



REGIMENTO INTERNO

O presente Regimento Interno, submetido à aprovação pelos condôminos presentes na Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 03 de outubro de 2024, foi elaborado com o escopo de garantir dentro do condomínio o máximo de bem-estar social, convivência de alto nível, higiene, conforto, bem como assegurar a tranquilidade no uso e gozo do edifício, limitando os abusos que possam prejudicar o sossego, a salubridade e/ou a segurança dos condôminos. Este regimento completa e ratifica a Convenção de Condomínio, sendo redigida na forma das disposições da Lei n.º 4.591 de 16/12/1964 e n.º 10.406 de 11/01/2003 (Código Civil Brasileiro), bem como acata a legislação Federal, Estadual e Municipal em vigor, regulando a administração do Condomínio e a forma de uso de suas diferentes unidades e partes comuns, impondo **DEVERES E OBRIGAÇÕES** a todos os **FREQUENTADORES/USUARIOS** do Condomínio, proprietários, locatários, hóspedes, visitantes e prestadores de serviço, a fim de disciplinar a conduta e o comportamento dentro de sua área. O Condomínio SETAI EDITION, registrado no CNPJ sob o nº 56.605.979/0001-86, situado na Av. Cabo Branco, 3900, Cabo Branco, Município de João Pessoa/PB, rege-se á, para todos os efeitos, pelo presente **REGIMENTO INTERNO**, Convenção Condominial e pela Legislação Federal, Estadual e Municipal em vigor, especialmente quanto às disposições das Leis n.ºs 4.591/64 e 10.406/2002 - Código Civil, obrigando a todos os seus condôminos, moradores, visitante, hóspedes, prestadores de serviços e empregados.

SUMÁRIO

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES (Arts. 1º ao 4º)

TÍTULO II - DOS DIREITOS E DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS (Arts. 5 ao 8º)

CAPÍTULO I - DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS (Art.5º)

CAPÍTULO II - DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS (Art.6º)

CAPÍTULO III – DAS OBRIGAÇÕES COMUNS (Arts. 7 e 8º)

TÍTULO III - DA UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS (Arts. 9º ao 101)

CAPÍTULO I – DA AUTORIZAÇÃO PARA ACESSO ÀS DEPENDÊNCIAS DO CONDOMÍNIO (Arts. 9 ao 11)

CAPÍTULO II – DO USO DAS GARAGENS (Art. 12 ao 24)

CAPÍTULO III – DA COBERTURA

Seção I: Disposições gerais (Arts. 25 ao 29)

Seção II: Do Uso da Piscina (Arts. 30 ao 54)

Seção III: Das áreas das Churrasqueiras (Arts. 56 ao 63)

Seção IV: Da Sauna (Arts. 64 ao 79)

CAPÍTULO IV- DA ACADEMIA (Arts. 80 ao 90)

CAPÍTULO V – COZINHA COLETIVA / PUB DO SUBSOLO (Arts. 91 ao 99)

TÍTULO IV – DA UTILIZAÇÃO DOS ELEVADORES (Arts. 100 ao 105)

TÍTULOS V – DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS (Arts. 106 ao 107)

TÍTULO VI - DAS SANÇÕES ou PENALIDADES (Arts. 108 ao 116)

TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS (Arts. 117 ao 129)

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1. O presente Regimento Interno, do **CONDOMÍNIO SETAI EDITION**, aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 03 de outubro de 2024,

dispõe sobre a estrutura e normas do Condomínio, elaboradas para a preservação e manutenção da ordem, comodidade, tranquilidade, conservação e segurança do Condomínio.

Art. 2. O regimento interno constitui parte integrante e complemento das normas já estabelecidas na Convenção Condominial, instituída nos termos da Lei n" 4.591/1964, art. 9 e seus parágrafos, bem como em observância ao disposto pela Lei n" 10.406/2002 - CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO.

Art. 3. - Todos os FREQUENTADORES do condomínio, seja em caráter temporário ou permanente, dentre eles - os condôminos, cessionários, familiares dos condôminos e demais moradores, empregados do condomínio, empregados dos condôminos, locatários, visitantes, hóspedes, moradores do Condomínio, prestadores de serviços - estão obrigados ao rigoroso cumprimento das disposições da lei e deste Regimento, sendo as infrações punidas de acordo com a legislação vigente e as cláusulas aqui contidas.

Art. 4. - As unidades, no todo ou em parte, destinam-se para fins residenciais, sendo permitida a locação por temporada ou diárias, nos termos do art. 56 da Convenção de Condomínio. Todavia, sendo expressamente proibido o uso ou cessão das unidades autônomas para atividades que estejam em desacordo com a convenção de condomínio, assim como para qualquer fim escuso ou ilícito.

TÍTULO II - DOS DIREITOS E DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

CAPÍTULO I - DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Art. 5. - Todo condômino tem o direito de:

I- Usar e fluir da respectiva unidade autônoma, de acordo com o seu destino, desde que não prejudiquem a mora, a higiene, a segurança e a solidez do Condomínio, não causem danos ou incômodo aos demais Condôminos e não infrinjam as normas legais, as disposições desta Convenção, as do Regimento Interno ou Regulamentos vigentes;

II – Usar das partes e dos objetos comuns do Condomínio, desde que não impeçam ou perturbem idêntico uso ou gozo pelos demais Usuários, com as mesmas restrições do inciso anterior;

III – Comparecer às Assembleias Gerais e, quando quite com suas contribuições referente as taxas condominiais, nelas discutir, votar e ser votado;

IV - pedir para examinar, a qualquer tempo, livros, recibos, notas fiscais e quaisquer documentos da administração do condomínio, bem como solicitar esclarecimentos ao síndico, subsíndico e conselho consultivo- fiscal;

V - requerer a convocação de assembleia geral extraordinária, esclarecendo os motivos da mesma, desde que o requerimento seja assinado por um ¼ (um quarto), no mínimo, dos Condôminos, em pleno gozo de seus direitos;

