CAPÍTULO V - Do Uso e Gozo da Unidade Autônoma e Regras de Convivência entre Moradores.**

**Art. 23º.** - Observados os limites, deveres e proibições contidos na Convenção do Condomínio, confere a todo e qualquer Condômino plenos e ilimitados direitos de uso e gozo sobre os limites físicos do seu lote de terreno e casa construído.

**§ 1º.** Em nenhuma hipótese, será permitido a qualquer Condômino montar e instalar barracas e outros apetrechos, destinados, ou não à proteção e dormitórios de seus dependentes, inquilinos, visitantes temporários, convidados sob sua responsabilidade ou para uso próprio.

**§ 2º.** A inobservância do disposto no parágrafo 1º, autoriza a administração, ou quem lhe ocupe o lugar, a providenciar a demolição, retirada ou remoção do que estiver instalado, inclusive, se for o caso, até mesmo com o auxílio de força policial. Faltou estipular multa pelo descumprimento. É coerente estabelecer multa, ainda que correlata a outra inobservância as regras.

**Art. 24º.** - OS MORADORES DO CONDOMÍNIO, NO OBJETIVO DO BEM VIVER, SE OBRIGAM:

I. Cumprir e fazer cumprir as disposições deste Regimento Interno; Respeitar a norma interna de silêncio no período compreendido entre 22h as 7h horas, sem prejuízo da observância das normas legais, e, quando houver festividades procurar manter o volume do som baixo, de forma a não incomodar, conforme nível de decibéis estipulados pela convenção, voltado para dentro da residência, exceto nas datas de natal de réveillon;

II. Guardar o decoro nas relações pessoais e no uso dos objetos e partes comuns do Condomínio;



- III. Cooperar de forma efetiva, para a harmonia e perfeita convivência comunitária;
- IV. Impedir a prática de atividades ou acesso de pessoas ou objetos que possam prejudicar a segurança e tranquilidade dos moradores;
- V. Impedir que pessoas que estejam sob sua responsabilidade pratiquem atividades que venham a danificar as instalações do Condomínio ou comprometer o seu plano urbanístico;
- VI. Comunicar à administração a ausência prolongada dos moradores da unidade autônoma, de forma a permitir que a segurança dê maior atenção àquela unidade, inclusive impedindo o acesso de terceiros no local;
- VII. O Condômino que deixar de cumprir quaisquer dos incisos elencados acima estará sujeito ao pagamento de multa pecuniária, respeitando-se o contraditório e ampla defesa. Em caso de reincidência haverá aplicação da multa em dobro.

#### CAPÍTULO VI - Das Áreas Comuns, Portarias e Vias de Acesso

**Art. 25º.** - Compreende-se por áreas comuns aquelas que possam ser amplamente utilizadas por todos os moradores, sejam de lazer, de trânsito, de paisagismo ou destinadas a obras futuras do próprio Condomínio, obedecendo regras próprias de conduta.

**Parágrafo Único** - A deterioração ou destruição das áreas de uso comum, jardins e preservação ambiental do Condomínio, sujeitará o responsável às despesas relativas ao reparo do estrago causado, além de multa pecuniária;

#### **Art. 26º.** - PORTARIA PRINCIPAL:

- I. A edificação da Portaria Principal, com localização definida em caráter definitivo compõe-se de patrimônio comum do Condomínio.
- II. Todos os Condôminos terão livre acesso às suas dependências, devendo concorrer para o seu bom funcionamento, manutenção e equilíbrio no relacionamento entre as pessoas;
- III. Todos os moradores, visitantes/convidados, devidamente identificados e autorizados, terão livre passagem pela Portaria Principal em qualquer horário e dia da semana;
- IV. Caberá a cada Condômino identificar-se junto a segurança e todas as pessoas que vivam em sua residência (filhos, parentes, etc.) bem como eventuais controles de passagem pelas Portarias, especialmente quando tratar-se de menores de idade;
- V. A forma da identificação será fornecida pela portaria, e alteradas sempre que solicitadas pelos moradores ou ainda quando recomendada pela equipe de segurança, após aprovação pela administração;
- VI. Os visitantes e convidados que se dirigirem às moradias individuais deverão se identificar na Portaria, obedecendo às regras definidas pela Administração, com aprovação prévia de Assembleia Geral.

