

## MINUTA REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO

### “Moradas Panzan”

#### CAPÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1 - O presente Regulamento Interno tem por objetivo normatizar, em caráter complementar à Convenção do Condomínio, a utilização do Condomínio, instituindo entre os seus condôminos um regime de mútua cooperação, respeito e harmonia.

Art. 2 - Com prevalência das disposições legais, todos os condôminos do “**Moradas Panzan**”, dependentes, sucessores, locatários, hóspedes, empregados, prestadores de serviços e visitantes ficam sujeitos a este Regulamento Interno.

Art. 3 - Compete ao síndico, na qualidade de dirigente e responsável pela gestão do condomínio, aplicar e fazer cumprir as normas constantes da Convenção do Condomínio e deste Regulamento Interno.

Art. 4 - Constituem obrigações do condômino, a qualquer título, proprietário ou locatário:

I- Prestigiar e acatar as decisões do síndico e da Assembleia Geral;

II- Observar dentro do edifício conduta de moralidade e decência;

III- Tratar com educação e urbanidade os demais moradores e empregados do condomínio e de todos exigir o mesmo tratamento;

IV- Utilizar com zelo as instalações e os equipamentos do edifício, bem como manter o ambiente limpo nas áreas comuns, internas e externas, do condomínio.

V - Orientar os seus familiares, empregados, convidados e demais pessoas que ao condomínio comparecerem a seu convite, que devem respeitar as normas do condomínio e acatar as orientações dos funcionários que lhe forem ministradas enquanto nas dependências do edifício.

Art. 5 - Todas as dependências do edifício, comuns e não comuns, destinam-se a fins estritamente residenciais, sendo vedadas quaisquer atividades de caráter comercial, associativo, religioso ou político.

Párrafo Único: Exceto o Espaço Mulher que possui regras definidas de acordo com a Seção 2.

Art. 6 - É proibido chamar a atenção, advertir ou dar ordens aos empregados do condomínio, terceirizados ou não, bem como utilizar os préstimos desses com finalidade particular.

*Parágrafo Único:* Qualquer queixa, reclamação, reivindicação ou sugestão deverá ser feita por escrito em livro próprio para este fim, mantido pelo corpo diretivo na portaria do edifício, ou por meio de correspondência direcionada à administração.

## CAPÍTULO II

### DA PORTARIA DO CONDOMÍNIO

Art. 7 - A portaria principal que dá acesso ao edifício será guardada ininterruptamente por porteiros, bem como a operação dos equipamentos relacionados à função.

Art. 8 - Não será permitida a permanência de pessoas na portaria, condômino ou não, sendo vedada a entrada de qualquer pessoa não autorizada, na sala onde permanecem os porteiros e os equipamentos de portaria.

Art. 9 - Nenhum visitante poderá entrar no edifício sem prévia identificação e permissão do morador a quem procura.

Art. 10 - Em nenhum caso será permitido o acesso à parte interna do edifício de entregadores de pizzaria, restaurante, lanchonete, floricultura, farmácia, lavanderia e outros, devendo o condômino dirigir-se à portaria para receber a encomenda, sendo vedada a utilização do zelador ou outro empregado do condomínio para este fim.

Art. 11 - Os prestadores de serviço somente entrarão no edifício com autorização prévia do condômino por escrito, sendo identificados na portaria com dados anotados em formulário próprio.

Art. 12 - A entrega de materiais de porte, como móveis, eletrodomésticos ou outro qualquer que requeira a entrada no edifício do entregador para transportar o bem até a unidade autônoma, deverá ser informada previamente ao zelador para que sejam tomadas as necessárias medidas de precaução e de proteção das instalações do condomínio.

*Parágrafo Único:* No caso de os elevadores não comportarem o peso ou o tamanho dos materiais de porte, e uma vez que os mesmos não possam ser transportados pelas escadas, o proprietário deverá providenciar condições especiais e seguras e empresas autorizadas, para que os mesmos possam ser transportados para o interior de sua unidade, por içamento, com as devidas autorizações das autoridades governamentais para tais serviços.

Art. 13- O acesso de corretores, compradores ou locatários de unidade autônoma somente será permitido com o acompanhamento do proprietário ou de procurador por este constituído, caso em que deverá ser apresentado na portaria o documento de procuração.

Art. 14 - Dependerá de autorização do síndico ou do zelador o acesso às unidades autônomas de pesquisadores credenciados por órgãos oficiais.

Art. 15 - É obrigação do condômino informar a inclusão ou exclusão de pessoas (e dados cadastrais) que habitam sua unidade autônoma, a fim de que o cadastro de moradores na portaria esteja sempre atualizado.

*Parágrafo Único:* Hóspedes eventuais também devem ser cadastrados na portaria, para efeito de controle de acesso.

Art. 16 - Todos os condôminos ficam obrigados a manter cadastro atualizado de seus empregados domésticos e diaristas, cujos dados serão mantidos em formulário próprio na portaria, incluindo o horário de trabalho, para controle de acesso, podendo o condomínio, a qualquer tempo, estabelecer a obrigatoriedade de expedição de crachá de identificação, que será portado pelo empregado durante o período em que estiver dentro do condomínio, em suas áreas comuns.

Art. 17 - A distribuição de correspondência será feita diariamente e depositadas na caixas de correspondências de cada unidade.

Art. 18 – Jornais, revistas e cartas registradas deverão ser retiradas na portaria pelo condômino. Sedex deverão ser retirados somente pelo destinatário na portaria.

Art. 19 - O telefone da portaria será usado exclusivamente pelo zelador, ou gerente predial, pelos membros do corpo diretivo e pelo responsável do turno da portaria, autorizado pelo zelador, para tratar, em todos os casos, exclusivamente de assuntos relacionados com o condomínio.

