

## **REGIMENTO INTERNO DOS BLOCOS DO CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL MARIA STELLA.**

Este regimento interno entrará em vigor em todos os blocos, bem como no condomínio geral, no dia **13 de fevereiro de 2023**.

Considera-se aprovado e obrigatório para os proprietários das unidades, promitentes compradores, cessionários e remitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, seja este por relação onerosa ou não, ou ajuda, por dependência de titulares do direito de condômino, o regimento interno unificado dos blocos após o *referendum* em assembleia geral extraordinária do colegiado de síndico, convocada para esse fim.

Mister ressaltar que, após a implantação do regimento interno, deverão os proprietários de unidades autônomas, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante e/ou visitantes, fazer cumprí-lo, sob pena de incorrer o infrator nas penalidades instituídas;

A Assembleia Geral Extraordinária do Colegiado de Síndicos, convocada dentro das formalidades legais para os fins, de aprovar e referendar o regimento interno unificado dos blocos, pelo *quórum* de dois terços dos presentes, nos termos abaixo elencados:

### **DO CONDOMÍNIO:**

1. O Condomínio do Conjunto Residencial Maria Stella é composto de 50 (cinquenta) blocos de apartamentos, contendo cada um 16 (dezesseis) unidades autônomas em quatro pavimentos, quatro unidades por andar, totalizando 800 (oitocentos) apartamentos ou unidades autônomas, destinados preferencialmente para fins residenciais. Compreende, ainda, um espaço de 688,89 m<sup>2</sup> de área construída de uso comercial de preferência para atividade educacional com capacidade para até 200 (duzentas crianças), um centro comercial com 15 lojas, uma área de lazer denominada Centro comunitário “I” e um Centro comunitário “II”;
2. São dependências, instalações e coisas de uso comum e fim proveitoso dos condôminos, indivisíveis, impenhoráveis e inalienáveis;
3. Os apartamentos são destinados única e exclusivamente para residência das famílias de seus proprietários ou de seus locatários, sendo terminantemente vedado o uso deles para fins de pensões ou atividades similares de domicílio coletivo, ainda que, ocasionalmente, não seja visada à finalidade lucrativa;

a) No Caso de infração deste artigo, o proprietário pagará a multa mensal em favor do bloco de 02(dois) salários-mínimos vigentes à época da referida infração;

Parágrafo único - Fica a critério do bloco abrir exceções ou não quanto ao uso da residência, desde haja quórum de 2/3 dos proprietários para que possa haver a alteração desse artigo.

4. É proibido, além dos casos previstos em lei, a instalação ou funcionamento no edifício (blocos) de bares, oficiais de consertos, cafés, restaurantes, clube de jogos ou dança, escolas de dança ou música, ambulatórios, ateliê de costuras, institutos de beleza, cabelereiros, e de qualquer gênero de negócios ou instalações perigosas que produzam incômodo aos moradores;

Parágrafo único - Fica a critério do bloco abrir exceções ou não quanto aos itens acima, com quórum de 2/3 dos proprietários para que possa haver a alteração desse artigo;

5. O presente regimento deverá obrigatoriamente fazer parte integrante do contrato de locação ou, instrumento outro de locação, ficando o proprietário da unidade habitacional, em qualquer das hipóteses, solidariamente responsável pelo usuário e pelo pagamento das taxas de condomínio e de possíveis multas aplicadas no apartamento;

6. Os aparelhos reprodutores de sons, deverão ser muito discretamente utilizados em todo o dia, mas especialmente a partir das 22:00 horas e desde que não prejudiquem qualquer morador do prédio, devendo ser observadas as imposições regulamentadas pela "Lei do Silêncio". Ele se aplica também quando houver encontros ou festas nas unidades habitacionais sem uso de aparelhos reprodutores de sons, solicitando bom senso e cuidado para não incomodar os outros moradores do bloco;

Parágrafo primeiro: A desobediência do referido artigo, implicará na aplicação da multa de uma taxa de condomínio externo em favor do bloco, sendo que o condômino ora infrator, poderá ser autuado por qualquer outro condômino do bloco que se sentir incomodado e/ou prejudicado, comunicando o ato infracionário ao infrator, com testemunha e após repassar as informações à Administração do Condomínio ou ao Síndico Geral para as providências cabíveis;

Parágrafo segundo: Barulho causado por latidos de cachorros que causam perturbação de sossego e que ficam sozinhos nas unidades habitacionais. Multa de uma taxa condoninal externa em favor do bloco. A unidade ora infratora poderá ser autuada por qualquer condômino que se sentir incomodado e/ou prejudicado, comunicando o ato infracionário ao infrator, com testemunha e após repassar as informações à Administração do Condomínio ou ao Síndico Geral para as providências cabíveis;

7. O condomínio não possui vagas demarcadas por unidade. O estacionamento é destinado apenas para veículos de passeio e de pequeno porte, sendo proibido o cadastro de entrada para Caminhões, Vans e similares. Essa proibição foi aprovada desde 22/05/2005 em assembleia de colegiado de síndicos. O limite máximo de cadastro será de dois veículos por unidade. Seja moto ou veículos. A determinação de limite máximo de cadastro é porque o condomínio possui apenas 680 vagas de estacionamento. Veículos ou motos devem estar em nome dos condôminos cadastrados. Cadastros efetuados antes do início da validade desse regimento continuarão permanecendo. Em caso de alteração de cadastro por causa de venda de veículo ou moto cadastradas, irão obedecer ao limite ora definido em caso de novas tentativas de registros. O

01663599



seguro contra roubo em nosso estacionamento só é válido para carros que estejam com seu cadastro regular na administração;

8. Anualmente deverá ocorrer uma assembleia ordinária no mês de outubro com o objetivo de eleger ou reeleger o síndico do bloco, que após empossado poderá comparecer à assembleia Geral Ordinária de Colegiado de Síndicos e nela discutir, votar e ser votado para a gestão da Comissão Executiva. O mandato sempre irá iniciar no primeiro dia útil do ano seguinte;
9. As eleições gerais da Comissão Executiva, Comissão de Obras, Contratos e Licitações e Conselho Fiscal sempre irão ocorrer no mês de novembro com início de mandato no primeiro dia útil do ano seguinte;

#### **DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS:**

10. Usar e usufruir, com exclusividade, suas respectivas unidades autônomas segundo a sua conveniência e interesse, condicionados umas e outras as normas de boa vizinhança e as restrições da Lei, da Convenção de Condomínio, bem como deste Regimento;
11. Usar as coisas comuns de maneira a não causar danos ou incômodo aos demais condôminos ou moradores;
12. Informar ao Síndico de bloco quaisquer irregularidades que observar;
13. Exigir para qualquer execução de obras interna no bloco, que sejam fornecidos no mínimo, três orçamentos distintos. Com exceção de obras emergenciais;
14. Exigir para qualquer execução de quaisquer obras e/ou serviços sejam estes previamente aprovados em assembleia interna dos blocos;
15. Estipular em assembleia o valor mínimo destinado à execução de obras em caráter de urgência dispensando pré-aprovação;
16. Realizar reuniões sociais em suas unidades autônomas, estando ciente das obrigações constantes no artigo 6 desse regimento;
17. Realizar reformas em suas unidades, desde que não interfiram na estrutura interna e externa, tanto da unidade autônoma como do prédio em geral, assegurando que não seja comprometida a estrutura da edificação. Havendo troca de piso ou necessidade de remoção de parede será necessário se cumprir a norma da ABNT 16280 com apresentação de ART e RRT; sob pena de ser denunciado a obra junto ao CREA com aplicação de multa em favor do bloco de 05 taxas condominiais externas;

