



REGIMENTO INTERNO

Condomínio Unity.

Av. Cabo Branco, 4370
Cabo Branco, João Pessoa/PB

REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO UNITY



É parte integrante da Convenção de Condomínio, este Regulamento Interno, nos termos do inciso V do artigo 1.334 da Lei Nº 10.406/2.002, que tem por finalidade orientar a conduta e a convivência das pessoas que se encontram, a qualquer título, dentro das dependências do condomínio, especialmente condôminos, locatários, moradores, seus familiares e pessoas que a eles tiverem acesso pela autorização dos mesmos.

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O Condomínio Unity, localizado na Avenida Cabo Branco, 4370, Bairro Cabo Branco, João Pessoa/PB, CEP: 58045-010, composto de 118 (cento e dezoito) unidades autônomas, reger-se-á pelo disposto na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, Lei nº 4.864 de 29 de novembro de 1965, pelo Código Civil Brasileiro – Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, na parte que dispõe sobre a estrutura e normas de Condomínio, e pela convenção e por este Regimento Interno, cujo estrito cumprimento fica obrigados todos os condôminos, agregados, proprietários ou titulares de direitos aquisitivos das unidades autônomas que os compõem pelos critérios abaixo enumerados.

Parágrafo Único. Independente de constar, ou não, qualquer cláusula a respeito da obrigatoriedade do cumprimento da Convenção de Condomínio e deste Regimento Interno, todos os condôminos, hóspedes, visitantes, e outros que, a qualquer título estejam investidos na posse, no uso e gozo das unidades autônomas e ainda, toda e qualquer pessoa que se encontre na área do presente Residencial, a elas aderirão, por força de Lei, e estarão obrigadas a cumprir e a respeitar todas as disposições deste Regimento Interno.

Art. 2º Entende-se por condômino as pessoas que residem no empreendimento de forma definitiva, sendo proprietários ou inquilinos, e, visitante, a pessoa ou grupo de pessoas que acessam e transitam nas dependências do Condomínio a convite e autorizado pelo condômino.

Art. 3º Entende-se como hóspede, a pessoa ou grupo de pessoas que passam a integrar a vida comum do condomínio, por período superior a 24 (vinte e quatro) horas, usufruindo das áreas comuns consideradas privativas aos moradores.

Art. 4º Nos contratos de locação das unidades autônomas deverão constar as obrigações dos locatários quanto às disposições inseridas neste Regimento Interno, sob pena de aplicação de multa.

Parágrafo Único. Os condôminos quando da locação das suas unidades autônomas, para um melhor controle e segurança, deverão entregar uma declaração ao locatário sobre a obrigação do cumprimento do presente Regimento, bem como uma cópia do documento.

Art. 5º. Os compartimentos destinados às bombas d'água e de filtragem da piscina (casa das bombas), as máquinas dos elevadores (casa das máquinas), do gerador, da subestação ou quaisquer outras equiparadas e/ou assemelhadas a estas, são considerados "áreas restritas", estando o acesso condicionado à autorização expressa do síndico.

Art. 6º Visando à preservação e segurança, o zelo pelo patrimônio e pelo conceito do Condomínio, bem como a tranquilidade, a comodidade e a qualidade de vida dos seus moradores, obrigam-se ao estrito cumprimento deste Regimento:

I- os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários de apartamentos;

II - os locatários e cessionários, por si e seus agregados.

Parágrafo Único. São considerados agregados, para efeito deste Regimento, os familiares, os hóspedes, os visitantes, os terceirizados e prestadores de serviço particulares, e os empregados domésticos em todas as suas modalidades.

Art. 7º Os apartamentos ou unidades, com exceção das lojas comerciais, destinam-se, exclusivamente, a fins residenciais, sendo terminantemente proibido seu uso para:

I- locação ou cessão para atividades profissionais, comerciais, industriais ou de prestação de serviços, de qualquer natureza;

II- depósito para fins comerciais ou profissionais;

III- fim escuso ou ilícito, prostituição ou promiscuidade a critério e análise da Assembleia Condominial;

IV- qualquer outro fim que não seja residencial; entendendo-se compatível a hipótese de aluguel por diária ou curtas temporadas;

Parágrafo Primeiro: Ao proprietário é lícito fazer locação direta por temporada ou diária.