*Parágrafo Único:* O telefone também poderá ser utilizado para fins de compor os equipamentos de segurança existentes ou a serem instalados no condomínio.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

##### **Seção 1**

#### **DAS NORMAS GERAIS DE MORADIA**

Art. 20 - É obrigatório o condômino permitir a entrada, em sua unidade autônoma, do síndico, subsíndicos, gerente predial, zelador ou de pessoa designada pela administração, e às pessoas que os acompanham para inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo, em caráter emergencial, especialmente, quando se tratar de questões de vazamentos / infiltrações de água que estejam prejudicando a unidade do andar de baixo, ou mesmo as áreas comuns do condomínio. Nos demais casos haverá a necessidade de prévio agendamento.

Art. 21 - É proibido fracionar a unidade autônoma para o fim de aliená-la ou locá-la, bem como instalar pensionato, república estudantil e assemelhados.

Art. 22 - É proibido alterar a forma ou o aspecto externo da fachada, pintar ou decorar paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no edifício.

*Parágrafo Primeiro:* As paredes laterais, o teto, a porta e o gradil do terraço pertencem à fachada do edifício, não sendo permitido alterar a textura e a cor desses elementos.

*Parágrafo Segundo:* É obrigatório o condômino manter limpa e pintada a face externa da porta de entrada de seu apartamento no padrão do condomínio, em cor padrão do andar.

*Parágrafo Terceiro:* A janela da área de serviço, assim como que o fechamento da sacada das unidades, somente poderá ocorrer de acordo com o modelo padronizado aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de Instalação.

*Parágrafo Quarto:* É proibido colocar insulfilm nos vidros.

*Parágrafo Quinto:* É proibida a instalação de antenas fora das unidades, ficando autorizadas apenas as TV's por assinatura que possam proceder ao cabeamento nos conduítes internos existentes no condomínio.

Art. 23 - É obrigação do morador, proprietário ou locatário, reparar ou substituir prontamente toda e qualquer instalação ou aparelho danificado em sua unidade autônoma que possa afetar as partes comuns ou as unidades vizinhas, especialmente em relação a vazamentos e infiltrações em banheiros, cozinha, área de serviço e varanda.

*Parágrafo Único:* Em caso de vazamento em tubulação das colunas hidráulicas comuns do prédio, a responsabilidade pelo reparo e pelos custos recairá sobre o condomínio, desde que devidamente comprovada a não culpabilidade da unidade autônoma, sendo certo que o proprietário ou ocupante da unidade deverá autorizar os reparos de acordo com as necessidades do condomínio.

Art. 24 - Nenhum condômino ou morador poderá ordenar a empregados do condomínio ou a terceiros o desligamento de qualquer equipamento do edifício, como bombas e ejetores de água, independentemente de qual seja a hora do dia ou da noite em que esteja em funcionamento, sem prévia comunicação ao síndico ou zelador sobre o problema ocorrido que supostamente requeira o desligamento.

Art. 25 - Nos apartamentos e demais dependências do edifício não poderão ser guardados ou depositados materiais inflamáveis, explosivos ou substâncias fortemente odoríferas, bem como é proibido exercer qualquer atividade ou manter na unidade autônoma instalações, aparelhos ou qualquer outro dispositivo que, por qualquer forma, possa ameaçar ou afetar a segurança de pessoas, prejudicar a saúde ou causar incômodo aos demais moradores.

Art. 26 - É proibido deixar qualquer material, utensílio, equipamento, pacote, caixa ou objeto de qualquer natureza no *hall* dos andares, mesmo que provisoriamente ou por curtíssimo espaço de tempo.

Art. 27 - A remoção do pó de tapetes, cortinas ou quaisquer outras peças somente poderá ser feita por meio de aspirador ou sistema que impeça a sua dispersão.

Art. 28 - É proibido estender roupas, tapetes, cortinas e peças em geral no terraço social, ou janela da área de serviço, ou em qualquer outro local visível da fachada externa do edifício.

*Párrafo Único:* Permitido somente a utilização de varal de chão, abaixo do parapeito das sacadas.

Art. 29 - É proibido colocar vasos, gaiolas, enfeites ou qualquer outro objeto nos peitoris das janelas e do terraço social, em razão do risco de queda.

Art. 30 - É proibido instalar toldos, antenas, varais ou qualquer outro objeto nas paredes externas das unidades autônomas.

Art. 31 - É proibido instalar chaminés e tubulações de coifas ou qualquer outro aparelho ou instalação visível do exterior.

*Párrafo Único:* Os aparelhos de ar-condicionado deverão ser instalados de acordo com o manual do proprietário fornecido pela construtora.

Art. 32 - É proibida a lavagem de vidros, de janelas, de paredes externas e do gradil do terraço social que ocasionem respingos ou escorrimento de líquidos nos outros apartamentos.

Art. 33 - É proibido lançar pontas de cigarro, cinzas de cigarro, fragmentos de lixo, líquidos e qualquer outro objeto por janelas e outras aberturas voltadas para as áreas comuns do edifício.

Art. 34 - É proibido jogar nos vasos sanitários, pias e ralos qualquer material que possa provocar entupimento.

Art. 35 - No horário compreendido entre 22H e 8H deverá ser observado o estrito silêncio, indispensável ao repouso dos demais moradores do edifício.

Párrafo Primeiro: O limite máximo de 50 decibéis conforme NBR 10.151/2000 da ABNT para o horário das 22h às 08h deverá ser respeitado.

Párrafo Segundo: O limite máximo de 80 a 90 para os demais horários, incluindo-se as áreas comuns (80db – aspirador de pó, secador de cabelo, liquidificador, etc; 90db – reformas em geral, som alto, moto, etc).

Art. 36 - É proibido promover reuniões ou festas que perturbem a tranquilidade dos demais moradores do edifício, assim como exercer atividades ruidosas, ilícitas ou imorais nas unidades autônomas, independentemente de dia da semana e horário.

Art. 37 - É proibido utilizar aparelhos de som e instrumentos musicais em volume que possa incomodar os moradores vizinhos.

