

21/01/2014  
16/01/15 09:27:00

# **REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO "PARQUE RESIDENCIAL AMADEUS"**

## **TÍTULO I - DO REGULAMENTO INTERNO**

### **CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** - O presente Regulamento, editado de conformidade com o Art. 9º da Lei 4.591/64 e a Convenção do Condomínio, tem como objetivo disciplinar normas e procedimentos internos para a utilização das áreas comuns e individuais, convivência, bem como, direitos, deveres e proibições da comunidade do Condomínio "PARQUE RESIDENCIAL AMADEUS," dentro dos princípios de harmonia e civilidade.

**Art. 2º** - É dever de todos os Condôminos e seus dependentes, sucessores e prepostos, bem como da administração, envidar esforço para cumprir e fazer cumprir as normas traçadas e estabelecidas pela Lei 4.591/64, pela Convenção do Condomínio e por este Regulamento.

**Art. 3º** - O Edifício que se constitui de apartamentos residenciais, além das áreas comuns, é de propriedade de todos os condôminos e suas dependências comuns são indivisíveis, inalienáveis e inegociáveis, não podendo ter utilização exclusiva por qualquer condômino, mas, deverá ter uso coletivo e comum por todos os proprietários do prédio.

**Art. 4º** - Todos os Condôminos são fiscais da conduta e comportamento dos demais, inclusive da administração, bem como, de parentes e visitantes, sob pena de solidariedade passiva, pela omissão.

Art. 5º - Em princípio nenhum Condômino, individualmente, é responsável pelos atos de gestão do Síndico ou do Conselho Deliberativo, salvo se agiu com dolo ou má fé.

Art. 6º - A alienação ou venda da unidade em débito, inclusive multa com o Condomínio, implica automaticamente na transferência da dívida ao comprador, nos termos do § Único do Art. 4º da Lei 4.591/64.

Art. 7º - Nos casos de locação das unidades residenciais, o proprietário ou seu preposto deverá anexar ao contrato de locação cópia deste Regulamento, para os fins de direito.

Art. 8º - Toda correspondência remetida pelos condôminos ao Síndico e/ou ao Conselho Consultivo, deverá ser entregue mediante protocolo, ou em duas vias.

Art. 9º - As obras e serviços a serem feitos nos apartamentos e que produzam ruídos suscetíveis de causar incômodos aos vizinhos, deverá ser comunicada previamente ao Síndico e, só serão permitidas, se forem realizadas nos dias úteis das 08:00 às 18:00hs e nos sábados, domingos e feriados das 08:00 às 12:00hs, exceto as de caráter emergencial, mesmo assim, somente com autorização antecipada do Síndico ou seu substituto legal.

**Parágrafo Único** - Enquanto durar a obra ou os serviços, o Condômino responsável, arcará com o custo de manter a área afetada pela poeira e sujeira devidamente limpa após cada jornada de trabalho.

Art. 10 - Os moradores das unidades do condomínio, que se ausentarem por um período relativamente longo, deverão indicar ao síndico, onde poderão ser obtidas as chaves, para o acesso ao apartamento nos casos de emergência devidamente comprovada.

Art. 11 - Os empregados do Condomínio só receberão ordens ou instruções exclusivamente do síndico ou seu substituto legal.

- 4001 1001 092769

**CAPÍTULO II - DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS****SEÇÃO I - DAS PROIBIÇÕES****Art. 12 - É terminantemente proibido:**

1) alterar a forma externa da fachada do prédio, bem como decorar as partes e esquadrias externas, com tonalidades ou cores diferentes das utilizadas no conjunto da edificação;

→ 2) Utilizar as dependências individuais e comuns do Edifício, para ocupação estranha e diversa das finalidades do Condomínio;

3) utilizar as áreas comuns para uso estranho e diverso das finalidades do condomínio;

4) A renúncia de benfeitoria de utilidade comum, para se eximir do dever de contribuir no financiamento específico;

5) Estender roupas, tapetes, toalhas, nas partes externa e comuns do Edifício, bem como a colocação de vasos, plantas, objeto de decoração, nas janelas, peitoris ou qualquer outra parte que exponha a segurança de pessoas;

→ 6) colocar e guardar substâncias, tóxicas, inflamáveis, explosivas venenosas, bem como móveis, utensílios, entulho, lixo, em qualquer parte do Edifício.

