**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.

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

1. **Da identificação das unidades**
2. Todas as casas utilizadas como casas de temporada deverão ser identificadas e cadastradas junto a administração do condomínio.
   * É obrigação do proprietário de casas de temporada realizar o cadastro formal ao condomínio sobre a utilização da unidade como casa de temporada para futura liberação.
   * É obrigação do proprietário de limitar a quantidade de pessoas que irão ingressar em suas unidades, conforme a quantidade de acomodações disponíveis.
   * É obrigação do proprietário de garantir a segurança dos moradores, no que tange a ações de seus hóspedes.
3. As casas que não são caracterizadas como casas de temporada, mas que, eventualmente são cedidas a familiares ou amigos, quando da identificação junto a entrada do condomínio, também deverão fazer o seu cadastro.
4. **Dos procedimentos de controle**
5. É obrigação do proprietário preencher o cadastro, enviar e anexar os documentos previsto na plataforma web:
   * Unidade
   * Proprietário
   * Caracterização (Temporada / Moradia)
   * Quantidade de quartos
   * Capacidade da acomodação
   * Cadastro prévio da autorização
   * Período de uso:
     + data de entrada
     + data de saída
   * Identificação dos hóspedes temporários
   * Quantidade de hóspedes temporários
   * Cópia dos documentos de identificação dos hóspedes temporários
   * Cadastro do veicular:
     + Marca
     + Modelo
     + Placa
   * Documentos de verificação:
     + Certidão de nada consta pessoal, através do site <https://cnc.tjdft.jus.br/>
     + Ficha de consulta do SERASA pessoal, através do site <https://www.serasa.com.br/>
6. **Da abordagem e identificação dos visitantes de casas de temporada**
7. É obrigação do proprietário orientar os visitantes sobre a sua identificação junto a portaria ou entrada principal do condomínio.
8. O visitante deverá apresentar a autorização de hospedagem assinada pelo proprietário do imóvel na entrada do condomínio, a qual deverá conter o nome de todas as pessoas que irão adentrar ao condomínio.
   * É obrigação do visitante informar se estão adentrando com animais de estimação no condomínio.
9. Após a identificação dos visitantes e validação das informações junto a plataforma web, poderá ocorrer:
   * Estando a plataforma previamente preenchida com os dados apresentados pelo visitante, serão liberados para adentrar ao condomínio, pelo período informado no cadastro.
   * Não estando a plataforma preenchida, não será permitida a entrada do(s) visitante(s) ao condomínio.
10. **Das normas de convivência no condomínio**
11. É obrigação do proprietário comunicar ao(s) visitante(s) todas as normas internas do condomínio previstas no estatuto social, regimento interno e legislação vigente.
12. 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.
    * As ocorrências serão anotadas nos dispositivos internos previstos pela administração do condomínio.
13. O proprietário é corresponsável por todos os danos que os visitantes venham a causar ao condomínio e a terceiros.

**Sobre o SINDJUSTIÇA:**

Vamos olhar de forma similar a nós proprietário.

1. Quem são as pessoas que podem adentrar no condomínio e na área de lazer?
   1. Segundo o regimento todos os que possuem parentesco até 4°grau
2. De forma similar: quem são os proprietários das casas do sindijustica?
   1. Todos os associados do sindijustica conforme previsto no estatuto social da entidade
3. O que eles fazem para utilizarem a casa, não nos dizem respeito, entretanto, devemos olhar quem é a pessoa jurídica do sindijustica e quem faz parte do quadro de associados
4. Devemos então solicitar:
   1. O estatuto social do sindijustica, pois neste documento devem estar expresso quem são seus associados e a forma de participação, assim como qual o seu patrimônio, assim como o Regimento da entidade, pois no regimento devem estar definidas as formas de utilização de seu patrimonio