- VII. Em nenhuma hipótese será admitido o acesso no interior do Condomínio de pessoa desprovida da competente autorização de acesso, na qual constará os dados pessoais, que serão confirmados pelo segurança através da apresentação do documento oficial de identificação, e tempo de permanência, ainda que porte a chave da unidade cedida.
- VIII. Só será permitida a entrada no Condomínio de convidados/e ou inquilinos permanentes ou temporários, os portadores de autorização padronizada pelo Condomínio e devidamente preenchida pelo Proprietário da unidade correspondente.

### CAPÍTULO VII - Da Identificação das Pessoas

**Art. 27º.** - As pessoas definidas na seção II do Capítulo I, deste Regimento Interno, acessarão ao Condomínio mediante identificação.

**Parágrafo Único** - Proceder-se-á a identificação de que se trata este artigo, na forma seguinte:

- I. Do Condômino pelo confronto de sua cédula de identidade com a relação dos nomes dos proprietários existente na Portaria, sendo admitida a identificação visual pelo vigia.
- II. Dos dependentes por meio de exibição de documento de identificação oficial, ou, igualmente, pela identificação visual.
- III. Do inquilino mediante a exibição de cópia de contrato de locação, ou de declaração na qual contenha a assinatura do proprietário. Em qualquer hipótese, deverá constar do documento a ser entregue ao porteiro a identificação do inquilino, o tempo de permanência e o número de acompanhantes, igualmente identificados.
- IV. Do temporário por meio de registro em livro existente na Portaria, devendo ser anotado o nome, a hora de entrada e saída e a tarefa a ser cumprida.
- V. Do Executor de obras e serviços mediante entrega prévia ao Síndico ou ao zelador de relação na qual conste o nome, identidade, profissão e endereço de todos os envolvidos com a obra ou serviço e a estimativa do tempo de duração dos trabalhos, devendo estes portarem crachá para fins de identificação.

**Art. 28º.** - AS PORTARIAS DE SERVIÇOS:

- I. Destinam-se preferencialmente ao acesso de veículos de cargas, tais como caminhões, carretas, tratores, assemelhados, ou quaisquer outros veículos que estejam carregados e cuja carga se destine às unidades do Condomínio. Contudo para ali acessar os condutores de tais veículos deverão observar os seguintes procedimentos:
  - a. Será obrigatória a identificação do condutor do veículo à Segurança da Portaria, segundo as normas estabelecidas para esse fim, além

da confirmação do local da entrega das mercadorias a que se destina.

- b. Os referidos veículos não poderão ficar estacionados, nas ruas ou vias internas do Condomínio por tempo superior ao estritamente suficiente para a carga e descarga;
- c. O horário de passagem dos veículos de carga/descarga seguirá o disposto no Art. 18, incisos V e VI, não sendo permitido o pernoite.

#### **Art. 29º. - DO USO DA VIA PÚBLICA DE ACESSO**

- I. Na via pública de acesso ao Condomínio, os moradores deverão observar as seguintes recomendações:
  - a. Não jogar lixo, restos de alimentos ou quaisquer outros detritos no gramado ou sobre a vegetação que margeia todo o seu percurso;
  - b. Não arrancar plantas, mudas, colher flores ou depredar de qualquer forma a natureza bem como as áreas de reflorestamento ambiental existentes;
  - c. Não bloquear ou obstruir as vias públicas, ainda que momentânea ou eventualmente, bem como estacionar veículos e circular irregularmente em desconformidade com a sinalização. Só poderão ser executados bloqueios ou alterações no sistema viário, quando solicitadas à administração e realizadas pela mesma;
  - d. Não plantar árvores de grande porte embaixo da rede de energia elétrica;
  - e. Comunicar imediatamente ao responsável pela Administração do Condomínio quaisquer irregularidades nas vias de acesso, para que os problemas não perdurem ou prolongue suas soluções.

#### **CAPÍTULO VIII - Do Uso das Áreas Comuns e Criação de Animais**

**Art. 30º. - Compreendem-se por áreas comuns aquelas que possam ser amplamente utilizadas por todos os moradores, sejam de lazer, de trânsito, de paisagismo, de preservação, de esportes, ou quaisquer outras comunitárias ou que se destinem a obras futuras do próprio Condomínio, desde que obedecidas as regras de conduta de cada local.**

#### **Art. 31º. - DA PUBLICIDADE NO CONDOMÍNIO**

- I. É proibida a colocação de faixas, a distribuição no Condomínio de materiais de propaganda e publicidade, bem como, a panfletagem e distribuição de qualquer material promocional que não seja por via postal;
- II. Serão permitidas informações oficiais de interesse comunitário, encaminhados exclusivamente pelas concessionárias ou Órgãos Públicos;
- III. Será permitida a publicação pela Administração quando for assunto de interesse dos Condôminos.