Párrafo Primeiro: O limite máximo de 50 decibéis conforme NBR 10.151/2000 da ABNT para o horário das 22h às 08h deverá ser respeitado.

Párrafo Segundo: O limite máximo de 80 a 90 para os demais horários, incluindo-se as áreas comuns (80db – aspirador de pó, secador de cabelo, liquidificador, etc; 90db – reformas em geral, som alto, moto, etc).

Art. 38 - É proibido o uso ou a instalação de rádios transmissores e receptores de qualquer natureza que possam causar interferência nos aparelhos eletroeletrônicos existentes no edifício.

*Parágrafo Único:* No caso de verificar-se instalação de tais aparelhos, o condômino que assim o fizer deverá retirá-lo imediatamente quando instado a tanto, ficando sujeito a multas pelo descumprimento do presente regulamento.

Art. 39 - Qualquer alteração, modificação ou extensão de antena coletiva ou gás somente poderá ser executada por pessoa autorizada pelo fabricante ou empresa encarregada pela manutenção, e aprovada pelo síndico, o mesmo ocorrendo em relação às instalações e ampliações dos pontos de TV's por assinatura.

Art. 40 - É obrigação de todo o morador comunicar imediatamente ao síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em seu apartamento.

Art. 41 - É proibido dar proteção a pessoa foragida da polícia.

Art. 42 - É recomendável que o zelador e vizinhos próximos sejam avisados sobre ausências prolongadas, a fim de contribuírem para a segurança da unidade e do condomínio, sem, no entanto, se responsabilizarem por isso.

Art. 43 - É proibido fumar na área comum do Condomínio, conforme lei estadual nº 13.541/2009.

Art. 44 – É proibido o depósito de lixo nas áreas comuns, escadas e hall's, devendo o lixo ser depositado no local específico próximo a portaria.

## DA EXECUÇÃO DE OBRAS E REFORMAS

Art. 45 - É proibido realizar obras na unidade autônoma que possam danificar a estrutura do edifício, remover paredes estruturais e vigas de concreto, bem como modificar disposição de parede interna que contenha canalizações comuns, ou qualquer ação divergente do manual do proprietário entregue pelo incorporador.

*Parágrafo Único:* Todas as reformas devem seguir as determinações da NBR.16.280, e deverão ter a aprovação antecipada do síndico e empresa contratada para análise com período mínimo de 1 semana de antecedência.

Art. 46 - A execução de obras, reparos, montagens, instalações, bem como o uso de serra, lixadeira, esmeril, furadeira e outras ferramentas que produzam ruídos somente serão permitidos de segunda a sexta-feira, das 8H às 17H, e aos sábados das 08H às 12H, sendo proibidos aos domingos e feriados.

*Parágrafo Único:* Reparos de caráter urgente e inadiável poderão ser realizados a qualquer dia e hora, mediante prévio aviso ao síndico e/ou gerente predial e zelador, que comunicará o fato aos demais moradores, de maneira a explicar a excepcionalidade do ato.

Art. 47 - O entulho de obras não poderá ser depositado nas áreas comuns, devendo ser transportado para fora do edifício devidamente embalado em sacos de rafia ou similar, obedecendo ao mesmo horário estabelecido no Art. 46, devendo ser depositados em caçambas especialmente contratadas pelo condômino para tal finalidade.

*Parágrafo Único:* Caso o entulho seja indevidamente depositado em áreas comuns do condomínio, a remoção ocorrerá por ordem do síndico, arcando o condômino responsável por todos os custos, sem prejuízo das penalidades previstas neste Regulamento Interno.

### **Seção 3 DAS MUDANÇAS**

Art. 48 - As mudanças, bem como a entrega de móveis, eletrodomésticos e outros bens ou materiais de porte, somente poderão ser realizadas de segunda a sexta-feira, das 8H às 17H, e aos sábados das 08H às 12H, sendo proibidas aos domingos e feriados.

Art. 49 - Para a realização de mudança, parcial ou total, é obrigatório agendar data e horário com a portaria com antecedência mínima de 02 (dois) dias úteis.

Art. 50 - A mudança far-se-á exclusivamente via acesso pela rampa ao lado da lixeira.

Art. 51 - Móveis e volumes que excedam ao peso e à capacidade do elevador deverão ser transportados pela escada ou içados.

Art. 52 - Todo e qualquer dano causado nas paredes, peitoris, patamares, pintura, instalações e equipamentos do condomínio, decorrente de mudança ou entrega de bens, será de responsabilidade do proprietário do apartamento.

*Parágrafo Primeiro:* Os danos causados serão comunicados pelo zelador ao responsável pela mudança e ao síndico para que seja providenciado o ressarcimento dos prejuízos.

*Parágrafo Segundo:* O condômino que venha sofrer prejuízo decorrente de mudança de outro condômino deverá apresentar, dentro do prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da ocorrência do fato, reclamação ao gerente predial, convocando-o para vistoria, bem como relatar o fato no livro de ocorrências, para que sejam tomadas as devidas providências.

#### **Seção 4**

### **DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS**

Art. 53 - É permitido manter nas unidades autônomas animais domésticos de pequeno porte e desde que não coloquem em risco a segurança, a saúde e o sossego dos residentes no edifício.

*Parágrafo Único:* O condômino é responsável direto pelo incômodo provocado aos demais moradores do prédio por animais de que tenha guarda.

Art. 54 - É proibido passear com animais nas áreas comuns do edifício, internas e externas, ainda que com coleira-guia, a condução dos animais dentro do condomínio será permitida apenas no colo ou carrinho.

Art. 55 - Não é permitido entrar com animais no elevador quando houver outras pessoas, especialmente crianças.

*Páragrafo Primeiro:* Os animais deverão ser transportados exclusivamente pelos elevadores de serviço, caso o elevador esteja com passageiro o dono do Pet deverá solicitar ao passageiro se poderá entrar com o Pet.