VI - denunciar ao síndico, subsíndico, conselho e à assembleia geral, sobre qualquer irregularidade de que tenha conhecimento, registrando o fato, com pedido de providências, no livro de ocorrências ou através de e-mail;

VII - utilizar os serviços de estacionamento, de modo a não perturbar a ordem e o direito de outro condômino, nem desviar os empregados do condomínio para fins diversos de suas funções;

VIII. Representar ou fazer-se representar, em face de impossibilidade de comparecimento, através de procuração, nas assembleias gerais ordinárias e extraordinárias, devidamente convocadas;

IX. Promover festa ou reunião com música nas unidades autônomas e áreas de uso comum, observando-se o horário fixado no art. 37, “m”, da Convenção - devendo cessar o barulho até às 22h em véspera de dia útil e até as 24h em véspera de dia não útil. Desde que previamente comunicada com pelo menos 48 hs de antecedência, e, somente com prévia autorização do Síndico. Cabe ressaltar que, deverá ser respeitado o disposto no art. 8, X, deste Regimento Interno, sob pena do imediato cancelamento da permissão e sujeição do infrator a aplicação de multa;

X - Recorrer dos atos e decisões do Síndico ao Conselho Consultivo que, se for caso, encaminhará o recurso à Assembleia Geral. Todavia, enquanto não houver decisão em contrário, prevalece a última proferida. Ou seja, o recurso tem efeito apenas devolutivo.

CAPÍTULO II - DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS OU RESPONSÁVEIS.

Art. 6. Todo condômino tem o dever de:

I. Contribuir para despesas comuns e extraordinárias do Condomínio, inclusive taxas e tarifas públicas, na proporção da sua fração ideal, cuja execução seja aprovada em Assembleia, efetuando os recolhimentos nos prazos estabelecidos;

II. Não usar as respectivas unidades autônomas, nem as alugar ou cedê-las a qualquer título, para atividades ruidosas, industriais, associações de qualquer espécie, oficinas, laboratórios e congêneres, ou a pessoa de costumes de vida ou reputação duvidosa;

III. Não mudar a forma e cor da fachada externa de portas de entrada das unidades autônomas, bem como não decorar as paredes, portas e esquadrias externas, com cores ou tonalidades diversas das previamente aprovadas;

IV. Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas que possam prejudicar a estética, iluminação e ventilação das unidades, assim como: exaustores, aparelhos de refrigeração de ar etc.;

V. Não colocar toldos, grades ou cobertas nas janelas, varandas ou terraços, nem aparelhos de ar-condicionado em local não previsto na construção, sem prévio consentimento do Conselho Consultivo, obedecidas, nestes casos, as condições gerais determinadas como modelo, isto é, desenho, cor, e outros aspectos anteriormente aprovados, devendo ser recomposto o local de instalação imediatamente após a retirada do aparelho ou objetivo;

VI. Informar à Administração todos os hóspedes, visitantes e prestadores de serviços, que irão ocupar ou realizar tarefa em suas unidades autônomas, nos termos **do Título III, Capítulo I;**

VII. Reparar de imediato, por iniciativa própria e às suas custas, os danos e/ou desrespeito às regras estabelecidas pelo condomínio causados por si, seus familiares, locatários, serviçais, visitantes ou ocupantes, bem como por ocasião de mudanças ou reformas nas dependências comuns do Condomínio que tenham causado ao próprio SETAI EDITION e/ou a terceiros;

VIII. Não realizar instalação de qualquer equipamento fixo ou removível que modifique a fachada do prédio, notadamente antenas de televisão de grandes proporções, parabólicas, placas de anúncios, dentre outros.

IX. Reparar imediatamente qualquer defeito ou vazamento em sua unidade, principalmente aqueles que comprometam outra unidade ou os sistemas e áreas comuns do condomínio, bem como as instalações hidráulicas e elétricas;

X. Comunicar com antecedência de, pelo menos 10 dias, ao Síndico, por escrito, acerca da realização de obras ou reformas nas unidades autônomas, devidamente acompanhada da ART, para análise e emissão de parecer por equipe técnica da

Administração do condomínio ou laudo da construtora, sob pena de responsabilidade do proprietário;

XI. dar às partes de sua unidade habitacional a mesma destinação que tem a edificação, não podendo utilizá-las de maneira prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança dos condôminos, cessionários, familiares dos condôminos, moradores e demais frequentadores do condomínio;

XII. Em casos de fechamento prolongado da Unidade autônoma, deverá fechar o registro de água, deixando com o Síndico o endereço de seus familiares, ou onde poderão ser localizados para os casos de emergência.

XIII. Observar outras obrigações estabelecidas na Convenção do Condomínio;

Parágrafo Único: Não havendo a quitação da cota de condomínio nos termos da convenção condominial, após 30 (trinta) dias de inadimplência, fica o proprietário da unidade autônoma ciente do devido protesto em cartório de títulos, inclusão do seu nome no Serviço de Proteção ao Crédito SPC/SERASA e do início do devido processo judicial, além de ficar sujeito ao corte do fornecimento de água, em conformidade com artigo 51, §3º, da convenção de condomínio.

CAPÍTULO III – DAS OBRIGAÇÕES COMUNS

Art.7. O Condomínio será responsável pela manutenção e conservação de todos os equipamentos de propriedade comum disponibilizados aos usuários do empreendimento, arcando com os custos dessa manutenção ou substituição.