Parágrafo único: É obrigatório ter autorização para realizar qualquer tipo de obra ou reforma ou manutenção na unidade habitacional, conforme modelo em anexo a esse regimento. O descumprimento irá gerar uma multa de uma taxa externa em favor do bloco;

01663599



03

**18.** Comparecer às assembleias de bloco e nelas discutir, votar e ser votado;

**DOS DEVERES E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS:**

- 19.** Respeitar os direitos alheios, cumprir e fazer cumprir todas as normas fixadas na convenção, bem como neste regimento interno;
- 20.** Preencher ficha de registro de moradores por unidade autônoma, fornecendo as informações constantes nesta, tais como: os nomes completos, CPF e Carteira de Identidade, e-mail e/ou telefone de todos os ocupantes permanentes de suas unidades autônomas, informando, ainda, toda e qualquer alteração que houver, fazendo entrega ao Síndico do bloco a ficha de registro e ou de alteração, para que esse na mesma forma se obrigue transferi-la a administração. Sob pena de incorrer, tanto o morador como o síndico, na multa de duas taxas de condomínio externo para cada um em favor do condomínio geral, sendo certo que tal multa é passível de cobrança judicial, a título de taxa de condomínio, por infração as normas instituídas;
- 21.** É obrigatório o cadastro dos veículos pertencentes aos ocupantes das unidades autônomas, desde que eles constem no registro de moradores. É obrigatório o fornecimento de cópia do documento de propriedade para fins de arquivo interno e cobertura do seguro contra roubo. O não cumprimento ensejará o não cadastro para permissão de entrada no residencial. Ficando claro que cada unidade habitacional terá direito a apenas dois cadastros, respeitando os cadastros existentes anteriores a aprovação do presente estatuto;
- 22.** Respeitar a delimitação das faixas de estacionamento. O não cumprimento ensejará em multa de uma taxa condonial externa em favor do condomínio geral, além das normas prescritas pelo Código de Trânsito Brasileiro;
- 23.** É proibido o estacionamento de veículos com carretinhas engatadas. O não cumprimento ensejará em multa de uma taxa condonial externa em favor do condomínio geral;
- 24.** É proibido o estacionamento de veículos em cima dos passeios internos do residencial. O não cumprimento ensejará em multa de uma taxa condonial externo em favor do condomínio geral;
- 25.** Nenhum dos coproprietários poderá alterar a coisa comum sem consentimento dos demais, tais como alterar a fachada do prédio, fazer decoração destoante do conjunto, invadir área comum, utilizar a unidade autônoma de modo contrário a finalidade do prédio;
- 26.** Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio interno e externo, com a quota-partes que lhe couber em rateio, ou, conforme fixado por assembleia geral do bloco, pagando o boleto do condomínio na data estabelecida em assembleia. As assembleias internas de blocos têm a autonomia de realizar o rateio de água e as regras desse rateio conforme aprovado em assembleia;
- 27.** Não embaraçar o uso de coisas comuns;

01663599



04

**28.** Permitir com agendamento prévio mínimo de 7 dias o ingresso em suas respectivas unidades autônomas, do síndico de seu bloco ou de empregados contratados, quando necessário para inspeção ou realização de trabalhos de interesse comum. A proibição ou falta de atendimento incorrerá em pena de uma taxa condominial externa em favor do bloco;

**29.** O lixo doméstico e outras varreduras deverão ser acondicionado em sacos plásticos, devidamente fechados, bem como deverão ser embrulhados os materiais cortantes e perfurantes para evitar acidentes com os garis, conforme preceitua o Regulamento de Limpeza Urbana; e recolhidos às lixeiras apropriadas, quando serão recolhidos pelo Serviço de Limpeza Urbana. A falta de atendimento da regra acima incorrerá a unidade do infrator a multa no valor de uma taxa condominial em favor do Condomínio Geral;

Parágrafo único: Proibido deixar lixos e/ou quaisquer objetos nos corredores do bloco, a falta de atendimento a regra acima incorrerá a unidade do infrator a multa no valor de uma taxa de condomínio externo em favor do bloco;

**30.** É terminantemente proibido o descarte nas lixeiras de móveis, eletrodomésticos, e ou utensílios domésticos. A falta de atendimento da regra acima incorrerá a unidade do infrator uma multa no valor de uma taxa condominial em favor do Condomínio Geral;

**31.** Informar ao síndico e aos órgãos de saúde pública, a manifestação de qualquer moléstia infecto contagiosa de pessoas residentes nas unidades autônomas, capaz de comprometer a saúde dos demais moradores;

**32.** Respeitar o síndico, subsíndico, sejam eles moradores ou síndico profissional contratado pelo bloco. A falta de respeito, ameaça, assédio moral, agressão verbal ou importunação será passível de multa de uma taxa condominial externa em favor do bloco, além de medidas judiciais cabíveis. É necessário haver prova testemunhal para a aplicação da multa;

Parágrafo único: A penalidade também se aplica em relação aos funcionários do condomínio geral e ou prestadores de serviços que atendam todo o condomínio. Nesse caso a multa será de duas taxas condominial externa sendo o valor dividido entre o bloco e o condomínio geral, além de medidas judiciais cabíveis. É necessário haver prova testemunhal para a aplicação da multa, que será dividida entre o condomínio geral e o bloco;

**33.** Cada morador será responsável pela economia comum de água no bloco:

- a) Os registros de água e as torneiras dos apartamentos, deverão ser bem conservados, sofrer manutenções periódicas, devendo, pois, permanecer constantemente fechados quando não estiverem em uso normal. Em caso de troca por motivo de defeito, o morador terá um prazo estipulado em comum acordo com o síndico, mas o não cumprimento estará sujeito a cobrança de uma multa de uma taxa condominial externa em favor do bloco. O bloco também poderá providenciar a troca ou manutenção da torneira e o reembolso se dará no boleto do condomínio;
- b) Qualquer vazamento que vier a surgir, deverá ser reparado imediatamente pelo morador, seja ele proprietário ou inquilino;

- c) Não é permitido lavar o Hall e as escadas, além da frequência estabelecida pelo SÍNDICO.
- d) Será responsabilizado o Condômino pelo pagamento excedente de consumo de água, se verificado que este deu causa ao excedente por inobservância das normas internas por negligência, imperícia e/ou imprudência.