*Parágrafo Segundo:* Os animais "caninos das raças mastim napolitanos, dobermann, rotweiller ou pitbull" deverão utilizar focinheiras, conforme lei estadual nº 11531/2003.

Art. 56 - O condômino que possuir animais sob sua guarda deverá cumprir rigorosamente as normas sanitárias, submetendo-os, periodicamente, à vacinação adequada para cada espécie.

*Parágrafo Único:* É obrigatório exhibir, sempre que solicitado pelo síndico, os atestados de vacinação.

Art. 57 - É proibido manter nas unidades autônomas animais e espécies silvestres não permitidos pela legislação de proteção ambiental, assim como que animais de grande porte.

Art. 58 - É proibido criar animais para fins de comercialização.

### **CAPÍTULO IV - DAS ÁREAS COMUNS**

#### **Seção 1**

### **DAS NORMAS GERAIS DE UTILIZAÇÃO**

Art. 59 - É dever de todo morador do edifício utilizar as instalações comuns unicamente para os fins a que se destinam, com os cuidados necessários a sua conservação e manutenção, evitando, de modo especial, riscar ou sujar a pintura de paredes e portas, assim como que dos móveis.

Art. 60 - O condômino é responsável por qualquer dano, material ou moral, ocasionados por si ou por seus familiares, empregados ou visitantes, aos bens comuns e pessoas do condomínio, moradores e empregados.

Art. 61 - São proibidas aglomerações ou formação de grupos nos *halls* de entrada, escadas, corredores e locais de passagem, que causem vozerio, algazarra ou ainda obstruam a circulação dos demais moradores do edifício, assim como a realização de brincadeiras ou jogos fora das áreas especificamente destinadas para esse fim.

Art. 62 - As partes comuns serão limpas pelos empregados do condomínio, devendo tal estado ser conservado pelos moradores, sendo proibido lançar fragmentos de lixo, pontas de cigarro ou derramar e respingar líquidos.

Art. 63 - As portas de emergência (corta-fogo), que dão acesso às escadas, deverão estar permanentemente fechadas e desimpedidas.

Art. 64 - É proibido guardar, armazenar ou depositar objetos em geral, móveis ou materiais de construção em qualquer área de uso comum, inclusive na garagem.

Art. 65 - É proibido pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim do condomínio, bem como nelas intervir adicionando ou removendo plantas ou alterando-lhes os arranjos.

Art. 66 - Ocorrendo infiltrações oriundas das colunas gerais do edifício, a responsabilidade do condomínio circunscreve-se ao conserto ou substituição das canalizações danificadas e reparação das partes afetadas na área de uso comum.

Art. 67 - É proibido fixar, nas áreas comuns, internas ou externas, anúncios, letreiros, placas, cartazes, inscrições ou qualquer outro material de publicidade ou comunicação de qualquer gênero, exceto normas ou regulamentos dos ambientes e a cargo da administração do edifício.

Art. 68 - É proibido colocar em qualquer local do edifício, incluindo muros e gradis, placas, cartazes, faixas ou assemelhados com anúncio de venda ou locação de unidade autônoma.

## **Seção 2**

### **DO USO DOS ELEVADORES**

Art. 69 - Em nenhuma hipótese ou circunstância a carga e a lotação poderão exceder à capacidade máxima definida nas especificações do fabricante.

Art. 70 - Deve-se chamar apenas um elevador de cada vez, o social ou o de serviço, conforme a necessidade.

Art. 71 - Os elevadores deverão ser usados com presteza, evitando paradas demoradas, devendo a porta permanecer aberta somente pelo tempo necessário para entrada e saída, sendo proibido impedir o seu fechamento por meio de objetos, enquanto se faz descarga de quaisquer objetos e coisas, ou à espera de pessoas.

Art. 72 - É proibido utilizar o elevador social para o transporte de qualquer carga, incluindo malas, bagagens, compras de supermercado e assemelhados.



*Parágrafo Único:* na hipótese de o elevador de serviço não se encontrar em funcionamento, objetos e materiais de porte somente poderão ser transportados pelo elevador social mediante autorização do gerente predial ou do zelador, após colocação do cobertor de proteção.

Art. 73 – É proibido utilizar o elevador social ou de serviço em traje de banho e sem camisa é proibido fumar nos elevadores.

*Parágrafo Único:* É proibido a circulação nas áreas comuns de pessoas sem camisas ou em trajes de banho, exceto no trajeto churrasqueira/piscina.

Art. 74 - É proibido o uso dos elevadores por criança menor de 10 (dez) anos desacompanhada de pessoa responsável.

### **Seção 3**

#### **DA GARAGEM**

Art. 75 - A garagem destina-se exclusivamente à guarda de veículos automotores de passeio e motocicletas, de propriedade dos moradores do condomínio.

*Parágrafo Primeiro:* É proibido o uso da vaga de garagem, mesmo desocupada, para guardar objetos ou materiais de qualquer natureza, ainda que em caráter provisório.

*Parágrafo Segundo:* As vagas de deficientes é de uso exclusivo para deficientes somente como parada rápida.

*Parágrafo Terceiro:* Será liberado carro que esteja na responsabilidade do condômino de forma provisória e justificada. Ex: Carro de seguradora, carro alugado, carro de empresa ou emprestado temporariamente.

Art. 76 - O acesso de veículo à garagem dar-se-á exclusivamente mediante a identificação do condutor do veículo, que será promovida pelo controlador de acesso e/ou sistema de acesso instalado, e informado pelo condutor a unidade em que reside.

Art. 77 - As vagas não poderão ser cedidas, alugadas ou transferidas, a qualquer título, para pessoas estranhas ao condomínio, ainda que provisória ou temporariamente.

*Parágrafo Único:* Somente será permitida a locação de vagas pelos condôminos do edifício entre si.

Art. 78 - O condomínio, o síndico e o conselho consultivo não se responsabilizarão por valores ou bens deixados no interior dos veículos.