Art. 8. Caberá a todos os frequentadores do Condomínio SETAI EDITION:

I. Zelar e fazer zelar pela integridade material da edificação;

II. Guardar o decoro e respeito no uso das coisas comuns e das unidades autônomas, não as usando nem permitindo que sejam usadas, para fins diversos daquele a que se destinam;

III. Não estender roupas, tapetes, nem colocar quaisquer objetos nas janelas, parapeitos ou peitoris, ou em lugares visíveis do exterior, ou onde corram o risco de caírem;

IV. Não remover pó ou poeira de tapetes, cortinas ou qualquer coisa, de forma que possa dispersar para fora das unidades autônomas;

V. Não lançar, nem deixar cair quaisquer detritos, objetos ou líquidos para o exterior das unidades, nem colocar entulhos de obras, **móveis ou qualquer objeto nas**

partes comuns do Condomínio, prejudicando a limpeza, a estética, a salubridade, o sossego ou pondo em risco a integridade física das pessoas, bem como os seus patrimônios;

VI. Não permitir que seja impedido ou dificultado o livre trânsito nas partes comuns do Condomínio, com a colocação nelas de objetos de qualquer natureza;

VII. Não fazer furos vazados de qualquer dimensão em parede externa ou interna do Edifício, nem sobrecarregar a estrutura do piso da unidade autônoma com peso superior a 150 quilos por metro quadrado (kg/m²), nos termos do art.37, "1", da Convenção.

VIII. Não realizar em áreas de uso comum e nas unidades autônomas reuniões de cunho político ou religioso, nem outras atividades que perturbem a sossego, a salubridade e a segurança de outrem

IX. Permitir o ingresso do Síndico ou de seu preposto na unidade autônoma, quando necessário para a realização de trabalhos relativos à higiene, segurança e estrutura geral do Condomínio, ou para reparo de situações que afetem a própria unidade ou unidade vizinha;

X. Respeitar o sossego dos demais moradores no que se refere ao uso de barulho excessivo, ainda que dentro das unidades autônomas, dentre eles provocado por alto-falantes, aparelhos de som, patins, bicicletas, bolas, e buzinas e acelerações desnecessárias de canos e motocicletas;

XI. Comunicar imediatamente ao Síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade;

XII Colocar em cada vaga apenas um veículo, de tamanho compatível com a mesma, centralizado e alinhado de forma que não dificulte sem necessidade o uso da vaga vizinha;

XIII. Utilizar apenas equipamentos elétricos de cozinha (cooktop, forno, micro-ondas, air fryer e similares) nos flats, pois não haverá instalações de gás para estas unidades autônomas e nem serão permitidas realizar esse tipo de instalação. Apenas as unidades autônomas restaurante e sala comercial e nas áreas comuns destinadas a preparação de alimentos poderão utilizar instalações de gás.

XIV. Não lavar veículo no estacionamento.

XV. Evitar discussões ou diálogos exaltados, bem como algazarras, tanto suas quanto de seus filhos e convidados, nas dependências comuns do edifício;

XVI. Não permitir, ou desenvolver nas áreas comuns, qualquer atividade que represente algum perigo às pessoas ou aos bens comuns e coletivos;

XVII. Colocar o lixo acondicionado em sacos plásticos e depositado nos recipientes próprios localizado no subsolo do condomínio, como consta no projeto arquitetônico. O lixo será encaminhado ao local da coleta em dias específicos, conforme cronograma de recolhimento da prefeitura. Não obstante, ficará a critério da administração qualquer alteração, de acordo com as necessidades do Condomínio;

XVIII. Tratar com respeito e urbanidade os empregados do Condomínio e deles exigirem o mesmo tratamento;

XIX. Não fumar cigarros, charutos, cigarro eletrônico e afins em área comum do condomínio.

XX. Não Soltar fogos de artifício, rojões, balões, bombas e congêneres dentro do condomínio;

XXI. Manter fechada as portas de acesso das unidades autônomas, assim como as portas das áreas comuns do condomínio, após sua utilização pelo frequentador;

XXII. Em especial, aos pais ou responsáveis, orientar as crianças a não derrubarem cadeiras, não saltitar, etc. de maneira a não provocar ruídos;

XXIII. Não colocar calçados e/ou tapetes na parte de fora das unidades;

XXIV. Não realizar pisoteio ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nele intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhe o arranjo à revelia do síndico;

XXV. Abster de praticar jogos de qualquer natureza nos corredores, vestíbulos, escadas e passeios da Edificação, bem como aglomerações ou reuniões nestes locais, exceto as que visarem o interesse do Condomínio;

XXVI. Não guardar ou depositar explosivos, inflamáveis ou agentes químicos corrosivos em qualquer dependência do Condomínio;

XXVII. Realizar alteração no sistema de antena de TV pré-fixado no edifício;

XXVIII. Manter sem modificar, em qualquer hipótese, os equipamentos de segurança contra incêndio do prédio, salvo para recarga, quando autorizado pela administração;

XXIX. Não realizar o uso de bola, skate, patins e bicicletas nas garagens e nas áreas comuns, dentre elas fechadas, hall, salões, recepção, academia, etc..

XXX – Não promover nas dependências da piscina a realização de festas “tipo Pool Party” ou semelhantes;

XXXI. Restringir a circulação de pets nas áreas comuns do condomínio, observado o disposto nos arts. 42 e 52, §2º, todos da Convenção do condomínio. Ressalvada a situação para o cão de serviço ou cão guia;

XXXII. Não desenhar ou escrever nas paredes e portas do elevador, bem como por qualquer forma danificar os avisos nele afixado;

XXXIII. Conferir prioridade ao usuário que estiver chegando, ou seja, entrando nas dependências do Condomínio SETAI EDITION;

XXXIV. Manter as torneiras das unidades fechadas constantemente quando não estejam em uso normal, mesmo quando falte água, a fim de evitar que a perda de água prejudique os usuários ou que possa causar danos a unidade do andar inferior.

TÍTULO III – DA UTILIZAÇÃO DAS AREAS COMUNS

CAPÍTULO I – DA AUTORIZAÇÃO PARA ACESSO ÀS DEPENDÊNCIAS DO CONDOMÍNIO

Art. 9. Todos os condôminos deverão cadastrar seus dados pessoais na recepção e informar quaisquer alterações, de forma a manter sempre o cadastro atualizado, colaborando para segurança dos moradores e frequentadores do prédio.

Art. 10. Todos os moradores deverão informar aos seus visitantes/hóspedes a obrigatoriedade de registro na recepção do condomínio, não sendo permitido acesso as áreas exclusivas de moradores sem o devido registro.