#### **DAS PROIBIÇÕES:**

**34.** É proibido manter nas respectivas unidades autônomas, quaisquer materiais, aparelhos ou objetos que causem perigo a segurança e solidez dos prédios;

Parágrafo único: É proibido colocar plantas ou quaisquer objetos nas janelas, visto que pode ocasionar risco a integridade física dos moradores, mesmo que a unidade seja no primeiro andar. A não observância da regra implicará em multa ao infrator de uma taxa condominial externo em favor do bloco;

**35.** É proibida a permanência e circulação de animais domésticos nas dependências internas e comuns dos blocos. Os moradores deverão circular com os animais na guia. A não observância da regra implicará em multa ao infrator de uma taxa condominial externa em favor do bloco;

Parágrafo único – É vedado aos condôminos levar os animais de um bloco para outro, para fazerem as necessidades fisiológicas, sem que façam o recolhimento das fezes, bem como alimentar animais de rua dentro e fora das dependências comuns dos blocos. A não observância ensejará em multa de uma taxa condominial externa em favor do condomínio geral;

**36.** É proibido atirar papéis, pontas de cigarro ou quaisquer outros objetos nas áreas comuns do condomínio e/ou bloco, ou seja, nas escadas, corredores, hall, jardins, passagens, quadras, estacionamento etc. A não observância ensejará em multa de duas taxas condominiais externa que será rateada em Administração Geral e o bloco;

**37.** É ainda, terminantemente proibido utilizar as janelas, portas externas para atirar detritos e objetos, fazer varredura, bater vassouras e escovas, sacudir tapetes, capachos, similares, tais como toalhas, colchões, entre outros, bem como executar quaisquer serviços domésticos fora dos apartamentos. A não observância ensejará em multa de uma taxa condominial externa em favor do bloco;

**38.** É proibido aos condôminos quando circularem com seus veículos nas áreas de uso comum excederem o limite de velocidade permitida de 20km. A não observância ensejara em multa de duas taxas condominiais externa devida ao condomínio geral, além das normas do Código de Trânsito, Lei 9.503/97 artigo 2º, parágrafo único;

- 39.** É proibido marcar e/ou reservar vaga no estacionamento interno e rotativo do residencial com cones ou algo similar. A não observância ensejará em multa de uma taxa condominial externa em favor do condomínio geral;
- 40.** É de conhecimento de todos que o residencial não possui vagas de estacionamento fixa para suas unidades. O que temos é uma área de estacionamento comum, onde o condômino pode estacionar em qualquer local onde tiver vaga disponível. O estacionamento deve ser rotativo, isto é, o veículo deverá circular. O veículo parado numa mesma vaga e estacionado sem movimentação a mais de 14 dias ensejará em uma multa de uma taxa condominial externa por notificação que será dividida entre o condomínio geral e o bloco onde o veículo estiver estacionado. Haverá exceções em caso de ausência do proprietário na unidade habitacional por motivo de viagens, doenças ou outras justificativas apresentadas ao síndico e referendas pela Comissão Executiva;
- 41.** É proibido aos moradores terem em seu poder, nos apartamentos ou transportar em qualquer parte do condomínio, inflamável de qualquer espécie, explosivos, ou ainda, que possam causar danos de qualquer natureza a outrem, aos edifícios, aos bens dos moradores e de terceiros, incorrendo o infrator na responsabilidade de indenizar aos demais condôminos nos prejuízos sofridos em decorrência da inobservância deste artigo;
- 42.** Não é permitido, sob qualquer pretexto, a utilização das fachadas externas dos blocos ou quaisquer outros lugares externos dos apartamentos, para fixação de anúncios ou qualquer tipo de objetos, tais como cordas, arames, barbante, varais, **bandeiras**, entre outros, não sendo ainda permitido estender ou secar sobre as janelas e parapeitos, roupas, lençóis, tapetes, colocar vasos de plantas, mesmo que temporariamente. A não observância ensejara em multa de duas taxas condominial externa que será rateada entre o bloco e a administração geral;

Parágrafo Único: Exceção apenas para enfeites de Natal nas datas respectivas e Copa do Mundo.

- 43.** É vedada a troca de janelas que destoem do padrão estabelecido quando da construção do residencial. Segue cópia do formato em anexo ao regimento;
- Parágrafo único: Permitido a instalação de insulfilme na cor Fume
- 44.** É vedada a colocação de grades ou similares internas e/ou externas nas janelas e áreas de uso comum do condomínio, que estejam em dissonância com o padrão estabelecido pela construtora quando da sua edificação. Também é vedado a colocação externa de redes de proteção ou similares. Segue cópia do formato em anexo ao regimento;
- 45.** É vedada a troca das portas das unidades dos blocos que desrespeitem o padrão estabelecido internamente ou tão pouco a colocação de grades nas portas;
- 46.** Fica a critério de cada bloco a destinação dos quartinhos debaixo das escadas ou alçapão para guarda de objetos pessoais dos apartamentos;
- 47.** É terminantemente proibido a instalação de linha telefônica, antenas de tv a cabo ou coletiva ou similares que tenham que passar fios na fachada externa ou laterais dos blocos. A não observância

ensejará em uma multa de uma taxa condominial externa em favor do bloco, além de fazer a retirada da instalação irregular;

Parágrafo único: Para adentrar nos alçapões dos blocos para ter acesso a área de telhado e da caixa de água é necessário ter autorização expressa do síndico. A não observância será aplicado uma multa de uma taxa condominial externa em favor do bloco.

**48.** Não é permitida a prática de jogos infantis e correria nos corredores e escadas internas dos prédios. A não observância ensejará em multa de uma taxa condominial externa em favor do bloco;

Parágrafo único: A proibição também se aplica nas vias internas do condomínio destinada ao estacionamento de veículos. Não sendo permitido nenhum tipo de brincadeira como circular com bicicletas, skates e brincadeiras com bolas, soltar papagaios ou similares. O espaço do fundo dos Blocos 01 á 09 é considerado via interna.

**49.** É proibido lavar automóveis ou objetos de grande porte com mangueiras nas dependências do bloco e/ou Condomínio, bem como a prestação de serviços de lavagem de roupas. A não observância acarretara numa multa de uma taxa condominial externa em favor do Bloco;

**50.** É proibido a realização de festas, churrascos, encontros com aglomeração de pessoas nas áreas de uso comum do condomínio e nas vias internas. A proibição não se aplica ao uso do espaço da área de lazer denominado Centro Comunitário I e II. A não observância ensejará numa multa de uma taxa condominial externa em favor do condomínio geral, para cada condômino participante da aglomeração;

**51.** É proibido a utilização irregular do reconhecimento facial do condômino para a entrada de visitantes. A não observância acarretara numa multa de uma taxa condominial externa em favor do condomínio geral, por cada utilização irregular;

**52.** É proibido a utilização do reconhecimento facial para entrada do morador junto com o visitante em passagem única pelo torniquete. A não observância acarretara numa multa de uma taxa condominial externa;

Parágrafo único: Os visitantes têm entrada própria no residencial, podendo adentrar após se identificar através da Central de Atendimento, ou através de convite autorização enviado pelo condômino através de QRCode via Whatzapp ou através de liberação pelo próprio condômino através de seu aplicativo;