### **Art. 32º. - DA CRIAÇÃO DE ANIMAIS:**

- I. Somente será permitido a criação de animais dóceis e domésticos de pequeno porte. A criação e circulação de animais de grande porte é proibido;
- II. A circulação dos animais só poderá acontecer quando conduzido pelo responsável, através de uma guia apropriada;
- III. Fica proibida a criação de animais e pássaros em cativeiro salvo se autorizado por entidades legais e órgãos competentes;
- IV. É vedada a entrada de animais domésticos nas áreas do clube;
- V. O proprietário deve declarar por escrito à administração os animais que são de sua propriedade, descrevendo a raça, tamanho e características.
- VI. O proprietário deve providenciar o imediato recolhimento das fezes lançadas por seu animal.
- VII. A portaria deverá verificar a entrada e saída de animais que estejam de posse de visitantes, garantido que estes não sejam deixados e/ou abandonados no condomínio.

### **CAPÍTULO IX - Do Funcionamento e Uso do Complexo de Lazer**

**Art. 33º.** - Compete ao Sindico, e na ausência deste os membros do Conselho Administrativo do Condomínio, determinar horário de funcionamento da unidade de lazer, observando-se, no que toca o uso e gozo das instalações, as permissões e proibições contidas neste Regimento.

**§ 1º.** Nos dias reservados a limpeza, somente os funcionários e pessoas envolvidas com os trabalhos de manutenção, conservação e asseio serão admitidas no complexo de lazer.

**§ 2º.** O acesso nos locais destinados exclusivamente a manutenção como depósitos, casa de máquina das piscinas, entre outros, é privativo ao Sindico, ao zelador ou a pessoas autorizadas.

**Art. 34º.** - Estando em funcionamento o complexo de lazer, para uso de Condômino, convidados, ou de seus dependentes, observados o horário, dia de funcionamento, e as demais disposições contidas na Convenção de Condomínio e neste Regimento Interno. Faculta-se ao inquilino, visitante ou convidado o direito de usufruir das dependências do complexo de lazer.

**Art. 35º.** - Para acessar e usufruir da área de lazer o locatário de temporada, visitante ou convidado do condomínio deverá, obrigatoriamente, recolher o valor de R\$ 10,00 (dez reais), por dia, por pessoa, salvo se estiver acompanhado do proprietário ou algum de seus dependentes definidos no Art. 6º.

**Parágrafo Único:** O valor supra descrito será deliberado anualmente pela Assembleia Geral, ficando isentos do pagamento crianças de até 12 (doze) anos e idosos nos termos da lei (com 65 anos ou mais).

**Art. 36º.** - O condômino e seus dependentes relacionados no art. 6º não precisam recolher o valor descrito no *caput* do Art. 35 para o acesso à área de lazer, desde que devidamente cadastrados na administração do condomínio ou em sistema de portaria. Todos demais deverão recolher o valor descrito, salvo se estiver acompanhado do proprietário ou algum de seus dependentes definidos no Art. 6º.

§ 1º. Responde o Condômino responsável pela locação, pela autorização de visita, pelos danos causados por seus inquilinos, visitantes ou convidados.

§ 2º. Responde ainda o Condômino pelos danos causados por seus dependentes e demais pessoas sob sua responsabilidade.

§ 3º. Aos funcionários do Condomínio, executores de obras, serviços e temporários é expressamente vedado usufruir das coisas e utilidades integrantes do complexo de lazer, salvo se autorizado por escrito pela administração.

**Art. 37º.** - O acesso com ALIMENTOS só será permitido para os casos de utilização das churrasqueiras, mediante prévia reserva e comunicação na administração;

**Art. 38º.** - O acesso com BEBIDAS não será permitido através de caixas, sacolas e bolsas térmicas, ou similares, podendo a pessoa apenas adentrar com a bebida em volume individual que esteja portando e/ou ingerindo no momento do acesso ao parque aquático;

§ 1º. Fica ressalvado que as pessoas com necessidade de consumo de alimentos e bebidas especiais em função de dietas, tratamento ou recomendações médicas, poderão livremente adentrar com tais, devendo estarem acomodados em recipientes adequados e pequenos.

**Art. 39º.** - Deverá haver no mínimo 02 (dois) bebedouros de água potável, na área de lazer visando viabilizar a permanência das pessoas no parque aquático e cumprimento da legislação vigente.

