**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 da entidade, 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 hospedes e inquilinos sobre as regras internas do condomínio.

1. **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

1. **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(as) 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

1. **Dos procedimentos de controle**
2. 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.
3. 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.
4. 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 hospedes.
     + Horário previsto de chegada.
     + Nome e contado do hóspede responsável.
       - Documento de identificação do hóspede responsável.
     + Nome, identificação e parentesco dos hospedes da reserva.
5. 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.
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 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.
9. 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.
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 reincidentes.
    * 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.