7) colocar papel, cigarros, charutos, fora dos recipientes;

8) obstruir passagem, áreas e circulação de trânsito comum;

9) ceder, locar, vender, vagas na garagem para pessoas estranhas ao Condomínio (Art. 2º § 2º da Lei 4.591/64);

10) colocar grades, toldos, aparelho de ar condicionado em área externa e comum, sob pena de arcar com a obrigação de desfazer e restituir à situação anterior, sem prejuízo da aplicação da multa competente.

11) sobrecarregar a estrutura do Edifício, com peso superior a 250 Kg, por m<sup>2</sup>, de acordo com parecer técnico;

12) a utilização de fogão a carvão, a lenha, ou outro material poluente;

13) a utilização dos funcionários do Edifício no transporte de pacote de compras, malas, botijões de gás, ou qualquer outro objeto de uso particular dos moradores;

14) participar ou patrocinar qualquer atividade de lazer ou esporte (festas, piscina, sauna, jogos, serviço de som) após às 22 horas, horário do silêncio no prédio, salvo o caso específico do § 2º do Art. 14 deste Regulamento;

15) a utilização dentro e na borda da piscina, de bebidas, comidas (tira-gosto, lanches, merendas, etc), bronzeador ou qualquer produto similar;

16) a utilização da piscina por pessoas que não sejam dependente em primeiro grau (pai, mãe, filho, filha, irmão, irmã, esposa, esposo, enteado), exceto crianças até 15 anos, companheiro ou companheira que viva em situação marital com o Condômino, bem como o portador de doenças de pele, de natureza transmissível e ferimento aparente;

17) a utilização da sauna, fora do horário e rodízio estabelecidos no art. 13 deste Regulamento;

18) lavar carros, motos, bicicletas nas garagens e demais áreas comuns do Condomínio, inclusive nas calçadas;

19) agredir física ou moralmente a pessoa do Síndico, dos membros do Conselho Consultivo ou dos Funcionários do Edifício e demais condôminos;

20) a entrada de pessoas estranhas ao Condomínio, sem prévia identificação;

21) trazer consigo, criar ou manter, no recinto do Edifício, qualquer tipo e qualquer espécie de animais ou aves, com exceção de aquários;

22) mexer nos painéis dos medidores elétricos e hidráulicos, nas fossas, nas casas de máquinas, nas cisternas, bombas e demais dependências de acesso exclusivo de pessoal especializado, a serviço do Condomínio, exceto autorizado pelo síndico;

23) estender roupas, toalhas, lençóis, tapetes, etc., nas áreas de ventilação do Edifício;

24) a colação ou fixação de cartazes e avisos de qualquer espécie nas paredes externas, nos corredores ou no muro do prédio;

25) a saída dos porteiros dos seus locais na Portaria;

26) o uso dos elevadores por crianças menores de 05 anos, quando desacompanhadas.

→ 27) o jogo de bola em qualquer área interna do prédio, bem como, da mesma forma, a utilização de patins;

28) a instalação de rádio de transmissão amador no interior do prédio;

29) a colocação de lixo nos corredores antes e depois da hora da coleta, que pela manhã será às 07:00hs e pela tarde às 16:00hs, ficando facultado ao condômino fazer descer o seu lixo, mas, sempre acondicionado em sacos plásticos;

30) a utilização do elevador social para transporte de materiais de construção ou de funcionários envolvidos nessas obras, bem como de botijão de gás, água mineral ou para o transportar pessoas molhadas. O elevador social se destinará exclusivamente ao transporte dos moradores do edifício e seus convidados, sendo vedado para outra finalidade, exceto no caso de comprovada emergência.