**Art. 40º.** - Os contratos de locação do Bar/Restaurante deverão contemplar descontos e promoções permanentes aos proprietários.

**Art. 41º.** - A área *gourmet* (churrasqueiras) da área de lazer do Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas, ficarão à disposição do proprietário a partir das 09:00h até o fechamento da área de lazer;

§ 1º. O proprietário, que reservar, deverá ocupar o espaço gourmet até às 11:30h caso não ocupe, o espaço será cedido a outro proprietário que solicitar;

- § 2º. Somente proprietários poderão reservar o espaço *gourmet* (churrasqueiras), e sendo apenas 01 (uma) por unidade;
- § 3º. As reservas devem ser feitas presencialmente, através do proprietário e/ou dependente direto (esposo) (a) e filhos;
- § 4º. Fica liberado ao proprietário ocupante do espaço gourmet, transportar em ATÉ 02 (DUAS) caixas térmicas de até 32 litros com ou sem alça, contendo 48 (quarenta e oito) latas de cerveja, 04 (quatro) garrafas pet de refrigerante e/ou suco;
- § 5º. Na entrada, as caixas receberão um lacre, o qual não poderá ser removido, durante a permanência na área gourmet, não podendo ser reabastecida em hipótese alguma.

#### CAPÍTULO X - Do Uso do Espaço Flamboyant

**Art. 42º.** - O Espaço Flamboyant do Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas, ficarão à disposição dos proprietários a partir das 09h até às 23h, respeitando a convenção, este regimento interno e a legislação vigente;

- § 1º. O proprietário que reservar o espaço deverá entregá-lo limpo.
- § 2º. Somente proprietários poderão reservar o espaço, 01 (uma) vez no mês, conforme disponibilidade de agenda da administração;
- § 3º. As reservas devem ser feitas presencialmente, através do proprietário e/ou dependente direto (esposo) (a) e filhos).

#### CAPÍTULO XI - Das Responsabilidades pelo Uso das Piscinas e Demais Benfeitorias Existentes no Condomínio e no Complexo de Lazer

**Art. 43º.** - Exclui-se qualquer responsabilidade do Condomínio, direta ou indiretamente, pela ocorrência decorrente de uso indevido das unidades integrantes do Condomínio, do uso das áreas comuns e do complexo de lazer, salvo quando a ocorrência ter sido provocada por ação da administração.

**Art. 44º.** - Compete exclusivamente às pessoas definidas na Seção II do Capítulo I, deste Regimento, com exclusão de qualquer outra, especialmente do Condomínio, zelar pela integridade, segurança e conforto daqueles sob sua guarda e responsabilidade.

**Art. 45º.** - A responsabilidade do Condomínio está restrita, unicamente, ao vínculo casual entre o acidente e sua causa, jamais em razão de imprudência, imperícia e negligência do usuário ou de seus responsáveis legais.

**Parágrafo Único** - É proibido, o acesso de menores desacompanhados dos responsáveis.



### CAPÍTULO XII - Do Número de Inquilinos, Convidados e Visitantes

**Art. 46º.** - Excetuados o Condômino e seus dependentes, somente será permitido a cada proprietário observadas as prescrições deste Regimento Interno, autorizar o ingresso de no máximo 10 (dez) pessoas, independentemente se adultos ou crianças, ou a capacidade de acomodação das unidades cuja posse e propriedade detenha, qualquer que seja a designação, conceituação ou definição que lhes atribua.

**Art. 47º.** - É expressamente vedado ao inquilino, executor de obras, temporário, visitante e convidado autorizar o ingresso de outras pessoas no interior do Condomínio.

§ 1º. A inobservância no disposto neste artigo acarretará na formulação verbal do pedido de retirada;

§ 2º. No caso dos fiscais dos órgãos e repartições públicas, admitir-se-á o acesso de acompanhante, se necessário à consecução do trabalho de fiscalização;

§ 3º. Os casos de força maior ou de imperiosa necessidade de acesso, devidamente comprovados, serão decididos pelo Síndico, Membros do Conselho Administrativo, qualquer Condômino, zelador ou, excepcionalmente, pelo porteiro de serviço.

### CAPÍTULO XIII - Dos Efeitos da Locação, e da Visita e do Convite

**Art. 48º.** - O contrato de locação firmado pelo proprietário de unidade autônoma, bem como as autorizações de visita não geram em favor do locatário, visitante ou convidado, quaisquer direitos em face do Condomínio.