Art. 79 - Os veículos deverão exibir de forma visível, colocada no para-brisa do veículo a identificação de sua unidade.

Art. 80 - Em caso de necessidade evidente, o gerente predial, zelador, síndico e/ou alguém por eles designados, poderão autorizar a entrada de veículos estranhos ao condomínio, como táxi e ambulância.

*Parágrafo Único:* de acordo com a norma já estabelecida no município, carros oficiais (ambulância, polícia e bombeiro) são permitidos o acesso.

Art. 81 - É proibido o acesso de menores de 10 (dez) anos na garagem, exceto para entrar e sair dos veículos, sempre acompanhados dos pais ou responsável.

Art. 82 - É proibido menor de idade e pessoa legalmente desabilitada manobrar ou dirigir veículo em qualquer área da garagem ou do condomínio.

Art. 83 - É proibido trafegar de bicicleta na garagem.

Art. 84 - É proibido usar patins, patinetes, *skates* e similares na garagem, assim como a realização de qualquer espécie de jogos ou brincadeiras.

Art. 85 - É proibido guardar combustível ou qualquer outro produto explosivo ou inflamável na garagem ou no interior dos veículos.

Art. 86 - É proibido fumar, acender fósforos ou isqueiros em qualquer área da garagem.

Art. 87 - É proibido utilizar a garagem para realização de reparos, exceto em casos de extrema necessidade ou quando o veículo não puder ser removido, devendo nesses casos o gerente predial ou o zelador serem informados, fazendo-se constar o caso no livro de ocorrências existente na portaria.

Art. 88 - É proibido realizar nas dependências da garagem testes de buzina e de motor.

Art. 89 - É proibido lavar veículos no interior da garagem e nas demais áreas do condomínio.

Art. 90 - É proibido estacionar veículo ou motocicleta fora das delimitações da vaga, obstruindo ou atrapalhando o uso das vagas vizinhas ou a área de manobra e circulação.

*Parágrafo Único:* É permitido um carro, bicicleta e uma moto dentro da mesma vaga desde que não ultrapasse as delimitações da vaga.

Art. 91 - A velocidade máxima admitida na garagem e nas demais áreas do condomínio é de 10 quilômetros por hora, sendo que a constatação de tráfego em velocidade superior ensejará inicialmente uma advertência por escrito e, na reincidência, multa. A administração do condomínio será avisada do ocorrido por intermédio dos empregados ou terceirizados, ou mesmo por qualquer condômino, em livro de ocorrência existente na portaria.

*Parágrafo Único:* Os condôminos deverão trafegar na garagem, sempre, com os faróis acesos.

Art. 92 - Não é permitido, para fim de manobra ou qualquer outra finalidade, entregar a chave de veículo para empregado do condomínio.

*Parágrafo Único:* Na hipótese de infringência do disposto no *caput*, será de inteira responsabilidade do proprietário do automóvel, danos causados a terceiros ou às instalações do condomínio ocasionadas por manobra mal feita ou pela imperícia de quem o estiver dirigindo, sem prejuízo das sanções previstas neste Regulamento Interno.

## **CAPÍTULO V**

### **DA UTILIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS DE LAZER**

#### **Seção 1**

#### **DAS PISCINAS**

Art. 93 - A piscina do condomínio ficará aberta de terça-feira a domingo, e feriados, das 7H às 22H, ficando fechada para limpeza na segunda-feira ou no primeiro dia útil seguinte, se feriado.

Art. 94 – Não é permitido visitantes, parentes, amigos e hóspedes nas piscinas, a mesma é de uso exclusivo dos condôminos.

**Párrafo Único:** Crianças visitantes de 0 a 10 anos poderá utilizar as piscinas, sendo devidamente cadastradas na portaria e acompanhadas por adulto responsável. Sendo permitido de 01 a 02 crianças por morador.

Art. 95 - As crianças visitantes deverão obrigatoriamente preencher cadastro na portaria do condomínio e se solicitado apresentar exames médicos periódicos para a utilização.

Art. 96 - Crianças menores de 10 (dez) anos não podem frequentar as piscinas desacompanhadas dos pais ou responsáveis. É proibido o uso de câmaras de ar ou boias de tamanho grande nas piscinas, só sendo permitido o uso de boias infantis ou salva - vidas.

Art. 97 - É proibido o uso de copos e garrafas e objetos de vidro na área da piscina. Bebidas e alimentos são permitido nas mesas e cadeiras, sendo a obrigação do usuario destinar seu próprio lixo ao destino correto.

**Párrafo Único:** É proibido o consumo de alimentos e bebidas na borda e dentro da piscina.

Art. 98 - Para entrar na piscina é necessário estar adequadamente trajado com roupa de banho, sendo vedado entrar na água usando calça, bermuda, vestido, sapatos, tênis e assemelhados.

Art. 99 - É altamente recomendável que os usuários das piscinas se submetam a exames médicos periódicos. É obrigação do usuário se abster de usar as piscinas ante o diagnóstico ou qualquer evidência de patologia passível de contágio pela água.

Art. 100 - O condomínio não é responsável por acidentes que possam ocorrer no local por comportamento ou uso inadequado dos equipamentos e instalações disponíveis.

### **DO SALÃO DE FESTAS, CHURRASQUEIRAS, ENOTECA E ESPAÇO MULHER.**

Art. 101 - O salão de festas e a churrasqueira destinam-se exclusivamente a realizações de reuniões e eventos do condomínio e festas ou recepções promovidas pelos moradores do edifício.

*Parágrafo Primeiro:* Em nenhuma hipótese essas áreas poderão ser usadas para reuniões políticas, religiosas ou comerciais, nem para jogos, bingos ou atividades estranhas aos seus objetivos.