Art. 11. As entradas ao Condomínio SETAI EDITION por hóspedes, visitantes, prestadores de serviços só poderão ser feitas com a comprovação da prévia autorização do proprietário ou de empresa cadastrada que administre a Unidade Autônoma e/ou da Administração Condominial, e, mediante cadastro de usuário através do aplicativo CONDFLY ou por e-mail, a ser definido em Assembleia.

Parágrafo Único: Em caso de hóspede não cadastrado, o mesmo deverá entrar em contato diretamente com o responsável pela locação, a qual deverá proceder a realização do devido cadastro e, só em seguida, será autorizado a entrada nas dependências internas do flat.

CAPÍTULO II – DO USO DAS GARAGENS

Art. 12. As vagas de garagem são rotativas.

Art. 13. Não é permitida a guarda, nas garagens, de veículos cujas dimensões prejudiquem a circulação no interior das dependências do prédio ou de veículos que, em

virtude de manobras, possam a vir a causar danos a pessoas, ao condomínio ou ao patrimônio dos condôminos/hóspedes e dos demais moradores.

Art. 14. Os proprietários, seus motoristas ou empregados deverão estacionar os veículos de forma a não dificultar o acesso e o trânsito nas garagens, cabendo-lhes sempre utilizar, veículos compatíveis com as garagens, isto é, nunca ultrapassando as linhas demarcadas no piso.

Art. 15. Qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo este ressarcir o prejuízo na melhor forma possível, acordada entre as partes interessadas, ficando o condomínio isento de qualquer indenização.

Art. 16. É proibido o uso das garagens para execução de quaisquer serviços, a exemplo de montagem de móveis, pintura de objetos, lavagem de veículos, consertos de ar-condicionado, máquinas de lavar, dentre outros, salvo os serviços de manutenção de aparelhos que servem ao condomínio, desde que não prejudiquem a utilização das áreas comuns pelos condôminos/hóspedes.

Art. 17. Só é permitida a execução de serviços em veículos estacionados nas garagens para que o mesmo possa deslocar-se do recinto para oficinas, a exemplo de troca de pneus, baterias, acionamento de guinchos, dentre outros.

Art. 18. É expressamente proibida a permanência de crianças desacompanhadas nas garagens, bem como a prática de qualquer atividade de recreação nessas dependências, tais como jogos com bolas, utilização de bicicletas, "skates", patins, correria, brincadeiras infantis etc.;

Art. 19. Não é permitido o uso das áreas destinadas às garagens para a guarda de móveis, motores, pneus, ferramentas, ou quaisquer outros objetos, sendo esta proibição extensiva às demais partes comuns do condomínio.

Art. 20. Cada unidade só poderá estacionar um veículo por vez. O uso da vaga demarcada é destinado a apenas 1 (um) veículo, seja ele automóvel ou moto. Ou seja, não poderá ser usado a mesma vaga para estacionamento de automóvel + moto ou moto + moto.

Art. 21. É proibido utilizar a garagem de outro proprietário sem o seu consentimento e aviso à administração.

Art. 22. É proibido usar a buzina, excesso de velocidade ou aceleração (não superior a 10km/h) e outros ruídos;

Art. 23. O estacionamento de bicicletas não poderá ser feito na vaga respectiva de cada unidade;

Art.24. Ao entrar ou sair da garagem, o usuário deverá aguardar o fechamento total do portão.

CAPÍTULO III - DA COBERTURA

SEÇÃO I: DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 25. A área da cobertura poder ser utilizada pelos Condômino, moradores e hóspedes do condomínio livremente, respeitadas as regras de boa conduta e o artigo 118 deste regulamento.

Art. 26. A utilização da cobertura **para convidados dos condôminos** está limitada a 3 pessoas por apartamento, respeitando os limites de pessoas e regras de segurança do prédio.

§ 1º. **O hóspede locatário não poderá convidar terceiros** para utilização da area da cobertura.

§ 2º. Só será permitido o uso por visitantes do Condomínio se acompanhados do condômino, observado o limite estabelecido no art. 26.

§ 3º Só é permitido a utilização da cota de visitantes para condôminos entre apartamentos de moradores, mediante comunicação por e-mail com 12 horas de antecedência, e, também, constando a presença do proprietário morador.

§ 4º A quantidade de convidados dos moradores, por apartamento, pode ser alterada, mediante autorização do síndico, desde que não ultrapasse, em hipótese alguma, o limite máximo de 20 pessoas para a totalidade de moradores efetivos.

Art. 27. O condômino que vier a receber convidados é ciente da não exclusividade do uso do espaço da cobertura, devendo manter harmonia e boa convivência com os demais frequentadores do local.

Art. 28. Não é permitido crianças menores de 12 anos utilizarem a área da cobertura sem a presença dos responsáveis legais.

Art. 29. É vedada a utilização de caixas de som na cobertura do prédio, considerando que o condomínio já possui a estrutura fixa de som.

SEÇÃO II: DO USO DA PISCINA

Art. 30. O uso da piscina é privativo dos condôminos, de seus hóspedes e convidados, respeitado o disposto na seção I, e a ocupação de guarda-sóis, cadeiras e espreguiçadeiras será realizada de acordo com a ordem de chegada dos usuários, vedadas

a reserva antecipada ou a preferência a qualquer título.

Art. 31. Fica proibido o uso da piscina por portadores de moléstias infecto contagiosas ou transmissíveis, podendo a Administração, quando entender necessário, exigir atestado médico dos usuários.

Art. 32. Fica, terminantemente, proibido o uso das dependências da piscina para festas “tipo Pool Party” ou semelhantes, conforme estabelecido no artigo 8, XXX deste Regimento Interno.

Art. 33. Não será permitido o acesso de animais de qualquer espécie na área destinada aos usuários da piscina.

Art. 34. Não será permitido o ingresso na piscina de pessoas usando trajes impróprios para banho, bem como os trajes atentatórios a moral ou que assumam posturas que firam o decoro e os bons costumes.

Art. 35. É proibido o uso da piscina por pessoas untadas com óleo de bronzear ou qualquer produto que possa prejudicar o correto funcionamento das bombas e filtro nelas existentes.