**53.** É proibido a passagem de pedestres pelos portões de entrada e saída de veículos. A não observância acarretara numa multa de uma taxa condominial externa em favor do condomínio geral. O condomínio não se responsabilizara em hipótese algum caso haja algum acidente ou atropelamento de condômino ou visitante que adentrem ou saiam do condomínio através dos portões destinados exclusivamente para veículos;

**54.** É proibido o uso do aplicativo da empresa Atende Portaria para abertura e fechamento de portões ou do equipamento smart gate a título de brincadeira ou teste. A não observância acarretara numa multa de uma taxa condominial externa em favor do condomínio, além da suspensão do uso do aplicativo até o pagamento da multa respectiva;

01663599



07

- 55.** É proibido a entrada e ou saída de veículos em sentido contramão nas portarias. A não observância acarretara numa multa de duas taxas condominiais externas em favor do condomínio;
- 56.** É proibido buzinar em frente aos portões de entrada ou saída com intuito de acionar o Zelador. A não observância acarretara numa multa de uma taxa condominial externa em favor do condomínio;
- 57.** É proibido o uso do aplicativo da empresa Atende Portaria para abertura e fechamento de portões ou do equipamento smart gate para entrada de veículos não cadastrados. A não observância acarretara numa multa de uma taxa de condominial externa em favor do condomínio geral, além da suspensão do uso do aplicativo até o pagamento da multa respectiva;

Parágrafo único: Haverá uma tolerância máxima de 30 minutos caso a entrada seja para taxi, uber, delivery, ecomerce ou algo similar;

Parágrafo segundo: Existe algumas exceções que a administração autoriza a entrada de veículos não cadastrados por um determinado período, mas a abertura dos portões de entrada ou saída será realizado pelo condômino pelo uso do seu aplicativo. A não observância acarretara numa multa de uma taxa de condomínio externo em favor do condomínio geral.

- 58.** A abertura e fechamento dos portões e smart gate estão condicionados a passagem de um veículo por vez. A não observância poderá ocasionar abalroamento e estragos nos equipamentos do condomínio e acarretara numa multa de uma taxa condominial externa em favor do condomínio.

Parágrafo único: Não será infração cometida pelo condômino caso os portões ou smart gates não estiverem em funcionamento por defeito ou manutenção;

Parágrafo segundo: Se houver o abalroamento causado pela liberação do parágrafo único do artigo 57 desse regimento, a unidade habitacional pagará a multa de uma taxa de condomínio externo em favor do condomínio geral, além dos possíveis prejuízos causados nos equipamentos ou na estrutura da portaria;

Parágrafo terceiro: Segue anexo folder informativo funcionamento das portarias remotas.

### **ÁREA DE LAZER E ESPAÇO GOURMET**

- 59.** O uso da área de lazer denominado Centro Comunitário I e II é exclusivo dos condôminos devidamente cadastrados, com exceção em dias permitidos para entrada de convidados mediante convite. Será de inteira responsabilidade do condômino os atos praticados por seus convidados;
- 60.** Convites para entrada de convidados na área de lazer irão ocorrer apenas nas sextas, sábados e domingos, em valores estipulados anualmente em Assembleia de Colegiado de Síndicos. Não haverá venda de convites em dias de feriados. A permissão de entrada de convidados nas sextas feiras é partir das 18:00hs, sábados e domingo á partir das 10:00hs. As vendas dos convites só serão realizadas na Administração do Condomínio em seu horário de funcionamento;

**61.** A área de lazer irá funcionar nas terças e quartas feiras no horário das 12:00 às 18:00hs. Às quintas-feiras das 12:00 às 22:00hs. Às sextas das 12:00 às 23:30hs. Sábados e Domingos das 9:00 às 18:00hs;

Parágrafo único: Os horários poderão ser alterados pela Assembleia de Colegiado de Síndicos, sem a necessidade de alterar o regimento interno;

**62.** O funcionamento das piscinas será sempre aos sábados, domingos e feriados. No horário das 9 às 17:30hs. Em períodos de férias ou feriados prolongados poderá ser autorizado a abertura fora dos dias estabelecidos desde que autorizados pela Assembleia de Colegiado de Síndicos;

**63.** Ficam instituídas as seguintes multas para os condôminos ou seus convidados que infringirem as seguintes normas na área de lazer

- a) Uso de garrafas e utensílios de vidros ou semelhantes que sejam cortantes nas dependências da área de lazer (multa de 50% da taxa de condomínio externo);
- b) Uso de roupas inadequadas nas piscinas conforme determinado em quadro de aviso afixado na área de lazer (multa de 50% da taxa de condomínio externo);
- c) Descumprimento de horário em sua abertura ou fechamento da área de lazer (multa de 50% da taxa de condomínio externo);
- d) Conduta inadequada (multa de 1 taxa de condomínio externo);
- e) Uso da piscina em dia e horário de não funcionamento (multa de 50% da taxa de condomínio externo);
- f) Adentrar no espaço da área de lazer com convidados em dia não permitido (multa de 1 taxa de condomínio externo por convidado com entrada irregular);
- g) Levar mesas e cadeiras pertencentes ao condomínio para o espaço das churrasqueiras (multa de duas taxas de condomínio externo). Com exceção de uso exclusivo de cadeiras para idosos ou pessoas com comorbidade;
- h) Proibido o uso de caixas de som de qualquer porte em toda a área de lazer(multa de 2 taxas de condomínio externo);

**64.** A área de lazer possui um salão de festas que poderá ser locado diretamente na administração do condomínio desde que tenha disponibilidade de datas. É obrigatório na reserva assinar o contrato de locação e respeitar os termos constantes no documento. O valor da locação é definido anualmente em assembleia de colegiado de síndicos;

**65.** Não existe reserva antecipada nas áreas de churrasqueiras. A escolha de local é definida por ordem de chegada quando da abertura da área de lazer. Não será permitido reserva antecipada ou marcação do espaço com qualquer tipo de objeto.

## **DA ADMINISTRAÇÃO DOS BLOCOS**

66. Os blocos serão administrados e representados nas suas questões específicas por um Síndico e um Subsíndico, podendo ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, desde que eleitos em assembleia ordinária convocada para este fim;
67. É proibido ao condômino que estiver em atraso com a taxa de condomínio, votar e ser votado em assembleia;
68. É proibido ao síndico de bloco, fixar em quadros de avisos, relação de condôminos em atraso;
69. É prerrogativa dos Blocos, individualmente, fixarem remuneração ao síndico de bloco (que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio), sendo que a fixação da remuneração deverá ser estabelecida pela mesma assembleia que o eleger;
70. É direito do Síndico eleito, votar e ser votado nas assembleias de Colegiado de síndicos e Conselhos do condomínio;
71. São atribuições dos Síndicos de blocos, além das previstas na convenção de Condomínio:
- a) Aplicar multas e penalidade previstas na convenção e no regimento interno dos blocos;
  - b) Utilizar corretamente as verbas recebidas das taxas condominiais internas durante sua administração, sob pena de responder civil e criminalmente por todos os atos por ele praticados e sob sua única responsabilidade, como por exemplo à utilização indevida de verba comum, sem autorização em assembleia;
  - c) Convocar e presidir as reuniões de bloco;
  - d) Tomar toda e qualquer medida cabível para zelar e conservar o bloco;
  - e) Vistoriar, pelo menos a cada seis meses, as unidades autônomas, para verificar se os condôminos estão utilizando e conservando adequadamente as partes de interesses comuns dos demais condôminos, tais como verificar possíveis vazamentos de torneiras e registros mal fechados, necessitando de reparos, má utilização dos canos de esgoto, em virtude de joga papéis e/ou outros detritos dentro dos vasos sanitários, deixar escorrer pelo cano da pia restos de alimentos e/ou outros detritos;
  - f) Apresentar mensalmente balancetes, seja através de fixação no quadro de avisos ou através do grupo de watzap;
  - g) Prestar contas, mediante apresentação de documentação legal, à assembleia de bloco pelo menos uma vez ao ano, ou quando requerido por qualquer condômino do bloco e/ou em reuniões de Colegiado de Síndicos;