**Art. 13** - Fica instituído o horário de silêncio, no Edifício, a partir das 22:00 horas.

**Art. 14** - É de total responsabilidade do Condômino, os veículos de seus convidados que forem estacionados em suas garagens.

**SEÇÃO II - DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS**

**Art. 15** - São direitos dos Condôminos:

a) a mudança na fachada externa do prédio, com a concordância unânime dos proprietários, nos termos do § 2º do Art. 10 da Lei do Condomínio;

b) usar, modificar, dispôr de sua unidade habitacional, como bem lhe convier, respeitando, todavia, o direito de vizinhança e os limites das áreas comuns, de forma a não causar transtornos, incômodos, escândalo ou, constrangimento aos demais condôminos, sob pena de responsabilidade civil e penal;

c) recorrer em primeira instância ao Conselho Consultivo e em segunda instância à Assembléia Geral, nos prazos de 5 e 10 dias, respectivamente, a partir da notificação, das penalidades que lhe for imposta pelo Síndico, nos termos do Art. 34 da Convenção do Condomínio;

- d) interpelar por escrito ou pedir informações ao Síndico ou ao Conselho Consultivo sobre fatos e atos relacionados à sua competência;
- e) ter o mesmo número de votos na Assembléia Geral, quanto ao número de unidades que é possuidor; § 6º art. 24 LC.
- f) utilizar e dispor dos serviços comuns aos Condôminos (portaria, piscina, jogos, coleta de lixo, sauna, salão de festa, etc), nos limites que dispõe a Convenção e este Regulamento;
- g) denunciar, por escrito, instruindo com a prova devida, os atos irregulares de cada Condômino, de terceiro, do Síndico ou do Conselho, se nocivo ao Condomínio, ao Síndico, ao Conselho Consultivo, ou à Assembléia Geral ou às autoridades civis, se for o caso;
- h) representar outro(s) condômino(s) nas reuniões da Assembléia Geral, desde que devidamente munido de instrumento procuratório particular ou público;
- i) elevar o valor de cobertura do seguro de sua unidade habitacional, desde que sob suas expensas.

### **SEÇÃO III - DOS DEVERES DO CONDÔMINO**

**Art. 16 - É de responsabilidade e dever de cada Condômino:**

- a) pagar, por sua unidade habitacional, os impostos, as taxas e as contribuições de melhoria, à União, ao Estado e ao Município, de acordo com a área de competência de cada um, na forma do art. 11 da Lei do Condomínio;
- b) pagar as taxas ordinárias e extraordinárias do condomínio, fixada pela Assembléia Geral, na proporção que lhe couber, até o dia 25 de cada mês;
- c) acatar, cumprir e fazer cumprir as decisões da Assembléia Geral e do Síndico;
- d) respeitar o horário de silêncio do prédio;
- e) dar livre acesso ao Síndico ou seu preposto, às dependências de sua unidade habitacional, com vista a proceder vistoria para efetuar serviços ou reparos ou fiscalização de interesse comum;

- f) comunicar de imediato ao Síndico, a detecção de moléstia contagiosa, epidemias em sua unidade;
- g) comunicar ao Síndico a locação, cessão, alienação ou venda de sua unidade habitacional;
- h) contribuir para o financiamento do déficit do Condomínio, desde que devidamente autorizado pela Assembléia Geral, desde que o síndico comprove que adotou as medidas judiciais cabíveis contra os condôminos inadimplentes;
- i) tratar com respeito e urbanidade o Síndico, os membros do Conselho Consultivo e os Funcionários do Condomínio e os demais condôminos.
- j) fazer, mandar que se faça qualquer ato que não contribua para o melhoramento ou se abster e proibir qualquer procedimento que vise prejudicar o condomínio, a juízo da Assembléia Geral.
- l) levar toalhas para a piscina, para evitar molhar as demais dependências do prédio.

## SEÇÃO IV - DAS UTILIZAÇÕES ESPECÍFICAS

### SUBSEÇÃO I - DO USO DA PISCINA

**Art. 17** - A utilização da piscina poderá ocorrer no horário das 08:00 às 22:00 horas, pelos condôminos e seus dependentes e parentes até o primeiro grau, exceto crianças, até 15 anos de idade, acompanhada pelo proprietário ou seus dependentes.