Art. 102 - O número máximo de convidados respeitará os seguintes limites:

**I** – 50 (cinquenta) pessoas para eventos realizados no salão de festas;

**II** – 20 (vinte) pessoas para eventos realizados na churrasqueira.

Art. 103 - Somente será permitido o uso do salão de festas e da churrasqueira mediante reserva, a ser feita diretamente no site da administradora, obedecendo a prazo mínimo 02 (dois) dias úteis e máximo de 60 (sessenta) dias de antecedência.

Art. 104 - A reserva será feita mediante pagamento de cessão, que será lançada no boleto de cobrança da taxa condominial seguinte à data de entrega do termo de reserva, calculado o valor de R\$ 150,00 Salão de Festas e R\$ 50,00 Churrasqueira.

Art. 105 - Não será aceita reserva do salão de festas e da churrasqueira de condômino inadimplente com a taxa condominial.

Art. 106 - Não será cedido o uso do salão de festas, assim como que da churrasqueira aos proprietários que alugaram ou emprestaram seu imóvel.

Art. 107 - É permitido reservar datas para até 02 (dois) eventos dentro de um mesmo período máximo de antecedência, ou seja, 60 (sessenta dias) dias.

*Parágrafo Único:* Situações adversas serão avaliadas pelo síndico, respeitada a prioridade descrita no caput.

Art. 108 - Em caso de desistência, o requisitante deverá comunicar o fato, por escrito ao síndico ou ao gerente predial / zelador e/ou via telefone, email para a administradora, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis antes da data reservada, sendo que, comunicada por escrito, a desistência dentro desse prazo, não será cobrada a taxa de reserva. Se a desistência ocorrer em prazo inferior a 05 (cinco) dias úteis, será cobrado o valor de 50% (cinquenta por cento) do valor estipulado para a locação. Se não houver a comunicação por escrito, o valor será cobrado em sua integralidade.

Art. 109 - Todos os eventos realizados no salão de festas e na área de churrasqueira deverão obedecer à restrição de barulho.

*Parágrafo Primeiro:* Nos eventos realizados aos sábados e vésperas de feriados, admite-se a prorrogação do horário até às 00H, obedecendo à restrição de barulho.

*Parágrafo Segundo:* Caso as reuniões ou festividades transgridam o disposto neste artigo o gerente predial, zelador ou o síndico ou seu representante poderão intervir, ficando a unidade responsável pela festa sujeita ao pagamento de multa prevista neste regulamento.

Art. 110 - As chaves do salão de festas serão retiradas com o gerente, zelador ou com seu representante, no dia do evento, ou no dia anterior, a critério do requisitante, se não estiver em uso por outro condômino.

Art. 111 - No ato de retirada das chaves, o salão deverá ser vistoriado pelo requisitante, juntamente com o gerente predial ou zelador, devendo ser preenchido e assinado formulário de “*check list*” em relação à quantidade e ao estado dos bens e objetos nele existentes, os quais deverão ser restituídos nas mesmas condições em que forem recebidos.

Art. 112- Não é permitido retirar e movimentar objetos e equipamentos do salão de festas e da churrasqueira para qualquer outra área do condomínio.

Art. 113 - Até um dia antes do evento, o requisitante deverá entregar à portaria, a lista com o nome dos convidados, para controle de acesso. Às pessoas que não constarem das listas entregues, não será admitido a entrada, a não ser com a expressa autorização do responsável pelo evento.

*Parágrafo único* – No ato da entrega das chaves do salão de festas, o zelador ou o gerente predial realizarão um check list juntamente com o condômino, para a verificação do estado dos móveis, aparelhos e de todos os objetos que compõem o local, de maneira a que sejam devolvidos no mesmo estado em que foram entregues, o que será constatado mediante novo check list a ser feito quando da devolução das chaves pelo condômino.

Art. 114 - Os convidados deverão ser recebidos no recinto do salão de festas, não sendo permitida a permanência destes nas demais áreas sociais do condomínio.

*Parágrafo Único:* Salão de jogos é de uso exclusivo dos condôminos.

Art. 115 - É obrigatória durante a realização do evento a permanência no recinto do requisitante ou responsável por ele indicado no formulário de requisição.

Art. 116 - Somente será permitido o uso de aparelhos de som em volume moderado, a não incomodar os demais condôminos, de acordo com o art. 35 e parágrafos primeiro e segundo.

*Parágrafo Único:* Na hipótese de reclamação, o responsável pelo evento deverá desligar o equipamento de som após as 22H ou diminuir o som para volume moderado, inclusive nos eventos realizados aos sábados e vésperas de feriados.

Art. 117 - É proibido soltar fogos de artifício, rojões, balões, bombinhas e congêneres.

*Parágrafo Único* – Fica terminantemente proibido fumar quaisquer tipos de cigarros no salão de festas do condomínio.

Art. 118 - É obrigação do requisitante zelar pelo comportamento de seus convidados, especialmente no que tange à ingestão exagerada de bebidas alcoólicas e à proibição de uso de drogas ilegais.

Art. 119 - O gerente predial, o zelador ou seu representante, ou mesmo pessoa designada pelo síndico, terá o direito de comparecer ao local a fim de fiscalizar o estrito cumprimento das normas deste Regulamento Interno.

Art. 120 - A devolução das chaves do salão de festas deverá ser feita ao gerente predial ou zelador ou ao seu representante até as 07H do dia seguinte ao evento, ou em outro dia desde que previamente ajustado.

Art. 121 - No ato da devolução das chaves, o salão será vistoriado, na presença do requisitante, para confronto com o *check list* deste regulamento.

Art. 122 - Recairá sobre o requisitante toda e qualquer responsabilidade por danos materiais causados ao prédio e às suas instalações, bem como por furtos, roubos ou incêndios resultantes do evento, assim como que ficará responsável pela reparação ou reposição de equipamentos, móveis ou quaisquer utensílios que venham a ser danificados durante ou após o evento, e enquanto as chaves do salão estiverem em poder do requisitante.