01663599  
12 PTDBR

- h) Cumprir e fazer cumprir a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO e o presente REGIMENTO INTERNO, bem como executar as deliberações das assembleias de Bloco e Reuniões do Colegiado de Síndicos;
- i) É obrigatório os blocos terem grupos de WhatsApp dos condôminos para que esse canal seja utilizado para comunicações internas e externas.
- j) Repassar aos Condôminos todas as deliberações tomadas em assembleias de colegiado, bem como toda e qualquer informação de interesse comum aos condôminos, no prazo de até 2 (dois) dias, a contar do recebimento da informação oficial, seja por comunicado por escrito ou pelo grupo de WhatsApp do colegiado de síndicos;
- k) Repassar aos profissionais competentes, ora prestadores de serviços em prol do condomínio, toda e qualquer documentação solicitada por esses, dentro do prazo exigido;
- l) Repassar à administração geral todas as informações e alterações de dados cadastrais dos condôminos;
- m) Liberar a entrada e a saída de mudanças de seu bloco, após liberação e autorização fornecida pela administração geral do Condomínio, encontrando-se condicionada a liberação de mudanças conforme abaixo estabelecido:

- Ingresso de Mudanças:

- a. Respeitar os horários estabelecidos pela administração geral;
- b. Estar o imóvel em dia com as taxas de condomínio;
- c. Apresentar contrato de compra e venda e/ou financiamento, através de documentos formais. O rigor se faz necessário para evitar fraudes;
- d. Apresentar contrato de locação com firma reconhecida, visando evitar fraudes;
- e. Não serão aceitos a assinatura de procuradores dos locadores sem a apresentação de procuração formal feita entre locador e imobiliária com firma reconhecida. O rigor se faz necessário para evitar fraudes;
- f. Se a apresentação dos documentos de itens C,D e E forem apresentados pessoalmente pelo proprietário será dispensado o reconhecimento de firma;
- g. Apresentar as fichas cadastrais de todos os moradores devidamente preenchidas.

- Saída de Mudanças:

- a. Respeitar os horários estabelecidos pela administração geral;
- b. Se na unidade tiver mais de um adulto cadastrado será obrigatório a assinatura de mais de uma pessoa para solicitação de mudança;

- n) É obrigatória a instituição do fundo de reservas e ou de obras, sendo facultado a cada bloco a forma de contribuição;
- o) Os horários permitidos para reformas dentro dos apartamentos, são fixadas da seguinte forma:

01663599



13

- Dias úteis: 08:00 às 18:00 horas
- Sábados: 08:00 às 13:00 horas
- Terminantemente proibido obras aos Domingos e Feriados
- Uso de furadeiras só nos horários determinados de obras;
- A não observância da regra implicara em multa de uma taxa condominial externa em favor do bloco.

### **DAS PENALIDADES:**

**72.** A violação de qualquer dos deveres estipulados no presente Regimento e na Convenção, sujeitará o infrator à multa fixada na própria convenção ou no regimento interno dos blocos, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

**Parágrafo único** – Caberá o Síndico de cada bloco a iniciativa de açãoar a administração geral do condomínio para que faça a abertura do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio (bloco), em caso de omitir-se ele, a qualquer condômino.

**73.** As autuações deverão ser realizadas sempre na presença de uma testemunha, podendo qualquer condômino notificar o infrator quando a infração está sendo cometida, todavia, deverá informar ao síndico do bloco ou à administração ou ao síndico geral a ocorrência, comunicando-o nome do infrator e endereço, bem como informar o nome completo e endereço das testemunhas, para que administração aplique a multa no caso específico;

**74.** Qualquer dano causado pelos moradores nas partes comuns do condomínio, seja por dolo ou culpa, serão de inteira responsabilidade do condômino causador. Todavia, caso o bloco ou condomínio geral venham ser responsabilizados pelo dano gerado pelo condômino, estes terão direito de regresso em ação apropriada e promovida em face do condômino causador, respondendo este por todas as despesas das custas geradas em consequência do dano;

**75.** Cada morador será responsável pelas avarias causadas por seus atos, bem como de seus familiares, convidados e empregados, nas dependências do condomínio;

**76.** A troca ou raspagem de assoalhos, polimentos de mármores, as obras nos apartamentos que produzem ruídos suscetíveis de incomodar o vizinho, deverão ser previamente comunicadas ao síndico e, só serão permitidas, se forem realizadas em dias úteis no horário das 8:00 às 18:00 horas;

**Parágrafo primeiro** – Os entulhos das obras ou reparos deverão ser ensacados, ocupando apenas uma vaga do estacionamento e retirados dentro de 72 (setenta e duas) horas, sob pena de ser retirado pela administração, que repassara a despesa para o condômino responsável, além da aplicação de multa de uma taxa condominial externa a favor do bloco;

**Parágrafo segundo** - Será permitido o uso de caçamba, sendo necessário aviso ao síndico para autorização junto a administração. O prazo máximo de permanência da caçamba será de 5 dias, sob pena de aplicação de multa de uma taxa condominial externa a favor do bloco.

## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS:

77. Fica isento o condomínio de qualquer responsabilidade civil por danos ocasionados em veículos estacionados na área de uso comum, como batida, arranhões, furto ou roubo de objetos que estejam dentro dos veículos. Ele se aplica também na área de estacionamento do Centro Comercial;
78. Igualmente fica isento o condomínio de qualquer reparação por danos ocorridos nas dependências /da unidade autônoma, sejam eles em decorrência de má-conservação, vícios, furtos, roubos ou qualquer outra natureza;
79. As multas serão cobradas junto com o condomínio do mês, em hipótese alguma será cobrada em boleto a parte e sempre em nome do proprietário da unidade habitacional. Antes de ser gerada multas é enviado para o condômino a notificação de multa no qual ele tem o direito de recorrer no prazo máximo de 10 dias após o recebimento. Passado o prazo a multa será emitida junto com o condomínio do mês;
80. A empresa Brasileira de Correios e Telégrafos só entregam as correspondências dos condôminos na sede da administração do condomínio. As correspondências não registradas são enviadas nos escaninhos dos representantes dos blocos 3 vezes por semana. As correspondências registradas e entregas de e-commerce só são entregues na sede da administração do condomínio para os destinatários pessoalmente através de apresentação de documento pessoal ou através de autorização. Quando os produtos são recebidos na sede da administração do condomínio é enviado para o condômino destinatário um protocolo de entrega de correspondências registradas com número de protocolo;
81. À Comissão Executiva é assegurada todo direito inerente ao cargo de síndico, bem como o dever de promover a competente ação de cobrança contra qualquer síndico que venha a descumprir algum dispositivo deste regimento ou da convenção;
82. O presente Regimento Interno dos Blocos entrará em vigor em **13/02/2023**, ficando revogado os regimentos internos individualizados e quaisquer disposições em contrário.