Art. 37. É expressamente proibido utilizar garrafas e/ou outros utensílios de vidro, bem como consumir alimentos ou bebidas quando no interior e nas bordas da piscina.

Art. 38. É proibido levar latas, garrafas, copos e outros recipientes de vidros à área que circunda a piscina (deck de madeira), mas tão somente líquidos em recipientes de plástico.

Art. 39. Os móveis e utensílios da piscina (cadeira, mesas etc.) não poderão ser usados para fins diversos daqueles a que se destinam, nem tampouco retirados da área própria.

Art. 40. É proibida, na área da piscina pulos, a prática de jogos esportivos, tais como, frescobol, peteca, bola ou qualquer outro que possa interferir na segurança, sossego ou bem-estar dos demais usuários;

Art. 41. A piscina terá seu uso liberado diariamente, das 06:00 às 22:00 horas, excetuados os dias de limpeza e manutenção. A piscina permanecerá fechada para fins de limpeza, manutenção e tratamento de água, um dia por semana, exceto quando coincidir com feriado.

Art. 42. Os equipamentos e demais pertences da piscina constituem patrimônio do Condomínio;

Art. 43. Os danos causados por convidados quando da utilização da piscina serão de responsabilidade dos respectivos condôminos. Os usuários da piscina que se comportarem de forma atentatória à moral estarão sujeitos a multa;

Art. 44. Só será permitido o uso do som ambiente, já instalado no condomínio;

Art. 45. Fica proibido o trânsito de pessoas molhadas pelas demais áreas do condomínio, devendo o usuário da piscina, ao sair desse ambiente, estar seco.

Art. 46. O proprietário que alugar a sua propriedade perde o direito de usar a piscina, durante o período de ocupação pelo locatário.

Art. 47. A circulação dos frequentadores em trajes de banho restringe-se ao recinto das piscinas, sendo obrigatório o uso de saída de banho ou roupão nas demais dependências, no elevador e no hall de entrada dos apartamentos

Art. 48. A piscina será utilizada pelos usuários do Condomínio SETAI EDITION e seus visitantes, mas não será considerada como local extensivo as atividades ou eventos autorizados para a realização no PUB.

Art. 49. É vedada a utilização por empregados do Condomínio SETAI EDITION.

Art. 50. O síndico poderá determinar o fechamento da piscina, por medida de economia, durante o inverno, desde que a temperatura torne impraticável a plena utilização da mesma.

Art. 51. Só será permitida a entrada na piscina em seu horário normal de funcionamento, de usuários em trajes de banho e calçando sandálias tipo havaianas ou equivalente, sendo vedado o uso de caçados comuns de rua.

Art. 52. Os empregados do Condomínio SETAI EDITION, bem como os empregados dos proprietários das unidades não poderão permanecer no recinto da piscina, a não ser empregado devidamente autorizado para a: guarda, manutenção ou limpeza.

Art. 53. É proibido fumar, qualquer tipo de “cigarro”, seja ele eletrônico ou não, nas dependências da piscina.

Art. 54. É permitido levar ao recinto da piscina: pé de pato, boias e óculos protetores, desde que em tamanho compatível com a piscina e não perturbe ou interfira no direito alheio de desfrutar a piscina em paz e segurança.

SEÇÃO III: DAS ÁREAS DAS CHURRASQUEIRAS

Art. 56. A requisição de qualquer das churrasqueiras só poderá ser realizada quando para a promoção de pequenas atividades sociais, sendo vedada a cessão do espaço para atividades políticas ou partidárias, religiosas, mercantis e para jogos considerados de azar pela legislação pertinente.

Art. 57. Para realizar reserva dos dias e horários, os proprietários ou inquilinos deverão procurar a administração, para agendamento de uso. A reserva ficará condicionada à solicitação feita por escrito à Administração, com antecedência mínima de 48 horas. Havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia, a preferência será para o primeiro solicitante.

Art. 58. O condômino que tiver a reserva para o uso de alguma churrasqueira, terá exclusividade de utilização do referido espaço durante o período agendado, sendo responsável pela limpeza do local e pela retirada do lixo;

Art. 59. A cessão de uso da área de uma das churrasqueiras está condicionada à prévia assinatura de um termo de responsabilidade onde estão expressamente consignadas as condições em que o condômino receberá as dependências do espaço; aí incluídos equipamentos, mesas, cadeiras e utensílios diversos. No referido termo o condômino assume o ônus de qualquer dano que venha ser registrado a partir do de acordo e até sua devolução (inclusive aqueles causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado e serviços). O condômino ficará responsável ainda pelo pagamento da taxa de utilização estipulada pela assembleia

Art. 60. O horário limite para utilização desse espaço é até as 00:00 horas; com exceção dos dias que antecedem dias úteis, que será até as 22:00 horas;

Art. 61. Caso ocorra algum prejuízo aos bens do condomínio, por parte do condômino, hóspedes ou de seus convidados, a avaliação dos eventuais prejuízos, para efeito de ressarcimento por parte do requisitante, será feita através de coleta de preços entre firmas habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações e de utensílios.

Art. 62. A recusa do pagamento relativo ao ressarcimento das despesas havidas com a reparação dos danos causados, acarretará além de incidência de correção monetária o acréscimo de 20% (vinte por cento) no montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com o pagamento de custos e honorários advocatícios, bem como a perda do direito de requisição do espaço gourmet até o cumprimento das obrigações.