Art. 123 - O condômino requisitante deverá promover os reparos necessários ou reembolsar o condomínio pelos custos incorridos, no prazo de dez dias, findo o qual a administração tomará as medidas cabíveis previstas na Convenção do Condomínio.

Art. 124 - O condomínio não é responsável por acidentes que possam ocorrer no local por comportamento ou uso inadequado dos equipamentos e instalações disponíveis, nem tampouco por acidentes pessoais ocorridos com os convidados que transitarem pelas áreas comuns do edifício.

Art. 125 - Somente será permitido o uso da enoteca mediante reserva, a ser feita diretamente no site da administradora, obedecendo a prazo mínimo 02 (dois) dias úteis e máximo de 60 (sessenta) dias de antecedência.

Art. 126 - O número máximo de convidados respeitará os seguintes limites:

- 08 (oito) pessoas para eventos realizados na enoteca

Art. 127 – ESPAÇO MULHER - Necessária a reserva prévia do posto de uso e hora de início e término (que deverá ser cumprida), através do site da administradora. O usuário será responsável pela limpeza do local após o uso, deixando-o em perfeito estado de utilização ao próximo usuário.

Párrafo Primeiro: Em caso de prestadores externos o mesmo deverá ser cadastrado na portaria e liberado pelo condôminos requisitante.

Párrafo Segundo: Cada reserva terá um tempo de 1hora de duração, podendo ser reservado por um período de 4 horas consecutivas dentro do mesmo dia.

Párrafo Terceiro: Não haverá exclusividade de utilização do espaço e nem custo para utilização.

Párrafo Quarto: O uso do espaço é liberado somente para moradores, sendo vedada a utilização para visitantes, parentes, amigos e hóspedes.

### **Seção 3**

#### **DA SALA DE GINÁSTICA (FITNES)**

Art. 128 - A sala de ginástica é de uso exclusivo dos moradores do condomínio e funcionará diariamente das 7H às 23H.

Art. 129 - É proibida a utilização da sala de ginástica por menores de 14 (quatorze) anos.

Art. 130 - Não será permitido o acesso de usuário que não estiver convenientemente trajado e com calçados específicos para a prática de esportes.

Art. 131 - É proibido utilizar aparelhos sonoros em volume considerado excessivo, enquanto dentro da sala de ginástica.

Art. 132 - É proibido levar latas ou garrafas de bebidas, utensílios de vidro e qualquer tipo de alimento para a sala de ginástica, sendo permitido apenas água e líquidos em garrafas apropriadas.

*Parágrafo Único* – Fica expressamente proibido fumar cigarros de qualquer espécie dentro da sala de ginástica.

Art. 133 - Qualquer dano causado aos equipamentos existentes na sala de ginástica, por mau uso ou mesmo por avaria proposital, ou ainda por deixar cair objetos ou líquidos nos mesmos, será de responsabilidade do condômino, que arcará com os custos de conserto ou substituição.

Art. 134 - É altamente recomendado que os exercícios físicos sejam feitos após avaliação médica, sendo que o condomínio não terá qualquer responsabilidade por eventuais males que o usuário venha a sofrer enquanto utilizando os equipamentos existentes na sala de ginástica.

Art. 135 – Os usuários do fitness utilizarão os aparelhos por ordem de chegada e no máximo pelo período de 30 minutos, quando houver espera.

Art. 136 - O condomínio não é responsável por acidentes que possam ocorrer no local por comportamento ou uso inadequado dos equipamentos e instalações disponíveis.

### Seção 4

#### **DO SALÃO DE JOGOS E ESPAÇO TEEN**

Art. 137 - O salão de jogos e espaço teen é de uso exclusivo dos moradores do condomínio e funcionará diariamente das 8H às 22H.

*Parágrafo Único:* Eventualmente poderá ser utilizado por um convidado de morador, desde que devidamente informado e cadastrado junto à zeladoria em livro próprio, sendo vetado o uso para encontro de grupos de colegas de escola, de associação, de clubes e de empresas.

Art. 138 - O usuário deverá retirar a chave e os acessórios do salão de jogos na zeladoria do prédio, devendo após o uso os devolver.

*Parágrafo Único:* Na hipótese de uso noturno deverá ser providenciado o desligamento da iluminação após o uso e antes da entrega das chaves.

Art. 139 - É proibido levar latas ou garrafas de bebidas e qualquer tipo de alimento ao local, sendo permitido apenas água e líquidos em garrafas apropriadas.

*Parágrafo Único:* Fica terminantemente proibido fumar cigarros de qualquer espécie no salão de jogos.

Art. 140 - Qualquer dano causado aos equipamentos e materiais do salão de jogos por mau uso será de responsabilidade do condômino, que arcará com os custos de conserto ou substituição.

Art. 141 - O condomínio não é responsável por acidentes que possam ocorrer no local por comportamento ou uso inadequado dos equipamentos e instalações disponíveis.

## **Seção 5**

### **DA ÁREA DE RECREAÇÃO PLAY GROUND**

Art. 142 - A área destinada à recreação infantil é de uso exclusivo dos moradores do edifício e funcionará diariamente das 8H às 22H.

Art. 143 - As crianças visitantes menores de oito anos poderão utilizar a área desde que autorizada por um morador maior de idade e acompanhada de um responsável morador do condomínio.

Art. 144 - É proibido organizar jogos infantis e brincadeiras fora do local destinado à recreação infantil.

Art. 145 - É proibida a prática de jogos utilizando bolas de futebol ou brincadeiras excessivamente ruidosas, bem como as que atrapalhem o uso da área aos demais frequentadores.

Art. 146 - É proibido o uso de bicicletas, carrinhos de rolamento, veículos motorizados, *skates*, patins, patinetes e assemelhados na área de recreação infantil e em qualquer outra área comum do condomínio.

*Parágrafo Único:* É permitido apenas, e restrito à área de *playground*, o uso de triciclos para crianças menores de oito anos, desde que acompanhadas de responsável, sendo vedado nas demais áreas do condomínio.