**Art. 49º.** - Ao locatário, visitante ou convidado permite-se apenas usufruir da unidade locada, visitada ou cedida, ressalvando o uso das coisas e utilidades do complexo de lazer na forma das disposições contidas neste Regimento

### CAPÍTULO XIV - Da Carga e Descarga de Materiais, da Remoção de Restos de Obras e da Cerca de Proteção

**Art. 50º.** - Admitir-se-á o acesso de veículos de carga no interior do Condomínio desde que o peso transportado, incluindo o do veículo, não ultrapasse o peso admitido pela administração. O entulho e restos de obras produzidos deverão ser transportados para o exterior do Condomínio e removidos para o lixo público, sob total e exclusiva responsabilidade do condômino que lhes deu causa.

**Parágrafo Único** - É vedado ainda, lançar sobre calçadas internas, materiais de construção de modo a impedir a circulação normal das pessoas, ressalvados os casos autorizados pela administração.



### **CAPÍTULO XV - Das Obrigações dos Condôminos**

**Art. 51º.** - Além das obrigações contidas na Convenção compete a cada Condômino cumprir por si, seus dependentes, inquilinos, executores de obras e serviços, visitantes e convidados sob sua responsabilidade as disposições deste Regimento. É de sua competência ainda:

- I. Admoestar, se necessário, seus dependentes, inquilinos, visitantes e convidados e qualquer outra pessoa, pela prática excessiva de velocidade, uso indevido do complexo de lazer e de uso de aparelho de som no interior do Condomínio, observados os apelos legais do Código Civil Art. 554 da Seção V - que dispõe sobre os Direitos de Vizinhança.
- II. Não permitir a condução de veículo automotor, por pessoa inabilitada, no interior do Condomínio, devendo ser observada a velocidade máxima de 30 km/h;
- III. Comunicar ao Síndico, as irregularidades e abusos cometidos e, sendo possível, identificar o infrator, bem como formalizar no livro de ocorrências, nos casos de ausência do Síndico;
- IV. Instruir todas e quaisquer pessoas sob sua responsabilidade sobre a adequada forma de uso da unidade cedida e do complexo de lazer;
- V. Fornecer aos seus executores de obras e serviços, visitantes e convidados a necessária autorização do ingresso no Condomínio, inclusive as identificações por crachá, aprovados pela administração;
- VI. Auxiliar e cooperar com o Síndico na manutenção da boa ordem interna;
- VII. Manter os veículos de sua propriedade e de seus visitantes e convidados estacionados em sua unidade, ou em seu respectivo lote de terreno ou em local que não cause transtornos, desde que autorizado pela administração.
- VIII. Limitar o acesso de veículos dos seus visitantes, convidados e demais pessoas sob sua responsabilidade ao máximo de 03 (três) por unidades, ou até à efetiva capacidade de acomodação no seu respectivo lote, desde que autorizado pela administração.

### **CAPÍTULO XVI - Das Obrigações dos Inquilinos, Executores de Obras, Visitantes e Convidados**

**Art. 52º.** - Seguir as regras da administração sobre a forma de acesso e uso nas dependências e instalações do Condomínio, especialmente no que se refere a:

- I. Apresentação e depósito da competente autorização de acesso no Condomínio;
- II. Identificação por ocasião do ingresso inicial e sempre que solicitado pelo Serviço de Portaria;
- III. Observar a velocidade máxima de 30 km/h no interior do Condomínio;
- IV. Não provocar ruído e som alto no Condomínio;

- V. Usar na forma permitida, as utilidades e benfeitorias contidas na unidade de lazer, observando sempre as proibições contidas neste Regimento, os avisos e sinais visuais existentes no local;
- VI. No caso dos executores de obras e serviços, manter os seus veículos estacionados na parte interior da unidade autônoma e na impossibilidade disso, estacionar na parte externa do Condomínio;

### **CAPÍTULO XVII - Das Restrições e Proibições Inerentes ao Uso das Instalações do Complexo de Lazer**

**Art. 53º.** - No espaço compreendido pelo quiosque, sanitários de uso coletivo e parque aquático é expressamente proibido:

- I. Usar, além dos limites do quiosque e das churrasqueiras, pratos, copos e quaisquer que sejam, facas, instrumentos perfuro-cortantes, garrafas, além de servir refeições, lanches e consumir alimentos em geral, independentemente de sua finalidade, qualidade, conteúdo e procedência;
- II. Fumar qualquer espécie ou tipo de cigarro, incluindo narguilé e cigarros eletrônicos, bem como utilizar-se de qualquer instrumento destinado à prática do tabagismo, no interior das piscinas;
- III. Acessar nas piscinas com o corpo untado de bronzeadores ou protetores solares solúveis em contato com a água;
- IV. Acessar nas piscinas com trajes inadequados como cuecas e bermudas;
- V. Beber e/ou comer nas bordas e interior das piscinas;