Art. 63. A capacidade de cada churrasqueira será de no máximo 10 pessoas;

SEÇÃO IV: DO USO DA SAUNA

Art. 64. A sauna é um espaço destinado ao relaxamento e lazer dos moradores e seus convidados, que devem prezar pelo uso com higiene e segurança, tendo o seguinte horário de funcionamento: segunda à sexta das 17h às 22h e aos sábados, domingos e feriados das 11h às 22h;

Art. 65. Todos os condôminos, moradores e seus hóspedes têm direito de utilizar a sauna, proibido obstruir, dificultar ou impedir o acesso aos demais moradores;

Art. 66. A capacidade máxima de usuários por vez limita-se a 4 (quatro) pessoas;

Art. 67. A utilização da sauna ocorrerá por ordem de chegada, sempre respeitando a capacidade máxima de 4 (quatro) pessoas por vez;

Art. 68. Durante o período destinado para a higienização, o acesso à sauna ficará suspenso;

Art. 69. É proibida a entrada e permanência de menores de 14 (quatorze anos), mesmo acompanhados dos pais ou responsáveis, exceto por indicação médica comprovada;

Art. 70. É vedado o uso da sauna fora dos dias e horários estabelecidos;

Art. 71. É proibido barbear ou depilar partes do corpo na sauna;

Art. 72. Não é permitida a utilização de lixas de pé e cortadores de unhas nas dependências da sauna;

Art. 73. Não é permitido a utilização de sabonetes, esfoliantes corporais, esponjas, buchas, xampus ou condicionadores nas dependências da sauna;

Art. 74. Não é permitida a utilização de qualquer tipo de produto químico, como descolorantes de pelos, tintura para cabelos e outros nas dependências da sauna;

Art. 75. É proibido fumar, fazer a ingestão de alimentos e bebidas nas dependências da sauna;

Art. 76. É terminantemente proibido fazer necessidades fisiológicas no interior da sauna;

Art. 77. O condomínio não se responsabiliza pelas possíveis complicações médicas ocasionadas pela utilização da sauna;

Art. 78. Qualquer anormalidade verificada pelo morador no funcionamento dos equipamentos da sauna deverá ser reportada imediatamente à Administração do Condomínio;

Art. 79. O desrespeito a qualquer uma das regras descritas nesse regulamento acarretará notificação e possível aplicação de **multa, além da possível reparação do dano**, seguindo os preceitos da Convenção e do Regimento Interno do Condomínio SETAI EDITION.

CAPÍTULO IV – DA ACADEMIA

Art. 80. O espaço da academia tem por finalidade a prática de exercícios específicos, exclusivamente pelos condôminos, moradores e hóspedes das unidades, limitado a cinco pessoas por hora.

Art. 81. O uso das esteiras e da bicicleta fica limitados a 30 (trinta) minutos para cada usuário.

Art. 82. Fica proibido o acesso de menores de 14 (quatorze), exceto sob prescrição médica e/ou acompanhado de responsável, maior de idade.

Art. 83. O horário de funcionamento da academia será das 06:00h às 23:00h. Seu uso poderá ser interrompido para a limpeza do local e manutenção dos equipamentos. Caso seja necessário realizar um ajuste nos horários de funcionamento da Academia será necessário a realização de uma Assembleia Ordinária sobre tal tema.

Art. 84. Após as 22:00 horas, os usuários deverão observar e cumprir a lei do silêncio, devendo evitar ruídos suscetíveis de reclamação.

Art. 85. Os danos causados pelo mau uso dos equipamentos, serão reparados e a despesa será levada a débito do condômino responsável. Devendo os usuários zelarem pelo bom uso dos equipamentos, sob pena de serem multados em caso de mau uso.

Art. 86. O condomínio fica isento de responsabilidade pelos eventuais acidentes que possam ocorrer no espaço fitness, bem como, não se responsabiliza por danos à saúde ou a integridade física dos usuários, por uso inadequado.

Art. 87. O usuário que for fazer uso do Espaço Fitness tem ciência de que o Condomínio SETAI EDITION não será responsabilizado em caso de lesão, mal súbito que provoque sequelas ou morte.

Art. 88. O condômino que utilizar os pesos e barras, devem devolver ao local, após sua utilização;

Art. 89. Caso ocorra algum prejuízo aos bens do condomínio, por parte do condômino ou de seus convidados, a avaliação dos eventuais prejuízos, para efeito de ressarcimento por parte do requisitante, será feita através de coleta de preços entre firmas habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações, dos equipamentos e de utensílios.

Art. 90. A recusa do pagamento relativo ao ressarcimento das despesas havidas com a reparação dos danos causados, acarretará além de incidência de correção monetária o acréscimo de 20% (vinte por cento) no montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com o pagamento de custos e honorários advocatícios, bem como a perda do direito de utilização do Espaço Fitness até o cumprimento das obrigações.

CAPÍTULO V – COZINHA COLETIVA / PUB DO SUBSOLO

Art. 91. A requisição do PUB só poderá ser realizada quando para a promoção de pequenas atividades sociais, com no máximo 40 pessoas.

Parágrafo Único: Sendo vedada a cessão do espaço para atividades políticas ou partidárias, religiosas (celebração de missa, culto e ato ecumênico), mercantis e para jogos considerados de azar pela legislação pertinente.

Art. 92. Para realizar reserva dos dias e horários, os proprietários ou hóspedes deverão procurar a administração, para agendamento de uso. A reserva ficará condicionada à solicitação feita por escrito à Administração, com antecedência máxima de 90 dias. Havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia, a preferência será para o primeiro solicitante.

Art. 93. O condômino que tiver a reserva para o uso do PUB, terá exclusividade de utilização do referido espaço durante o período agendado, sendo responsável pelo pagamento de taxa no **valor de 20% do salário-mínimo**, para os fins de subsidiar o custeio com limpeza, energia, água, dentre outros;

Art. 94. A cessão de uso do PUB está condicionada à prévia assinatura de um termo de responsabilidade onde estão expressamente consignadas as condições em que o condômino receberá as dependências do espaço; aí incluídos equipamentos, mesas, cadeiras e utensílios diversos. No referido termo o condômino assume o ônus de qualquer dano que venha ser registrado a partir do de acordo e até sua devolução (inclusive aqueles causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado e serviços). O condômino ficará responsável ainda pelo pagamento da taxa de utilização estipulada pela assembleia.

Art. 95. O horário limite para utilização do PUB é até as 03:00 horas; com exceção dos dias que antecedem dias úteis, que será até as 00:00 horas.