Art. 147 - Ficam os pais e responsáveis obrigados a impedir o acesso de menores portando brinquedos ou objetos suscetíveis de provocar cortes, perfurações, queimaduras ou outros acidentes. Caso isso ocorra, o gerente predial, zelador ou representante designado, poderá retirar o equipamento assim considerado, devolvendo-o ao responsável apenas quando do término da estada do condômino no local.

Art. 148 - É proibido empinar pipas, quadrados e papagaios nas áreas do condomínio.

Art. 149 - Crianças menores de seis anos deverão estar sempre acompanhadas dos pais ou responsável.

Art. 150 - Qualquer dano causado aos equipamentos e materiais da área de recreação por mau uso será de responsabilidade do condômino, que arcará com os custos de conserto ou substituição.

Art. 151 - O condomínio não é responsável por acidentes que possam ocorrer no local por comportamento ou uso inadequado dos equipamentos e instalações disponíveis.

## **Seção 6**

### **BRINQUEDOTECA**

Art. 152 – A brinquedoteca é destinada exclusivamente as crianças residentes do condomínio com idade limitadora de no máximo 10 anos.

Art. 153 – A chave do espaço ficará na portaria, e o condômino deverá retirar a chave, e após o seu uso devolvê-la, em caso de não espaço ficar outro condômino, o responsável pelo espaço deverá indicar na portaria quem será o novo responsável.

Parágrafo Único – Será permitido até 1 visitante por unidade desde que tenha idade descrita no art. 143.

## **CAPÍTULO VI**

### **DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

Art. 154 - A infringência ou descumprimento de qualquer norma deste Regulamento Interno pelo condômino, por seus familiares, hóspedes, visitantes, convidados, empregados e prestadores de serviço, implicará as seguintes sanções, sob responsabilidade do primeiro:

- I - Advertência por escrito; II -  
Multa pecuniária;
- III- Ação judicial.

*Parágrafo Único:* Se o agente infrator for locatário ou terceiro, as sanções serão aplicadas ao respectivo condômino, assegurando-lhe o direito de regresso contra aquele.

Art. 155 - A aplicação de penalidade pecuniária será sempre precedida de advertência por escrito, e corresponderá ao valor de 100% (Cem por cento) do valor da menor quota condominial aplicada à unidade do infrator.

Art. 156 - Independentemente do tempo decorrido da advertência por escrito, se ocorrer a mesma falta, será aplicada nova multa.

Art. 157 - Em caso de reincidência a multa será dobrada automaticamente da menor cota condominial ordinária do apartamento do infrator, de acordo com os limites previstos na convenção condominial.

Art. 158 - Após a segunda reincidência, as multas deverão ser aplicadas sempre de forma dobrada em relação à multa anterior.

Art. 159 - Persistindo a ocorrência da mesma infração, ou de infrações, o Conselho Consultivo, por convocação do síndico, e por maioria simples de seus membros, deliberará sobre as medidas a serem



tomadas pela administração contra o infrator reincidente, incluindo a hipótese de ação judicial, sem prejuízo da aplicação das multas pecuniárias e sanções punitivas.

Art. 160 - A aplicação de qualquer sanção por infringência de um dispositivo específico deste Regulamento Interno não ilide a aplicação, contemporânea ou não, de outra sanção por infringência de outro dispositivo.

## **CAPÍTULO VII**

### **DA INTERPOSIÇÃO DE RECURSOS**

Art. 161 - No prazo de quinze dias da aplicação das sanções de advertência por escrito ou de multa pecuniária, bem como da responsabilização por danos materiais causados às instalações e equipamentos do condomínio, caberá ao responsável o direito de defesa, unicamente por escrito, endereçada ao Conselho Consultivo, cabendo-lhe também o direito de sustentação oral em reunião específica para tanto – que não será levada a termo – desde que por ele solicitada por escrito quando da apresentação de defesa, reunião essa que será presidida pelo síndico.

*Parágrafo único:* A apresentação de recurso contra a penalidade de multa pecuniária, não desobriga o infrator do pagamento da mesma, sendo certo que no caso de procedência do recurso, o condomínio devolverá ao condômino o valor pago.

Art. 162 - A decisão sobre o recurso será feita em reunião específica a ser convocada e dirigida pelo síndico, podendo ocorrer ainda, por determinação do síndico, já na reunião eventualmente requerida pelo infrator e na qual promover a sua sustentação oral, não podendo suplantiar o prazo de 60 dias a contar da data da apresentação do recurso.

Art. 163 - A decisão será tomada mediante o voto individual dos conselheiros integrantes do conselho consultivo – presentes em 2/3 (dois terços) de seus membros – bem como do subsíndico, sendo certo que o síndico somente apresentará o seu voto no caso de empate.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 164 - O presente Regulamento poderá ser modificado por Assembleia Geral especialmente convocada e instalada na forma prevista na Convenção do Condomínio.

Art. 165 - Ninguém poderá alegar desconhecimento de qualquer item deste Regulamento Interno para se eximir de responsabilidade por eventuais atos praticados ou omissões.

Art. 166 - O proprietário de unidade autônoma é obrigado a fazer constar como parte integrante dos contratos de locação um exemplar deste Regulamento Interno e da Convenção do Condomínio.

Art. 167 - Na hipótese de a Convenção do Condomínio e o Regulamento Interno não forem expressos a respeito de norma para solução de caso concreto que se apresentar, cabe ao síndico, em conjunto com o Conselho Consultivo, dirimir a questão, aplicando os princípios gerais de Direito, os usos e costumes e a jurisprudência, *ad-referendum* da primeira Assembleia Geral que se realizar.

Art. 168 - Este Regulamento Interno entrará em vigor no dia imediatamente seguinte ao de sua aprovação em assembleia geral extraordinária especialmente convocada para essa finalidade.