*Douglas Henrique Silva*  
**DOUGLAS HENRIQUE SILVA**  
Síndica Geral

**PCDER JUDICIÁRIO - TJMG**  
**CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA**  
Ofício do 1º Registro de Títulos e Documentos  
de Belo Horizonte - MG - CNS: 05.529-3



**SELO DE CONSULTA: GIJ15917**

**CÓDIGO DE SEGURANÇA:0374.6070.9720.3119**

Quant. Atos Praticados: 22

Ato(s) praticado(s) por: **NINA LAENDER PITA**  
Escrevente

Emol.: R\$ 244,89 - TFJ: R\$ 71,51  
Valor Final: R\$ 327,97 - ISS: R\$ 11,57

Consulte a validade deste Selo no site:  
<https://selos.tjmg.jus.br>



01663599

*Lorrainy Camila Fernandes de Paula*  
**LORRAINY CAMILA FERNANDES DE PAULA**  
Subsíndica Geral

1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Belo Horizonte,  
Rua dos Guajarás, 329 - Igo 01 - Centro - Belo Horizonte-MG  
Cep: 30100-100 - CNPJ: 21.856.810/0001-14  
www.Tribunadoministrativa.mg.gov.br - Tel.: (31)3224-6600  
Registrador: Enio C. de Menezes Guerra

### 1º OFÍCIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

**REGISTRO N° 01663599**

Certifico e dou fé que o presente documento  
foi apresentado, protocolado sob o nº 01663606,  
livro nº A-108, registrado em microfilme e  
digitalizado sob o nº 01663599, livro nº B-208,  
nesta data. Belo Horizonte, 07/02/2023. Emol: 231,09 TJF:  
71,51 ISSN:11,57 Recompe: 13,80 Total: 327,97 Cod:5202-7; 1, 5550-9;  
1, 8101-8; 20

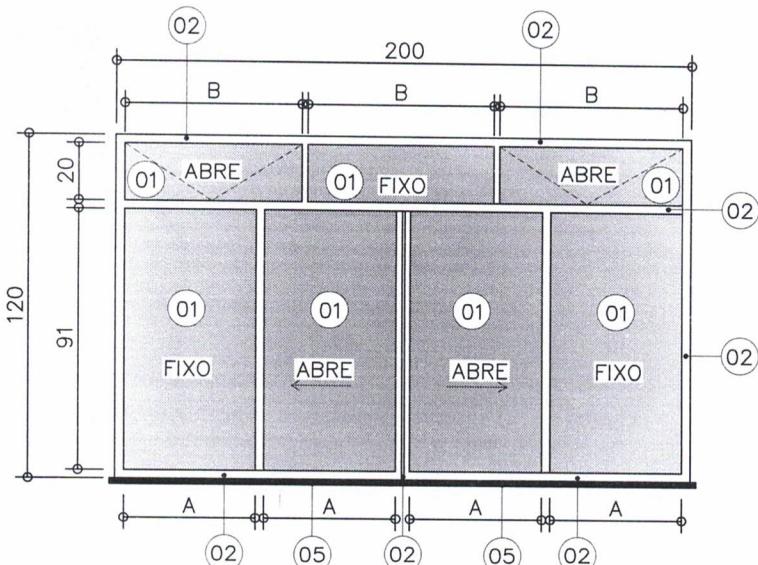
*nina laender pita*  
O Oficial

*1º RTD BH*  
*Nina Laender Pita*  
*Escrevente Autorizado*



# ANEXO – Detalhe padrão para construção e reforma de janelas e grades metálicas dos apartamentos.

## MODELO 01 – JANELA DA SALA



ELEVAÇÃO JANELA DA SALA

01 VIDRO LISO TRANSPARENTE.

ESTRUTURA METÁLICA COM PINTURA ESMALTE COR PRETA (OPÇÃO 01).

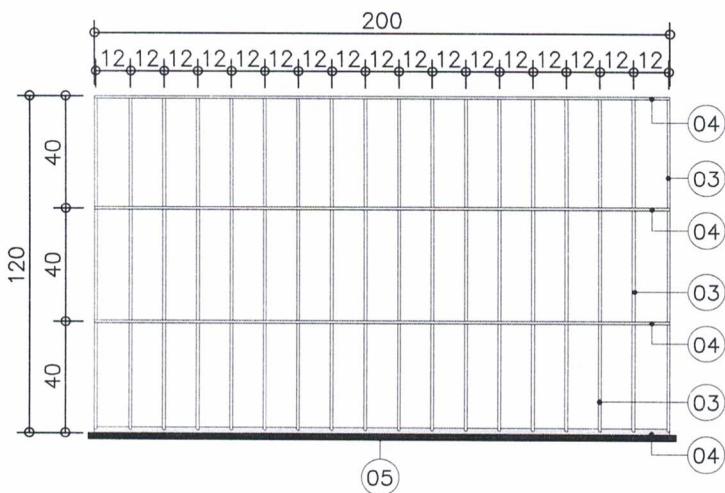
02 OU

ESTRUTURA EM ALUMINIO ANODIZADO COR PRETA (OPÇÃO 02).

OBS.: MEDIDAS "A" SÃO IGUAIS, DE ACORDO COM A DIVISÃO EM 04 PARTES IGUAIS.

OBS.: MEDIDAS "B" SÃO IGUAIS, DE ACORDO COM A DIVISÃO EM 03 PARTES IGUAIS.

1º Ofício Registro de Títulos e Documentos de BH  
APRESENTADO POR CÓPIA, COMO  
ANEXO DO DOCUMENTO REGISTRADO  
SOB O Nº



ELEVAÇÃO GRADE / JANELA DA SALA

03 BARRA DE FERRO REDONDO MACIÇO,  
ESPESSURA  $\phi=3/8"$  (POLEGADAS),  
COM PINTURA ESMALTE COR PRETA.

04 BARRA DE FERRO CHATA,  
ESPESSURA  $1 \times 1/4"$  (POLEGADAS),  
COM PINTURA ESMALTE COR PRETA.

OBS.: OS ESPAÇAMENTOS DEVERÃO SER IGUAIS (EQUIDISTANTES)  
17 PARTES (FERROS VERTICais).  
03 PARTES (BARRAS HORIZONTAIS).