Art. 96. Para as datas de véspera de Natal e Réveillon, haverá um sorteio entre os condôminos interessados. Tendo prioridade para o condômino realizar evento entre os condôminos/hóspedes. Aquele condômino agraciado pelo sorteio daquele ano ficará automaticamente excluído de um eventual sorteio no ano subsequente, para que dessa forma outro condômino possa utilizar o espaço.

Art. 97. Não será permitida a perfuração de tetos e paredes do PUB para a fixação de arranjos decorativos, ficando os reparos de eventuais danos a cargo do condômino signatário do termo de responsabilidade.

Art. 98. Caso ocorra algum prejuízo aos bens do condomínio, por parte do condômino ou de seus convidados, a avaliação dos eventuais prejuízos, para efeito de ressarcimento por parte do requisitante, será feita através de coleta de preços entre firmas habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações e de utensílios.

Art. 99. A recusa do pagamento relativo ao ressarcimento das despesas havidas com a reparação dos danos causados, acarretará além de incidência de correção monetária o acréscimo de 20% (vinte por cento) no montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com o pagamento de custos e honorários advocatícios, bem como a perda do direito de requisição do PUB até o cumprimento das obrigações.

TÍTULO IV – DA UTILIZAÇÃO DOS ELEVADORES

Art. 100. O condomínio possui dois elevadores, sendo um de uso social e outro de serviço.

Art. 101. São regras obrigatórias para uso dos elevadores:

I. Fica proibido transportar cargas ou passageiros que excedam o limite de peso expresso nas cabines, ficando o condômino infrator com o dever de reparar e arcar com os custos dos serviços especializados não cobertos pela assistência técnica;

II. Fica proibido fumar ou portar cigarros acesos ou similares no interior das cabines;

III. Fica proibido afixar, no interior das cabines, quaisquer tipos de propaganda, cartaz, comunicados e outros meios impressos, exceto aqueles necessários à difusão de informações referentes ao condomínio, devidamente autorizados pela administração;

IV. Mudanças ou transporte de objetos só serão permitidos no elevador de serviço com o uso da respectiva capa protetora;

V. Na hipótese de ocorrência de danos aos elevadores e outras partes comuns do condomínio durante a mudança, fica o condômino responsável perante o condomínio pelo custeio dos reparos necessários;

VI. Caso o infrator se recuse a indenizar tais prejuízos, será providenciado pelo condomínio o reparo e/ou compra do equipamento com a posterior cobrança do valor gasto junto à cota condominial sem prejuízo da cobrança da multa estipulada neste Regimento;

VII. É proibido o tráfego de pessoas em trajas de banho nos elevadores;

VIII. Para o transporte de lixo, as mudanças, a mobilidade de animais domésticos, os prestadores ou similares deverá ser utilizado o elevador de serviço, exceto em horários previamente destinados a outras operações (horário de lixo, mudanças, elevador quebrado ou em manutenção, elevador com defeito ou quebrado etc.);

IX. Todas as restrições ao uso do elevador social cessarão desde que o de serviço esteja em manutenção, com defeito, com mudança ou em conservação. Nestes casos, o elevador social será preparado para substituir o de serviço;

X. É proibido o uso dos elevadores por crianças menores de 10 anos desacompanhadas.

XI. É proibido manter as portas dos elevadores abertas além do tempo necessário para a entrada e saída de pessoas, exceto em caso de limpeza ou manutenção por parte das pessoas credenciadas pela administração do condomínio;

XII. As mudanças e/ou entregas que obrigarem a utilização excepcional dos elevadores e das áreas de acesso e de circulação do condomínio só poderão ser efetuadas nos dias e dentro dos horários estipulados para este fim, ficando esta utilização restrita àquele que atender diretamente à unidade visada e devendo ser feita no menor tempo possível, intercalando, se necessário, viagens de interesse de outros moradores pelo respectivo elevador.

Art. 102. Em caso de falta prolongada de energia, é recomendado aos moradores ficarem atentos a possíveis pessoas presas nos elevadores, comunicando de imediato ao síndico ou a portaria caso aconteça.

Parágrafo único: Fica restrito à empresa contratada pela manutenção dos elevadores ou bombeiros o resgate de pessoas, cabendo a portaria responsável pelo apoio, ligação para empresa de manutenção e orientações devidas.

Art. 103. Fica recomendado aos condôminos, visitantes e demais membros do condomínio evitar o acionamento de mais de um elevador ao mesmo tempo, pois, além de gerar uso excessivo da máquina do elevador, gera custo a mais de energia elétrica para todos.

Art. 104. Deve-se observar as normas de segurança dos elevadores, determinadas tanto por lei quanto pelo fabricante.

Art. 105. Em caso de inundações nos elevadores e danos causados a terceiros, caberá à unidade causadora, reparar o dano material dos equipamentos e objetos danificados.

TÍTULOS V – DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS

Art. 106. A criação de animais domésticos de estimação pelos condôminos ou a estadia de hóspedes tutores na companhia de seus pets será permitida no SETAI EDITION, desde que não haja incômodo ou perigo para os moradores, empregados e visitantes em geral, devendo a permanência desses animais ficar restrita às unidades habitacionais.

Art. 107. Além de cumprir o disposto do inciso XXXI do artigo 8, os proprietários de animais ainda deverão observar o que segue:

a) todos os animais deverão ser cadastrados pelos condôminos junto ao Condomínio;

b) O trânsito de animais domésticos de estimação pelas áreas comuns do condomínio é permitido apenas para efeito de entrada e de saída, devendo o transporte desses animais ser feito utilizando coleira, sendo obrigatório o uso do elevador de serviço (salvo em extrema necessidade) e deverão estar sempre acompanhados pelo responsável e conduzidos nos braços ou em gaiolas, casinhas, aquários, entre outros suportes especializados. Ressalvada a situação para o cão de serviço ou cão guia;

c) apresentação de cartão de vacina e atestado de boa saúde subscrito por um veterinário, conforme as exigências do serviço sanitário. Sendo proibida a presença ou a manutenção nas unidades autônomas ou em qualquer área do condomínio de animais peçonhentos, a exemplo de cobras, aranhas, insetos e outros assemelhados.

d) no sentido de manter o asseio no Condomínio, caso ocorra “sujeira” provocada por qualquer animal, ficará o seu respectivo dono responsável pela imediata higienização do ambiente; e

e) os visitantes não poderão conduzir quaisquer animais, que não sejam os cadastrados e já existentes no Condomínio;

TÍTULO VI - DAS SANÇÕES ou PENALIDADES

Art. 108. O infrator, que violar as disposições legais, bem como as Contidas na Convenção Condominial e/ou no Regimento Interno, ficará sujeito a, alternativamente ou cumulativamente:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) desfazimento ou abstenção de prática de ato;
- d) reparação por danos causados.