Art. 8º As transgressões às normas deste Regimento serão sempre de responsabilidade do condômino, responsável direto pela unidade perante o Condomínio, mesmo que esta tenha sido locada ou cedida, arcando o proprietário com as respectivas multas decorridas dos incidentes, definidas pela lei, por este Regimento Interno e/ou aprovadas pelas Assembleias Gerais.

Parágrafo Único. A alegação de desconhecimento deste Regimento Interno não isenta de responsabilidade quaisquer dos condôminos, posto que uma cópia seja entregue, sob protocolo, após sua aprovação em Assembleia, a cada um deles, sendo deixado, também, com o Síndico, na Portaria e na Administração do

Condomínio, após a data do registro em cartório específico. Salienta-se que este Regimento foi lido e aprovado em Assembleia devidamente convocada e ocorrida no dia servindo assim, esta data, como marco inicial para a efetiva cobrança das normas aqui contidas.

Art. 9º Caso o condômino queira locar ou ceder a sua unidade, deverá entregar cópia deste Regimento a quem passar a residir neste empreendimento.

Art. 10 Competirá à Direção/Administração do Condomínio, sempre que necessário, sugerir adaptações ou modificações no Regimento Interno, através de minuta para análise e aprovação pela Assembleia Geral, de acordo com o quórum e quantidade de votos especificados pela Convenção do Condomínio ou por normas específicas, podendo aprovar ou rejeitar tais modificações.

Parágrafo Único. As sugestões para adaptações ou modificações também poderão ser apresentadas pelos condôminos, apenas devendo ser anteriormente encaminhadas à Direção/Administração do Condomínio para a devida ciência.

CAPÍTULO II - DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Art. 11 São DIREITOS dos condôminos:

- a) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com seu destino, desde que não prejudiquem a moral, a higiene, a segurança e a solidez do edifício, não cause danos ou incômodo aos demais condôminos e não infrinjam as normas legais, as disposições deste Regimento, da Convenção, das decisões das assembleias e dos regulamentos vigentes;
- b) usar ou gozar das partes comuns do Condomínio, desde que não impeçam ou perturbem idêntico uso ou gozo pelos demais Condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- c) examinar a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao Síndico e ao Subsíndico;
- d) utilizar os serviços da portaria e garagem, as quais, conforme tópico específico, são rotativas, e serão disponibilizadas desde que não estejam locadas, e seu uso será realizado de forma a não perturbar a sua ordem, nem desviar os empregados para serviços internos de suas unidades autônomas, durante ou após o horário de trabalho;
- e) denunciar ao Conselho Consultivo ou ao Síndico qualquer irregularidade que observe;
- f) recorrer contra atos e decisões do Síndico ao Conselho Consultivo, que se for o caso, os encaminhará à Assembleia;
- g) fechar as varandas conforme o padrão das esquadrias existentes, observando para estas o modelo cor e material já aprovados em assembleia - Sistema Reiki, com vidros e esquadrias na cor bronze;
- h) instalar redes de proteção, na cor preta, nas varandas e janelas;



CAPÍTULO III - DOS DEVERES DO CONDÔMINO

Art. 12 São DEVERES do condômino:

- a) guardar decoro e respeito no uso das coisas comuns, não as usando, nem permitindo que sejam usadas tanto quanto as respectivas unidades autônomas, para fins diversos a que se destinam especialmente não sendo permitidas sublocações de qualquer natureza;
- b) permitir o ingresso do Síndico (ou de preposto deste) em seu apartamento quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à higiene, segurança e estrutura geral do edifício ou necessário a efetuação de serviço ou reparo em tubulações da própria unidade autônoma ou de unidades vizinhas, superiores ou inferiores, ou para quaisquer outros fatos que exijam tal medida;
- c) comunicar imediatamente ao Síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma;
- d) dar ciência ao Síndico da locação, cessão ou venda de seu apartamento;
- e) preencher as fichas de registros de morador de todos os ocupantes de seus apartamentos, inclusive o contato (telefone) de parente ou pessoa por ele indicado em caso de urgência ou emergência;
- f) mandar reparar por sua conta e risco qualquer dano que seus dependentes, prepostos, locatários, hóspedes ou visitantes causem ao Condomínio, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis;
- g) respeitar o sossego dos demais moradores no que se refere ao uso de alto-falantes e aparelhos musicais, nas unidades autônomas, como também o uso de patins, patinetes, skate, motocicletas, bicicletas e jogos de bola nas partes comuns;
- h) cumprir a NBR 16280/2014 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) a partir da data de sua publicação.
- I) manter fechadas as portas de sua unidade com vistas a evitar qualquer incômodo aos vizinhos, e, ainda, em virtude de que em nenhuma hipótese, o Condomínio se responsabilizará por roubos, assaltos, furtos ou depredações que vierem a ocorrer, sendo de sua inteira responsabilidade as consequências destes atos;
- J) abster-se de utilizar qualquer área comum do edifício, para serviço doméstico, depósito ou guarda de material, utensílio ou objeto de sua posse ou propriedade;
- l) usar somente tecidos nas faxinas e limpezas das sacadas, evitando o escoamento de água para a fachada, andares inferiores, mezanino e elevadores, inclusive, quedas de materiais;
- m) acompanhar as crianças no uso das áreas livres, na área da piscina e demais áreas de recreação, sempre sob estrita orientação de um responsável e obedecendo ao horário estipulado para sossego dos moradores. Havendo incidentes ou acidentes com as crianças, cuja responsabilidade é de seus pais, o Condomínio não se responsabilizará pelo que houver, ficando, inclusive, o condômino passível de pagamento por possíveis danos de quaisquer materiais/equipamentos, utensílios, luminárias, vidros e outros bens comuns;
- n) zelar pelo bom uso das coisas e partes privativas e de uso comum, não as usando nem permitindo que as usem para fins diversos daqueles a que se destinam.
- o) não causar dano às partes de área comum e privativa de terceiros.
- p) não pisar no mobiliário ou brincar nas partes que compõem as áreas comuns e jardins, bem como neles intervir, adicionando ou removendo plantas, flores, ou mudando-lhes o arranjo.
- q) não usar o elevador social em trajes de banho, somente com saídas de banho, cangas ou camisetas.

- r) não fumar em quaisquer áreas de uso comum do edifício, mesmo em áreas abertas.
- s) não manter ou guardar, na sua unidade autônoma ou na garagem, substâncias odoríferas, inflamáveis, radioativas, tóxicas ou explosivas, que causem perigo à segurança do Condomínio ou incômodo aos demais moradores.
- t) não permitir a guarda ou a colocação de objetos ou materiais de qualquer espécie na garagem, inclusive pneus de proteção para os carros, e em quaisquer das áreas de uso comum, como entradas, passagens, escadas, elevadores, vestibulos, entre outros, prejudicando a segurança e a ordem no Condomínio.

Parágrafo único. Os volumes depositados poderão ser removidos pela administração, de acordo com a decisão de Síndico, Subsíndico e Conselho e somente serão devolvidos após o pagamento, pelo infrator ou seus representantes, das despesas e danos porventura causados, independentemente das sanções cominadas por este Regimento Interno, salientando-se desde já que o Condomínio não se obriga a guardar os objetos após o prazo de 5 (cinco) dias de sua retirada;

- u) manter os veículos estacionados na garagem sempre com as portas travadas, e sem invadir as vagas próximas.
 - v) formular toda e qualquer reclamação, por escrito, no Livro de Ocorrências disponível na Portaria do Edifício, e dirigi-la ao Síndico imediatamente ou à Administradora responsável;
 - x) responsabilizar-se por quaisquer atos praticados por pessoas estranhas ao edifício que tenham recebido sua autorização para entrar.
- XI) o uso do estacionamento no subsolo é rotativo, fica vedada a entrada de carros de proprietários quando os apartamentos estiverem no sistema POLL ou locação.

XII) não colocar nenhum objeto, equipamento, tecido, decoração ou adorno na varanda, fachada, no hall comum ou nas portas das unidades autônomas.

XIII) não colocar ar-condicionado na varanda de forma visível do lado externo do prédio.