05 PEITORIL EM PEDRA ARDÓSIA, COM  
PINGADEIRA DE 2cm NO LADO EXTERNO.  
OU

PEITORIL EM GRANITO (PRETO SÃO GABRIEL  
OU VERDE UBATUBA), COM PINGADEIRA  
DE 2cm NO LADO EXTERNO.

Obs.: As medidas neste documento são para orientação de orçamentos, para execução dos serviços, o profissional deverá conferi-las no local.

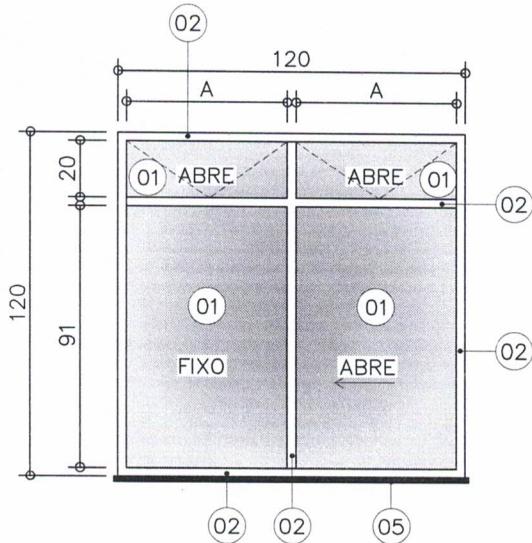
01663599

1º RIDBH

15

# ANEXO – Detalhe padrão para construção e reforma de janelas e grades metálicas dos apartamentos.

## MODELO 02 – JANELAS DOS QUARTOS 01 e 02.



(01) VIDRO LISO TRANSPARENTE.

ESTRUTURA METÁLICA COM PINTURA ESMALTE COR PRETA (OPÇÃO 01).

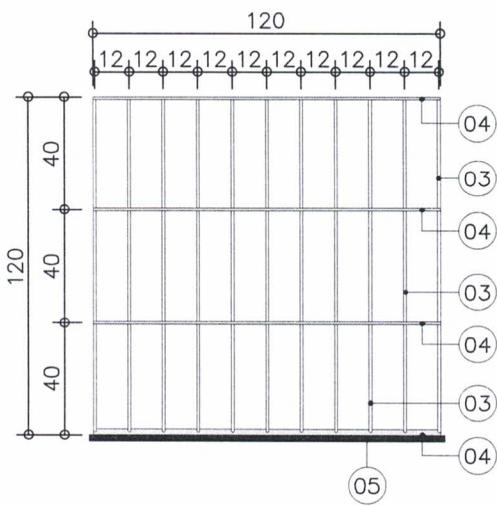
(02) OU

ESTRUTURA EM ALUMINIO ANODIZADO COR PRETA (OPÇÃO 02).

OBS.: MEDIDAS "A" SÃO IGUAIS, DE ACORDO COM A DIVISÃO EM 02 PARTES IGUAIS.

## ELEVAÇÃO JANELAS DOS QUARTOS 01 e 02

1º Ofício Registro de Títulos e Documentos de BH  
APRESENTADO POR CÓPIA, COMO  
ANEXO DO DOCUMENTO REGISTRADO  
SOB O Nº



(03) BARRA DE FERRO REDONDO MACIÇO, ESPESSURA  $\varnothing=3/8"$  (POLEGADAS), COM PINTURA ESMALTE COR PRETA.

(04) BARRA DE FERRO CHATA, ESPESSURA  $1 \times 1/4"$  (POLEGADAS), COM PINTURA ESMALTE COR PRETA.

OBS.: OS ESPAÇAMENTOS DEVERÃO SER IGUAIS (EQUIDISTANTES) 10 PARTES (FERROS VERTICais). 03 PARTES (BARRAS HORIZONTAIS).

PEITORIL EM PEDRA ARDÓSIA, COM PINGADEIRA DE 2cm NO LADO EXTERNO.

(05) OU

PEITORIL EM GRANITO (PRETO SÃO GABRIEL OU VERDE UBATUBA), COM PINGADEIRA DE 2cm NO LADO EXTERNO.

## ELEVAÇÃO GRADES / JANELAS DOS QUARTOS 01 e 02

Obs.: As medidas neste documento são para orientação de orçamentos, para execução dos serviços, o profissional deverá conferi-las no local.

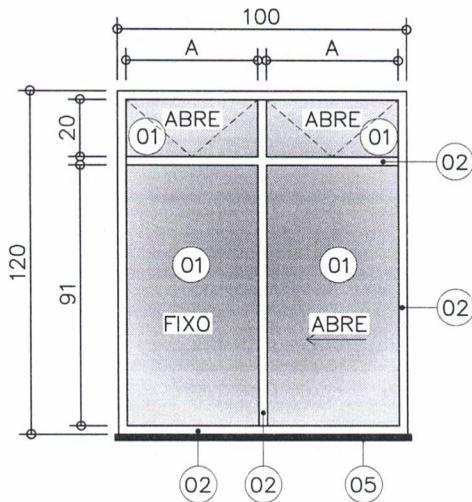
01663599

12  
RTDBH  
JP

16

# ANEXO – Detalhe padrão para construção e reforma de janelas e grades metálicas dos apartamentos.

## MODELO 03 – JANELA DO QUARTO 03 e COZINHA / ÁREA SERVIÇO.



01 VIDRO LISO TRANSPARENTE.

ESTRUTURA METÁLICA COM PINTURA  
ESMALTE COR PRETA (OPÇÃO 01).

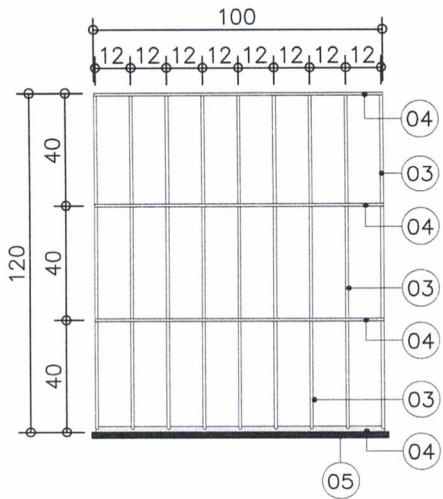
02 OU

ESTRUTURA EM ALUMINIO ANODIZADO  
COR PRETA (OPÇÃO 02).

OBS.: MEDIDAS "A" SÃO IGUAIS,  
DE ACORDO COM A DIVISÃO EM  
02 PARTES IGUAIS.

## ELEVAÇÃO JANELA DO QUARTO 03 e COZINHA / ÁREA SERVIÇO.

1º Ofício Registro de Títulos e Documentos de BH  
APRESENTADO POR CÓPIA, COMO  
ANEXO DO DOCUMENTO REGISTRADO  
SOB O Nº



03 BARRA DE FERRO REDONDO MACIÇO,  
ESPESSURA  $\varnothing=3/8"$  (POLEGADAS),  
COM PINTURA ESMALTE COR PRETA.

04 BARRA DE FERRO CHATA,  
ESPESSURA  $1 \times 1/4"$  (POLEGADAS),  
COM PINTURA ESMALTE COR PRETA.

OBS.: OS ESPAÇAMENTOS DEVERÃO  
SER IGUAIS (EQÜIDISTANTES)  
08 PARTES (FERROS VERTICais).  
03 PARTES (BARRAS HORIZONTAIS).