**Parágrafo Primeiro** - O uso da piscina, por crianças e adolescente é de responsabilidade exclusiva dos pais ou responsáveis legais.

**Parágrafo Segundo** - Só terá acesso à piscina o usuário portando roupa de banho em lycra(sunga, biquini, mayô, calção).

**Parágrafo Terceiro** - O convidado especial que se encontrar em sua casa, só terá acesso à piscina devidamente acompanhado pelo Condômino, que por ele se responsabilizará, após autorização expressa do Síndico ou seu preposto.

**Parágrafo Quarto** - Nos dias em que a piscina estiver interditada para tratamento químico da água, não poderá ser utilizada.

16 DEZ 16 30 49 092769

REG. Nº 092769/2016

## **SUBSEÇÃO II - DO USO DA SAUNA**

**Art. 18** - A utilização da sauna deverá ocorrer de forma alternada entre os usuários dos sexos masculino e feminino, nos dias de segunda-feira aos sábados, no horário das 20:00 às 21:00 horas;

**Parágrafo Único** - As mulheres terão acesso à sauna nas segundas, quartas e sextas-feiras e os homens nas terças, quintas e sábados.

## **SUBSEÇÃO III - DO USO DO SALÃO DE FESTA**

**Art. 19** - O salão de festa poderá ser utilizado por qualquer condômino ou seus dependentes para uso exclusivo de atividades festivas, ficando o condômino na obrigação de deixar as dependências utilizadas no mesmo estado de limpeza que as encontrou.

**Parágrafo Primeiro** - A utilização precederá de um pedido por escrito ao Síndico, com antecedência de no mínimo 48 horas, respeitando-se a ordem das solicitações já encaminhadas à administração do Condomínio.

**Parágrafo Segundo** - As atividades do salão de festa, inclusive o serviço de som e restaurante, só funcionarão em ritmo normal até às 22:00 horas, hora do silêncio do Edifício. A partir desse horário, o som deverá se restringir ao ambiente das festividades, e os convidados deverão ter acesso diretamente ao salão de festas.

**Parágrafo Terceiro** - Durante a realização das atividades do salão de festa, os convidados não poderão ter acesso à piscina.

## **SUBSEÇÃO IV - DO USO DO SALÃO DE JOGOS**

**Art. 20** - O salão de jogos é uma área de lazer do condomínio, destinadas às atividades esportivas pertinentes e, só poderá ser

- 4.011.1830-8/092769

utilizado pelos Condôminos, seus dependentes, parentes e convidados, estes últimos acompanhados do proprietário ou locatário da unidade.

**Parágrafo Único** - A utilização do salão de jogos poderá ocorrer nos dias de segunda a domingo, no horário das 08:00 às 22:00 horas.

## SEÇÃO V - DO CADASTRO GERAL

**Art. 21** - Todos os Condôminos deverão ser cadastrado, na forma estabelecido na Convenção do Condômino, dentro de 30 dias, a partir da data da aprovação deste Regulamento.

**Parágrafo Primeiro** - Cada condômino proprietário e locatário, remeterá ao Síndico documentos que comprovem seu nome, CPF, identidade, telefones de contatos, endereço do trabalho e nome dos seus dependentes.

**Parágrafo Segundo** - O Síndico promoverá mediante fichas ou pelo sistema de computação o cadastro dos condôminos e seus dependentes, atualizando-o trimestralmente.

**Parágrafo Terceiro** - Cada novo proprietário ou novo inquilino que se integrar ao Condomínio, remeterá ao Síndico, no prazo de 5 dias, a contar de sua chegada, os documentos discriminados no § 1º deste Artigo, para fins do cadastramento.