Art. 13 As reparações das instalações internas de água, gás, eletricidade, telecomunicações e esgoto de cada unidade autônoma serão feitas até a "linha-tronco", por conta do respectivo proprietário.

Parágrafo Único. Quando as reparações atingirem as coisas comuns, não poderão ser feitas sem prévio consentimento do Síndico, que não as negará se não afetarem a segurança do edifício ou de unidades autônomas.

Art. 14 Nos casos de infiltração verificada nas paredes, tetos ou assoalhos do Condomínio, proveniente de água oriunda das colunas gerais do prédio, a responsabilidade do Condomínio ou da Construtora, se for o caso, na reparação dos danos causados, circunscreve-se ao conserto por substituição das canalizações pertencentes ao Condomínio e à reparação das partes afetadas.

Parágrafo Único. Quando se verificar infiltrações provenientes de banheiros, cozinhas, tanques de lavar roupa, etc., de outra unidade, cabe ao proprietário desta última mandar eliminar, imediatamente, não só as causas respectivas, como reparar os danos causados ao Condomínio ou a outras unidades autônomas, exceto quando a responsabilidade couber ao condomínio e/ou Construtora.

Art. 15 Quaisquer alterações construtivas e arquitetônicas no apartamento, seguindo o que preconiza a NBR 16280/2014 da ABNT deverão ser comunicadas ao Condomínio na pessoa do Síndico, e à Construtora durante o período de garantia, para aprovação.

CAPÍTULO IV – DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS DE SEGURANÇA PARA INGRESSO E PERMANÊNCIA NO EDIFÍCIO

Art. 16 A entrada, sem utilização de veículos, de condôminos somente se dará pelo Hall Social, após a devida identificação junto à Portaria.

Art. 17 A entrada de hóspedes sem a presença do condômino ou morador responsável somente será possível após a autorização pelo proprietário, o qual deverá enviar um e-mail para a administração com o nome e documentação daquele.

Art. 18 O portão de acesso à garagem e a porta de entrada do edifício serão mantidos constantemente fechados, sendo abertos pela portaria para passagem de moradores, visitantes e operários em serviço no prédio e unidade, estes devidamente identificados, mediante anotação em livro próprio, com nome completo e documento de identidade.

Art. 19 Os entregadores em geral (restaurantes, pizzarias, farmácias, mercados etc.), terão acesso apenas à portaria, sendo proibida a entrada destes no Condomínio, de sorte que suas encomendas deverão ser retiradas na portaria, à exceção quando se tratar de grandes volumes ou peso, desde que autorizado e acompanhado pelo condômino ou responsável pela unidade, desde a entrada até a saída do entregador do condomínio.

§ 1º Não poderão adentrar nos apartamentos ou as áreas comuns do Condomínio, de forma alguma, visitantes, prestadores de serviços, empregados não registrados ou agregados, que não tenham sido identificados na portaria mediante a anotação de nome ou identidade ou que não tenha sido autorizada a sua entrada pelo morador, utilizando-se do interfone/telefone, observada a prescrição do art. 17.

§ 2º Caso as anotações não sejam feitas pelo porteiro de plantão, este sofrerá advertência, podendo gerar inclusive a sua suspensão temporária ou eventual outra penalidade após analisadas as circunstâncias do caso, por se considerar uma falta grave, delimitada por este Regimento, em virtude de comprometer profundamente a segurança do Condomínio.

Art. 20 A entrada de qualquer pessoa guiando bicicletas somente será possível pelos portões de acesso à



garagem.

Art. 21 Os condôminos são obrigados a cadastrarem seus veículos automotores (carros ou motocicletas) junto à Portaria para que tenham acesso aos pisos - garagem.

Art. 22 Para não prejudicar o livre trânsito de pessoas, o atendimento dispensado pelo porteiro e a segurança do prédio, devendo todos os visitantes aguardar o atendimento na portaria para possível liberação de sua entrada.

Art. 23 Os porteiros são proibidos de se ausentar do local de trabalho, para entregar objetos, cartas, móveis, utensílios domésticos, mudanças, feiras, etc., deixando o seu posto de trabalho.