### **CAPÍTULO XVIII - Da Indisponibilidade das Unidades do Complexo de Lazer**

**Art. 54º.** - É vedado a administração do condomínio Residencial Village Thermas das Caldas ou a quem lhe ocupe o lugar ceder, emprestar ou alugar as unidades integrantes do complexo de lazer, independentemente da condição do interessado perante o Condomínio.

**§ 1º.** As unidades componentes do complexo de lazer são de uso exclusivo dos Condôminos, admitidas as ressalvas contidas neste Regimento.

**§ 2º.** Faculta-se ao Condômino, o direito de reserva, para fins privados, 01(uma) churrasqueira por dia, desde que essa utilização e o número de pessoas sob sua responsabilidade não impeça o uso das benfeitorias restantes pelos demais Condôminos.

**§ 3º.** Na hipótese do parágrafo segundo, observar-se-á sempre a ordem de reserva, cabendo ao usuário devolver as unidades usadas em perfeito estado de asseio e conservação.

### CAPÍTULO XIX - Da Penalidades e Multas Administrativas

**Art. 55º.** - As penalidades previstas neste regulamento são:

- I. Advertência escrita e multa pecuniária.
  - a) A advertência por escrito é privativa do Síndico por meio de carta dirigida ao infrator.
  - b) A pena de multa será sempre aplicada pelo Síndico ouvido o Conselho administrativo.
- II. Multas
  - a) As multas por infrações deste Regulamento Interno serão calculadas e aplicadas em conformidade com Art. 46 da Convenção.
  - b) 30% (trinta por cento) do salário mínimo vigente no momento da infração, inserido juntamente com o boleto da Taxa de Condomínio, cobrado em dobro em caso de reincidência.

### CAPÍTULO XX - Disposições Transitórias

**Art. 56º.** - As cercas vivas divisórias entre unidades não poderão ultrapassar 1,80mts (um metro e oitenta centímetros) de altura, podendo-se edificar grades ou assemelhados, vedada a edificação de muros de alvenaria que ultrapassem a altura de 01m (um metro).

**Parágrafo Único** - O Condomínio providenciará a adequação das cercas vivas e edificações existentes que ultrapassem a altura máxima fixada neste artigo.

**Art. 57º.** - Para todos os efeitos de direito este Regimento Interno entra em vigor a partir da data da aprovação em Assembléia Geral de Condôminos, revogando completamente as disposições estabelecidas nos Regimentos anteriores.

### CAPÍTULO XXI – Das Eleições

**Art. 58º.** - O processo eleitoral seguirá as regras contidas na Convenção e neste regimento interno, e, em caso de conflito prevalecerá à regra mais recente e específica, seguindo os princípios norteadores do direito eleitoral e cível brasileiro.

- a) Cada candidato ao cargo de Síndico poderá indicar um fiscal para conferir documentos, tais como procurações, juntamente com o presidente da mesa, e um fiscal para acompanhar a apuração dos votos.

## REGIMENTO INTERNO

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

---

- b) Cada candidato ao cargo de Síndico terá até 10 (dez) minutos para fazer sua apresentação, bem como de suas propostas aos condôminos presentes em Assembleia. Aos candidatos para Conselho o tempo será de até 02 (dois) minutos.
- c) As impugnações de candidaturas devem ser apresentadas ao presidente da mesa após as apresentações dos candidatos e antes do início da votação para os Cargos eletivos, sob pena de preclusão.
- d) O impugnante terá até 05 (cinco) minutos, por candidato impugnado, para apresentar à Assembleia as razões da(s) impugnação(ões). O candidato impugnado terá até 05 (cinco) minutos para apresentação de sua defesa para a Assembleia. O impugnante terá até 02 (dois) minutos para réplica e o impugnado o mesmo tempo para tréplica.
- e) A Assembleia julgará as impugnações, sendo computado para tanto, os votos por procuração, inclusive, do próprio impugnado, e, em caso de empate o Presidente da Mesa exercerá o voto de minerva.

Caldas Novas, 05 de Janeiro de 2019

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS**  
por seu síndico CLAUDIO TAVARES CARVALHO