## SEÇÃO VI - DAS MULTAS

**Art. 22** - Para o descumprimento dos deveres, previstos no art. 11 e a prática dos atos proibitivos contidos no art. 7º e ainda, os descumprimentos das demais normas estabelecidas na Convenção e neste Regulamento, ficam os Condôminos(proprietários e locatários) sujeitos a penalidade de multa, inclusive, pelo ato de seus dependentes, parentes, convidados e prepostos, de conformidade com o Parágrafo 1º do Art. 10 da Lei 4.591/64 e Parágrafo Único do Art. 50 da Convenção do Condomínio.

**Parágrafo Primeiro** - As multas só serão aplicadas após advertido por escrito e o Condômino não obedecer ou tomar providências a seu cargo, para sanar a irregularidade constatada.

**Parágrafo Segundo** - Notificado, na forma do Parágrafo anterior, e não havendo atendimento, o Condômino será multado no valor constante nos Parágrafos seguintes, valor este que será debitado na próxima conta do Condomínio de responsabilidade do infrator.

**Parágrafo Terceiro** - As multas são de 10, 20, 40, 50 e 70 UFIRs, ou outro indexador que vir a substituir a Unidade Fiscal de Referência.

**Parágrafo Quarto** - Para as infrações previstas no Art. 7º, 5), 7), 13), 15), 18), 20), 23), 24), 25), 27) e 29), serão multadas em 10 UFIRs.

**Parágrafo Quinto** - Para as irregularidades previstas no Art. 7º, 2), 3), 12), 17), e 26), serão multadas em 20 UFIRs.

**Parágrafo Sexto** - Para o cometimento das faltas previstas no Art. 7º, 6), 9), 16), e 21), serão imputadas multa de 40 UFIRs.

**Parágrafo Sétimo** - Para infringência do disposto no Art. 7º, 10), 14), 22), 28), e 30), serão imputadas multas na ordem de 50 UFIRs.

**Parágrafo Oitavo** - A infringência do disposto no Art. 7º, 1), 4), 11), e 19), acarretará multa de 70 UFIRs.

**Parágrafo Nono** - A reincidência de qualquer das irregularidades passível de multa, redundará em outra multa equivalente ao dobro da anteriormente imputada.

**Art. 23** - Das penalidades acima imputadas, caberá recurso para o Conselho Consultivo, em 5 dias, e para a Assembléia Geral do Condomínio em 10 dias, a contar da data da cientificação da multa. (art.133 Convenção).

## CAPÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 24** - É facultado aos Condôminos, embelezar as portas de seus apartamentos, na área dos corredores, com plantas ambientais, não venenosas e compatível com a estética local do prédio, todavia, o Condomínio não se responsabilizará pela manutenção e cuidados dessas plantas.

SERV. NOT. 092769  
- 4. DEZ. 1995

**Art. 25** - O presente regulamento só poderá ser modificado com o voto de 2/3(dois terços) dos membros do Condomínio, de conformidade com o disposto no art. 17, § 1º "c" da Convenção.

**Art. 26** - As dúvidas, dissídios ou omissões gerados no presente Regulamento, serão dirimidas pela Assembléia Geral do Condomínio, com parecer prévio do Conselho Consultivo.

**Art. 27** - Este Regulamento entrará em vigor a partir da sua aprovação e registro no Cartório de Títulos e Documentos.

João Pessoa, 07 de novembro de 1995.

*Ana Maria Nóbrega de Góes*  
SÍNDICO



**TOSCANO DE BRITO**  
**SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL**  
2º Ofício de Notas - Rua Cândido Pessoa, 31  
Fone: (083) 222.1017 - João Pessoa - PB



RECONHEÇO COMO VERDADEIRA E AUTÊNTICA A FIRMA DE

ANA MARIA NÓBREGA DE GÓES

A QUAL CONFERE COM O PADRÃO DEPOSITADO EM CARTÓRIO

JOÃO PESSOA, 07 de Novembro / 1995

EM TESTEMUNHO

DA VERDADE

Ednaldo Taborda de Araújo (Subst.)

QUALQUER EMENDA OU RASURA, SERÁ CONSIDERADO COMO INDÍCIO DE ADULTERAÇÃO OU TENTATIVA DE FRAUDE