Art. 24 Deve o porteiro de plantão atender de maneira cordial, com educação, todos os condôminos, hóspedes e agregados da melhor forma possível, tanto pessoalmente como por meio dos telefones e interfones disponíveis no edifício.

§ 1º Caso haja alguma queixa de condôminos quanto ao tratamento oferecido pelo porteiro, deverá o fato ser registrado por escrito no livro de ocorrência, contendo o nome do funcionário, dia e hora do acontecido e encaminhado ao síndico, que avaliará a situação.

§ 2º Quando em serviço, os empregados do condomínio deverão estar devidamente trajados ou fardados, com vestimentas limpas e bem conservadas, devendo a administração do condomínio fornecer gratuitamente o fardamento completo aos mesmos.

§ 3º Fica terminantemente proibida a aglomeração e permanência de empregados domésticos na portaria e pessoas em geral, evitando distração na portaria, devendo permanecer em seu posto de trabalho. Os condôminos devem orientar seus empregados quanto à proibição de permanecer conversando na portaria com o portaria, bem como com os demais empregados.

§ 4º. Em caso de alguma discussão com algum condômino, deve o porteiro ou qualquer outro funcionário chamar imediatamente algum membro da direção ou da administração do condomínio ou outro condômino existente no local para, imediatamente, intervir na conciliação e resolver, na medida do possível, a questão, devendo-se tal circunstância ser anotada no livro de ocorrência, com a assinatura dos 03 (três) presentes ou testemunhas do fato.

Art. 25º Somente será autorizada a entrada de prestadores de serviço no edifício, depois de cumpridos os procedimentos a seguir:

- a) identificação do prestador de serviço mediante conferência do seu documento de identificação;
- b) autorização do morador do respectivo apartamento, seja pessoalmente, seja via interfone, seja por autorização por escrito no respectivo livro;
- c) anotação do nome do prestador, registro de sua identidade, data, hora de entrada e hora prevista de sua saída em livro próprio, e apartamento o qual se digirão.

Parágrafo Único. Não será permitida a entrada de nenhum prestador vestindo capacete no interior do Condomínio.

I - o acesso dos prestadores de serviço, se carregando volumes, se dará pelo elevador de serviço ou pelas escadas;

II - os prestadores de serviços deverão transportar seus equipamentos, produtos, mercadorias, ou quaisquer objetos que se destinem a atividade fim de seu serviço com zelo e cuidado, não deixando de acondicionar tais objetos de forma a evitar a danificação das estruturas do edifício e de seus equipamentos;

III - é de responsabilidade do condômino, qualquer prejuízo que porventura, o prestador de serviço contratado por aquele, venha a causar.

Art. 26 Não será autorizada a entrada de entregadores no edifício, devendo assim ser cumprido os procedimentos a seguir:

- a) o entregador deverá informar o apartamento ao qual se destinará sua entrega;
- b) a portaria entrará em contato com o respectivo apartamento para confirmar tal entrega;
- c) o morador deverá se dirigir à Portaria para recolher a sua mercadoria e promover o pagamento da mesma, sendo vedado a qualquer funcionário do Condomínio realizar esta ação.

§ 1º Caso seja autorizado previamente pelo morador, e desde que não seja necessária a guarda de dinheiro na portaria, o porteiro poderá receber pequenas encomendas e assinar os documentos necessários para comprovar tal entrega. Porém o Condomínio e/ou o Porteiro não se responsabilizarão por quaisquer danos na respectiva entrega.

Art. 27 Caso haja alguma queixa de maus tratos ou qualquer tipo de discriminação por parte dos condôminos, seus visitantes e prestadores de serviço com o porteiro, deverá este comunicar imediatamente o fato a Administração que chamará o ofensor para que se explique, ficando tudo anotado em livro próprio e passível de advertência e multa à unidade envolvida em tal incidente.

CAPÍTULO V –PROCEDIMENTOS DA PORTARIA

Art. 28 Proprietários, inquilinos e hóspedes deverão preencher a ficha de cadastro na portaria.

Obs.: Em caso de aluguel, por temporada ou não, o proprietário da unidade deverá informar, antecipadamente, via e-mail ou whatsapp (a administração ou portaria os nomes dos hóspedes/inquilinos).

