

POLÍTICAS DE USO DE CASAS DE TEMPORADA

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
VILLAGE THERMAS DAS
CALDAS**

➤ **Introdução:**

Este documento tem por objetivo definir as regras do condomínio sobre o uso de casas de temporada e garantir que todos os moradores serão respeitados, convivendo em harmonia.

Para melhor entendimento, descrevemos abaixo a previsão estatutária, conforme clausula 7ª:

*"As unidades privativas, assim compreendidas da casa e a respectiva fração ideal, tem finalidade **exclusivamente residencial ou residencial temporária**, nos casos de ocupação por período determinado, devendo o condômino usufrui-la no exercício de suas prerrogativas e direitos, devendo ainda observar, além das condições do título aquisitivo, as normas da presente Convenção, do Regimento Interno e demais disposições sobre a matéria".*

Já a lei 8.245/91 que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, em sua SEÇÃO II - Das locações para temporada, em seu Art. 48 caracteriza a residência temporária como:

"Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel."

➤ **Definições:**

- 1) **Casas de temporada:** são imóveis residenciais, geralmente localizados em locais turísticos, de lazer e grandes centros, destinados à locação por períodos curtos, como feriados, fins de semana ou férias prolongadas, cuja características da hospedagem estão a alta rotatividade no local.
- 2) **Capacidade da acomodação:** é a informação da quantidade de pessoas que a acomodação consegue alocar, incluindo crianças.
- 3) **Regras do condomínio:** são as normas internas do condomínio previstas no estatuto social e regimento interno.
- 4) **Condômino:** é o legítimo proprietário de cada unidade autônoma, detentor, em seu nome, de instrumento de propriedade, conforme expresso no Regimento Interno em seus Artigos 4º e 5º.
- 5) **Dependentes:** são dependentes do Condômino todos familiares consanguíneos e por afinidade até o 4º grau, em linha reta ou colateral, conforme expresso no Regimento Interno em seu Artigo 6º.

- 6) **Proprietário - Pessoa Jurídica:** quando a propriedade estiver registrada em nome de uma entidade jurídica, ou seja, possuir CNPJ, o uso da propriedade poderá se estender aos seus filiados, sócios, associados ou membros, dentro dos limites legais e conforme previsão expressa nos respectivos estatutos sociais ou definições ocorridas em deliberação assemblear, estando estes documentos devidamente registrados e apresentados a administração do Residencial Village Thermas das Caldas.

Todos os proprietários têm o direito alugar, ceder e emprestar suas unidades, assim como possuem o dever de orientar e fiscalizar seus hóspedes e inquilinos sobre as regras internas do condomínio.

Art. 1º - Da Plataforma WEB

- A Plataforma WEB a ser utilizada pelo Residencial Village Thermas das Caldas é uma solução digital baseada na internet, projetada para realizar o controle e o cadastro centralizado das unidades autônomas e de seus usuários.
- Essa plataforma permite o registro de informações completas sobre os condôminos, dependentes, proprietários pessoas jurídicas e seus respectivos associados ou filiados, além de possibilitar o gerenciamento de dados relacionados à finalidade de uso das propriedades e sua capacidade de hospedagem.
- Por ser acessível online, a ferramenta facilita o acesso de administradores e usuários autorizados de qualquer lugar, garantindo a transparência e a eficiência na gestão das unidades e no cumprimento das normas internas do condomínio

Art. 2º - Da identificação das unidades

- Todas as casas do Residencial Village Thermas das Caldas deverão ser cadastradas, identificando a sua finalidade de uso e capacidade de hospedagem.
- Todas as casas utilizadas como casas de temporada deverão ser identificadas:
 - É de responsabilidade do proprietário de casas de temporada informar a utilização de sua unidade à administração do condomínio.
 - Deverá o proprietário realizar o respectivo cadastro de sua(s) unidade(s) como casa de temporada para futura liberação.

- É de responsabilidade do proprietário limitar a quantidade de pessoas que irão ingressar em suas unidades, conforme a capacidade da respectiva unidade.
- É de responsabilidade do proprietário garantir a segurança de seus hóspedes e de todos os moradores do condomínio.
- É de responsabilidade do proprietário registrar todos os seus dependentes e/ou seus filiados, sócios, associados ou membros na plataforma web

Art. 3º - Dos procedimentos de controle

- 1) É de responsabilidade do proprietário preencher e confirmar o cadastro, alterando as informações disponíveis caso seja necessário. É opcional ao proprietário o cadastro do documento de titularidade do imóvel, exceto quando houver a alteração da titularidade do imóvel.
- 2) Deverão ser preenchidos e confirmados os seguintes dados:
 - Etapa e Unidade.
 - Tipo de unidade.
 - Residência - para quem é morador fixo;
 - Locação Regular (+90 dias);
 - Locação temporária.
 - Quantidade de quartos.
 - Capacidade da acomodação.
- 3) É de responsabilidade do proprietário preencher o cadastro de reservas, informando os dados para posterior emissão da respectiva autorização de hospedagem pela plataforma web.
 - Deverão ser preenchidos:
 - Etapa e Unidade.
 - Período da locação (data de entrada e data de saída).
 - Quantidade de hóspedes.
 - Horário previsto de chegada.
 - Nome e contato do hóspede responsável.
 - ✓ Documento de identificação do hóspede responsável.
 - Nome, identificação e parentesco dos hóspedes da reserva.
- 4) É de responsabilidade do proprietário emitir pela plataforma web a autorização de hospedagem.

- A autorização conterá um código de verificação único que será validado na entrada do condomínio, minimizando a ocorrência de fraudes.

Art. 4º - Da abordagem e identificação dos visitantes de casas de temporada

- 1) É obrigação do proprietário orientar os visitantes sobre a sua identificação junto a portaria ou entrada principal do condomínio.
- 2) O visitante deverá apresentar a autorização de hospedagem emitida pela plataforma web na entrada do condomínio, a qual será validada pelos seguranças.
 - É obrigação do visitante informar se estão adentrando com animais de estimação no condomínio.
- 3) Após a identificação dos visitantes e validação das informações junto a plataforma web, poderá ocorrer:
 - Estando validada a autorização de hospedagem, serão liberados para adentrar ao condomínio, pelo período informado na plataforma.
 - Não estando validado a autorização de hospedagem, não será permitida a entrada do(s) visitante(s) ao condomínio.

Art. 5º - Das normas de convivência no condomínio

- 1) É obrigação do proprietário comunicar ao(s) visitante(s) todas as normas internas do condomínio previstas no estatuto social, regimento interno e legislação vigente.
- 2) A(s) unidade(s) onde ficarão o(s) visitante(s) está(ão) sujeita(s) a advertências e multas previstas nos normativos internos do condomínio, assim como na legislação vigente, sendo a unidade multada em dobro no caso de ocorrências reincidentes.
 - As ocorrências serão anotadas nos dispositivos internos previstos pela administração do condomínio.
- 3) O proprietário é corresponsável por todos os danos que os visitantes venham a causar ao condomínio e a terceiros.