Art. 109. Após a constatação da infração cometida, o infrator será advertido e, persistindo o fato gerador, serão aplicadas as demais penalidades devidas.

Art. 110. A multa a ser aplicada em primeira infração será de 50% (cinquenta) por cento da maior taxa de condomínio vigente. A reincidência específica, implicará no dobro da multa anterior.

Art. 111. As multas serão cobradas no boleto juntamente com a taxa de condomínio.

Art. 112. O condômino poderá realizar sua defesa, por escrito, de advertências e multas, junto ao conselho consultivo, até 72 (setenta e duas horas) após o recebimento da mesma.

Art. 113. O conselho terá o prazo de 7 (sete) dias para dar resposta (deferimento ou indeferimento) ao condômino, de sua solicitação;

Art. 114. Após o prazo de 01 (um) ano, a notificação já cumprida será extinta;

Art. 115. O pagamento de multa não abstem o condômino de ressarcir eventuais danos ao condomínio, a condômino ou terceiros, bem como não o exime de suas demais responsabilidades decorrentes da Lei;

Art. 116. Se houver necessidade de procedimento judicial, todas as despesas correspondentes às custas e honorários advocatícios correrão por conta do condômino responsável, ficando o mesmo também obrigado a efetuar os reparos necessários.

TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 117. Os moradores/hóspedes/proprietários do Condomínio deverão guardar silêncio das **22:30 horas às 7:30 horas**, evitando a produção de ruídos que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos outros ocupantes das unidades autônomas, bem como os seguintes horários:

Local/ atividade realizada	Dias da semana	Horários
Uso da cobertura e piscina	Todos os dias	06:00 até 22:00 hs
Academia	Todos os dias	06:00 até 23:00 hs
Churrasqueiras, mediante previa reserva	Todos os dias	08:00 até 22:00 hs
Sauna	segunda à sexta das 17h às 22h e aos sábados, domingos e feriados das 11h às 22h;	
Reformas nos Apartamentos	De segunda a sexta	08:00 às 12:00 hs 14:00 às 18:00 hs
	Obs. Proibido aos domingos e feriados Sábado:	08:00 às 12:00 hs
Mudanças	De segunda a sexta	08:00 às 12:00 hs 14:00 às 18:00 hs
	Obs. Proibido aos domingos e feriados Sábado	08:00 às 12:00 hs
Cozinha coletiva / Pub subsolo, mediante previa reserva	até as 03:00 horas; com exceção dos dias que antecedem dias úteis, que será até as 00:00 horas.	

Art. 118. Não é permitido deixar objetos de valor na recepção, salvo em casos emergenciais, a título de exceção, onde o titular do objeto será o único responsável por qualquer sinistro que possa ocorrer.

Art. 119. É vedada à recepção receber comida para posterior entrega à condôminos, considerando não existir local apropriado para armazenagem e em obediência ao regulamento sanitário da cidade.

Art. 120. É proibida a utilização de empregados do condomínio para fins particulares, exceto fora do horário de trabalho, ficando sob a responsabilidade do condômino o pagamento de remunerações e tributos por serviços a ele prestados.

Art. 121. Aplicam-se aos frequentadores do Condomínio SETAI EDITION, a

qualquer título, todas as obrigações e vedações referentes ao uso, fruição e destino das unidades habitacionais e das dependências de uso comum.

Art. 122. Ocorrendo desrespeito as normas citadas no presente artigo ou qualquer descumprimento de ordem que venha a perturbar e violar os bons costumes, a administração irá intervir objetivamente, não descartando o pedido de apoio do Estado, para proporcionar aos moradores o cumprimento dos seus direitos. Tais medidas visam única e exclusivamente a preservação dos direitos dos moradores deste condomínio.

Art. 123. As entradas dos vestíbulos, passagens, corredores, escadas, halls, garagens, e todas as demais partes comuns do Residencial SETAI EDITION não poderão ser utilizadas para qualquer serviço doméstico, depósito de guarda de qualquer material, utensílio ou objeto, sendo proibido o estacionamento de pessoas nestas partes comuns, quer a sós, quer em grupos.

Art. 124. É expressamente proibido o uso de qualquer instrumento musical nas dependências do Condomínio SETAI EDITION, exceto se há qualquer autorização por escrito da Administração para esse uso eventual e/ou pontual.

Art. 125. Deverá dar prioridade ao usuário que estiver chegando, ou seja entrando nas dependências do Condomínio SETAI EDITION.

Art. 126. Os portões de entrada que dão acesso ao Condomínio (pedestre e garagem) devem ser mantidos permanentemente fechados.

Art. 127. As reclamações, sugestões e anormalidades deverão ser comunicadas em livro próprio, de posse do Síndico, e dirigidas à Administração.

Art. 128. Os casos omissos neste Regulamento, na Convenção Condominial ou na Lei, serão resolvidos pelo Síndico com o parecer do Conselho Consultivo, seguido de posterior ad referendum da Assembleia Geral.

Art. 129. O presente Regimento tem seus efeitos legais a partir de sua aprovação pela assembleia geral e deverá ser registrado em cartório de registro de títulos e documentos e logo após será distribuída cópia a cada condômino.

João Pessoa/PB, 03 de outubro 2024.