Art. 29 Não será aceito na portaria pagamentos de aluguéis de apartamentos, as negociações deverão ser realizadas entre proprietário e locatário.

Art. 30 A portaria não está autorizada a receber mercadorias/encomendas de volume grande, como: geladeira, fogão, mesas, camas, sofás, etc.

Art. 31 Encomendas de pequeno e/ou médio porte podem ser recebidos pela portaria, mas a mesma não se responsabiliza pelas mercadorias recebidas.

Art. 32 Fica terminantemente vedado o uso de mensageiros para compras, pagamentos de contas ou quaisquer outros serviços.

CAPÍTULO VI - DO SOSSEGO DOS MORADORES E REALIZAÇÃO DE MUNDANÇAS

Art. 33 Cumpre aos condôminos e seus agregados, guardarem silêncio das 22 (vinte e duas) às 8 (oito) horas, de modo a não perturbar os demais moradores, obedecendo à legislação pertinente.

Parágrafo Único. Em caso de perturbação excessiva, haverá o registro do fato em livro de ocorrência, além de futura notificação pela administração e posterior envio de multa administrativa em valores definidos neste Regimento, valendo-se ainda da administração denunciar aos órgãos públicos competentes os infratores e suas condutas. Caso a perturbação seja registrada por mais de um vizinho, a administração poderá aplicar notificação de multa sem advertência prévia;

Art. 34 É proibido, nas áreas externas comuns do condomínio, o uso de rádios, aparelhos de som, sons veiculares ou quaisquer aparelhos eletrônicos que difundam som, a não ser o som já existente no condomínio.

Art. 35 Serviços que emitam ruídos só poderão ser executados, nas unidades e áreas comuns, nos seguintes dias e horários:

I - de segunda a sexta-feira, das 8 (oito) às 12 (doze) e das 14 (catorze) às 18 (dezoito) horas;

II - no sábado: das 9 (nove) às 13 (treze) horas;

Parágrafo Único. É vedada a realização dos serviços de que trata este artigo nos domingos e feriados.

Art. 36 Somente fazer mudanças:

I - após comunicação expressa, ou seja, por escrito, feita à Administração do condomínio ou ao Síndico, com antecedência de, no mínimo, 72 (setenta e duas) horas, registrando o fato em livro próprio na portaria;

II - respeitando o horário das 8 (oito) às 18 (dezoito) horas de segunda a sexta-feira e das 8 (oito) às 14

(quatorze) horas do sábado;

III - usando, para esse fim, tão somente os elevadores de serviço, procurando revestir os objetos de mudança com material que impeça que pontas ou outras partes destes causem arranhões e/ou depreciações que, caso aconteçam, serão de responsabilidade do condômino sua reparação;

IV - acondicionando, devidamente, os objetos, móveis e utensílios, para que sejam evitados danos ao patrimônio de terceiros;

V - após aprovação pelo síndico de requerimento prévio escrito, assumir a responsabilidade integralmente, quando o transporte de objetos que precisar ser realizado pelo lado externo (área técnica) do prédio, arcando o proprietário com os danos causados ao prédio, terceiros e às unidades danificadas.

CAPÍTULO VII - DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS DE ESTIMAÇÃO

Art. 37 Nas unidades de seus respectivos donos é permitida a permanência de animais domésticos de estimação, considerados, como tais, cães mansos, gatos, aves de canto suave (não aprisionados), e peixes ornamentais, desde que não prejudique o sossego, a saúde, a higiene, a salubridade e a segurança das pessoas, não obstante de serem obedecidas às seguintes regras:

I - todos os animais deverão ser cadastrados junto a Administração do Condomínio;

II - fica terminantemente proibida a criação de animais silvestres em consonância com a legislação do IBAMA;

III - apresentação anual de atestado válido de vacinação e sanidade física do animal, atestado por profissional devidamente habilitado e registrado no Conselho de Medicina Veterinária, ressaltando-se que o Síndico poderá requisitá-lo a qualquer momento;

IV - o animal deve sempre transitar no elevador de serviço no colo do seu condutor, com coleira e guia ou em recipiente apropriado, como casinha, sacola e/ou gaiola;