PEITORIL EM PEDRA ARDÓSIA, COM  
PINGADEIRA DE 2cm NO LADO EXTERNO.

05 OU  
PEITORIL EM GRANITO (PRETO SÃO GABRIEL  
OU VERDE UBATUBA), COM PINGADEIRA  
DE 2cm NO LADO EXTERNO.

## ELEVAÇÃO GRADE / JANELA QUARTO 03 e COZINHA / ÁREA SERVIÇO.

Obs.: As medidas neste documento são para orientação de orçamentos, para execução dos serviços, o profissional deverá conferi-las no local.

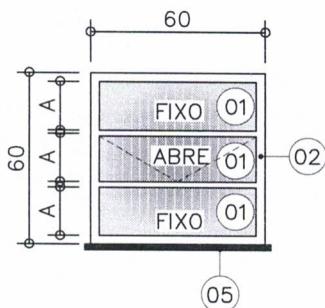
01663599

12  
RTDSH

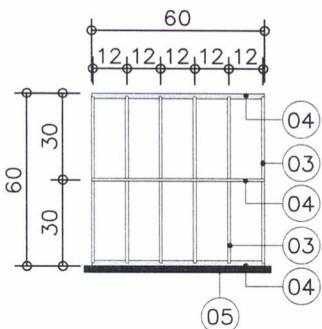
17

# ANEXO – Detalhe padrão para construção e reforma de janelas e grades metálicas dos apartamentos.

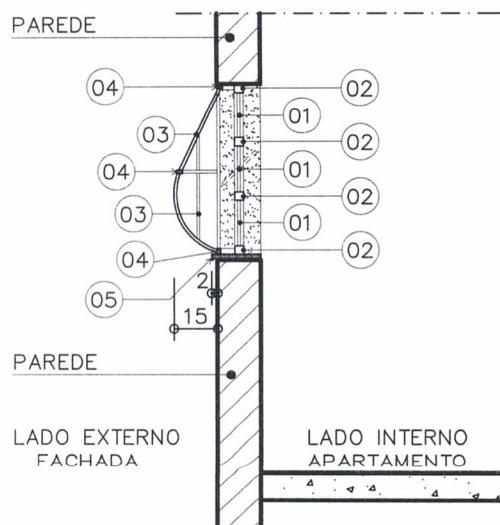
## MODELO 04 – JANELA DO BANHEIRO.



ELEVAÇÃO JANELA DO BANHEIRO



ELEVAÇÃO GRADE  
JANELA DO BANHEIRO



CORTE TRANSVERSAL  
GRADE / JANELA BANHEIRO

Obs.: As medidas neste documento são para orientação de orçamentos, para execução dos serviços, o profissional deverá conferi-las no local.

- 01 VIDRO TIPO "FANTASIA".  
01 MODELO CANELADO (VERTICAL).

- ESTRUTURA METÁLICA COM PINTURA  
ESMALTE COR PRETA (OPÇÃO 01).  
02 OU

- ESTRUTURA EM ALUMINIO ANODIZADO  
COR PRETA (OPÇÃO 02).

OBS.: MEDIDAS "A" SÃO IGUAIS,  
DE ACORDO COM A DIVISÃO EM  
03 PARTES IGUAIS.

- 03 BARRA DE FERRO REDONDO MACIÇO,  
ESPESSURA  $\phi=3/8"$  (POLEGADAS),  
COM PINTURA ESMALTE COR PRETA.

- 04 BARRA DE FERRO CHATA,  
ESPESSURA  $1 \times 1/4"$  (POLEGADAS),  
COM PINTURA ESMALTE COR PRETA.

OBS.: OS ESPAÇAMENTOS DEVERÃO  
SER IGUAIS (EQÜIDISTANTES)  
08 PARTES (FERROS VERTICais).  
03 PARTES (BARRAS HORIZONTAIS).

PEITORIL EM PEDRA ARDÓSIA, COM  
PINGADEIRA DE 2cm NO LADO EXTERNO.

- 05 OU  
PEITORIL EM GRANITO (PRETO SÃO GABRIEL  
OU VERDE UBATUBA), COM PINGADEIRA  
DE 2cm NO LADO EXTERNO.

OBS.: A FIXAÇÃO DA GRADE METALICA  
DEVERÁ SER NA ESTRUTURA METALICA  
DA JANELA (SOLDADA), OU APARAFUSADA  
NA FACE INTERNA DA ALVENARIA DA JANELA.

É PROIBIDO A FIXAÇÃO DA GRADE METALICA  
NA PAREDE DA FACHADA (PARTE FRONTAL).

1º Ofício Registro de Títulos e Documentos de BH  
APRESENTADO POR CÓPIA, COMO  
ANEXO DO DOCUMENTO REGISTRADO  
SOB O Nº

01663599



18



## CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARIA STELLA



Esses portões não funcionam, sempre estão com defeito!

Sou o Agenor da manutenção, posso te explicar o porque dos portões estão sempre em manutenção.



### Os portões de garagem e smartes gates estão sendo vítimas de mal uso!

#### COMO FUNCIONA!

O veículo ao se aproximar do portão atinge um laço magnético instalado no piso, enviando um sinal para a câmera LPR que captura a imagem da placa, fazendo assim a tentativa de leitura da placa, a placa sendo cadastrada após ser reconhecida o portão recebe um sinal automatizador efetuando a abertura do portão por completo. Após a passagem do veículo a placa automatizadora do portão aguarda 3 segundos iniciar o fechamento.

#### COMO EVITAR BATIDAS?



1. Espere o portão fechar totalmente;
2. Não pegue caronas, o sensor só entende a entrada de um veículo, por vez;
3. Respeite as placas de sinalização local;
4. Seja paciente e espere a sua vez.

1º Ofício Registro de Títulos e Documentos de BH  
APRESENTADO POR CÓPIA, COMO  
ANEXO DO DOCUMENTO REGISTRADO  
SOB O Nº

01063599





## CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARIA STELLA

1º Ofício Registro de Títulos e Documentos de BH  
APRESENTADO POR COPIA, COMO  
ANEXO DO DOCUMENTO REGISTRADO  
SOB O N°



FACE RECOGNITION



### A leitura facial é intransferível!

**Segue abaixo as normas de utilização do leitor facial.**

1. O leitor facial é uma ferramenta que deve ser utilizada somente para moradores cadastrados na administração;
2. Crianças abaixo de 11 anos podem fazer sua leitura facial autorizados pelos pais através de formulário próprio preenchido na administração;
3. Não é permitido utilizar a sua facial para liberar visitantes, parentes ou prestadores, para estes existe a entrada destinada a visitantes e prestadores;



A proibição do uso indevido da facial está no artigo 57 do regimento interno!

*"É proibida a utilização irregular do reconhecimento facial para a entrada de visitantes. A não observância acarretará numa multa de duas taxas condominiais externa em favor do condomínio geral."*

01663599



20