V - vedada a permanência ou trânsito do animal nas áreas comuns do edifício, salvo o trânsito no percurso estritamente necessário para sua entrada e saída que será feito pela garagem, no caso de animais que não possam ser transportados no colo do condutor;

VI - cachorros deverão ser conduzidos, sempre de forma que ofereça total segurança aos moradores e demais usuários do condomínio e total controle pelo seu condutor;

VII - é vedada a criação e manutenção de qualquer animal que cause incômodo aos demais condôminos (a

exemplo de pássaros, cães que façam barulho ou sujem as garagens, varandas das outras unidades autônomas), mesmo que ele permaneça exclusivamente no interior do apartamento;

VIII - é estritamente proibida a permanência de animais soltos nas garagens e áreas comuns do Condomínio;

IX - é de responsabilidade exclusiva do dono do animal proceder à limpeza dos dejetos líquidos e sólidos, produzidos por ele, quando do deslocamento do mesmo para passeios, dentro do espaço interno do Condomínio e na calçada que contorna o mesmo, não utilizando produtos de cheiro forte e desagradável, como creolina e similares.

§1º A transgressão de qualquer uma das regras deste artigo é passível de punição, e consequente aplicação de multa regimental, conforme o estabelecido neste Regimento.

§2º Não será permitido, sob pretexto algum, o acesso, ao edifício, de visitantes conduzindo animais de quaisquer espécies, salvo no caso de “cão guia” conduzido por deficiente.

§3º As reclamações sobre perturbações causadas pelo animal serão levadas ao Síndico em primeira instância, em segunda instância ao Conselho Consultivo e em última instância à Assembleia Condominial para decisão das providências a serem tomadas, podendo ser revogada a autorização de permanência de animais no Condomínio, além de aplicação de multa imediata.

CAPÍTULO VIII - DAS PROIBIÇÕES EM GERAL

Art. 38 Fica terminantemente proibido:

I - alterar, de qualquer forma, a parte externa do edifício, principalmente com cores ou tonalidades diversas, com a colocação de grades, esquadrias, películas, antenas de TV, exaustores, aparelhos de refrigeração e outros objetos que possam alterar a estética, previamente arquitetada, e a prevenção de acidentes;

II - colocar toldos, varais, letreiros, faixas, placas, cartazes, decalques, roupas ou outros elementos visíveis na parte externa do edifício ou nas áreas de uso comum;

III - alterar a fachada, excetuando-se a instalação nas varandas e sacadas, de vidros e esquadrias do sistema de fechamento do tipo “Reiki” (cortina de vidro), com vidros bronze esquadria bronze, conforme projeto predefinido pela Construtora e aprovado pelo Condomínio;

IV - efetuar furos na fachada externa do edifício, e, para instalação de redes de proteção seguir projeto aprovado pelo condomínio;

V- cuspir, lançar papéis, cinzas ou pontas de cigarro, objetos ou líquidos pelas janelas ou nas áreas comuns

e outras partes internas do edifício, ficando o condômino responsabilizado pelos danos causados por esta prática;

VI- discutir em voz alta, pronunciar palavras de baixo calão, ou violar, de quaisquer outras formas, as regras básicas de educação, convivência e urbanidade, ou quaisquer atitudes que agridam a moral e os bons costumes;

VII- colocar nas janelas, sacadas, varandas, ou em qualquer outro local em que haja risco de queda, vasos, enfeites, jardineiras, bem como outros objetos que ofereçam perigo, ou afetem a estética do prédio;

VIII- estender roupas, tapetes ou colocar quaisquer objetos, vasos, plantas, gaiolas, antenas, e nas janelas, parapeitos ou peitoris ou em lugares visíveis do exterior, ou onde estejam expostos ao risco de caírem;

IX - fazer uso de bicicletas, patins, skates ou, ainda, praticar jogos com bola nas áreas comuns do prédio não destinadas a tais práticas;

X - encarregar os empregados do Condomínio da execução de serviços particulares;

XI - alterar o sistema de portaria de sinais de televisão;

XII - remover qualquer equipamento de segurança;

XIII - executar qualquer instalação que resulte em sobrecarga mecânica ou elétrica para o gerador de energia do edifício, sem prévia autorização, por escrito, do Síndico que, para isso, consultará um técnico habilitado;

XIV - estacionar veículos automotores na escada e rampa de acesso, local somente de embarque e desembarque;

XV - fumar nas áreas comuns do condomínio;

XVI - jogar lixo fora dos locais apropriados e dos padrões estabelecidos pelo Condomínio de coleta seletiva;

XVII - usar as respectivas unidades autônomas ou alugá-las a qualquer título para atividades ruidosas, comerciais, industriais, associações de qualquer espécie, consultórios, oficinas, consulados, embaixadas, laboratórios e congêneres, ou a pessoa de costume de vida ou reputação duvidosa;

XVIII - usar nos apartamentos fogão a carvão ou lenha, sendo proibido, inclusive, botijões de gás;

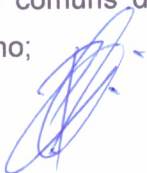
XIX - realizar reuniões públicas, leilões ou outras que perturbem a tranquilidade dos demais condôminos;

- XX - remover pó de tapetes, cortinas, ou de qualquer outra coisa que se disperse fora das áreas privadas;
- XXI - lançar quaisquer detritos sólidos diversos daqueles a que se destina a bacia sanitária e líquidos que tenham efeitos prejudiciais ao encanamento das instalações sanitárias;
- XXII - colocar ou permitir que sejam colocados, nas unidades, letreiros, placas, cartazes de publicidade ou quaisquer outros dísticos similares;
- XXIII- obstruir as partes comuns do Condomínio, com a colocação de objetos de qualquer natureza;
- XXIV - usar trajes de roupa na piscina;
- XXV - circular com roupas molhadas ou sem camisa nas áreas comuns internas, como também na academia, no restaurante e no elevador social;
- XXVI - utilizar o carrinho de transporte de feira para transporte de materiais de construção, lixo proveniente das reformas, ou qualquer outro material com peso superior a capacidade do equipamento e que venha a lhe causar danos;
- XXVII - ultrapassar a carga suporte dos elevadores, especialmente o de serviço, com transporte de materiais ou mudança;
- XXVIII - utilizar as paredes do edifício para apoio ou descanso dos pés/pernas;
- XXIX – utilizar o mobiliário do condomínio para uso pessoal no interior dos apartamentos;
- XXX – Descartar lixo sem acondicioná-lo em sacos próprios e dentro das lixeiras localizadas em cada andar.
- XXXI: Só é permitido disponibilizar – na locação direta pelo proprietário - o apartamento para até 4 (quatro) adultos;
- XXXII: Fazer uso de botijões de gás dentro das unidades autônomas ou nas áreas comuns, sendo esta conduta considerada como gravíssima;

CAPÍTULO IX - DAS ÁREAS E BENS COMUNS

Art. 39 Consideram-se:

- I - áreas comuns do edifício, todos os locais que não sejam de uso privativo ou particular de algum condômino;



II - bens do Condomínio, aqueles que foram entregues pela construtora, os doados, bem como aqueles comprados com as taxas condominiais ordinárias ou extraordinárias.

§ 1º As áreas e os bens comuns poderão ser utilizados por qualquer condômino e hóspedes, de forma mansa e pacífica, respeitando, sempre, o direito do outro, segundo a lei civil, resguardando o direito ao ressarcimento ou reparação em caso de uso incorreto e destruição do bem.

§ 2º Os bens do Condomínio não poderão ser emprestados ou cedidos, sob hipótese alguma, para uso fora do recinto do edifício, por nenhum condômino, funcionário ou prestador de serviço, incorrendo em falta grave, passível de multa pelo ato.

III - Convidados e visitantes só podem circular, nas dependências do Condomínio, acompanhados de um Condômino;

CAPÍTULO X - DO USO DA ACADEMIA

Art. 40 - A academia é um ambiente da área comum do condomínio localizado no pavimento térreo junto a portaria e sua utilização é voltada para prática de atividades físicas, mais especificamente modalidades de ginástica e musculação.

§ 1º Quaisquer outras atividades estão terminantemente proibidas neste local, sendo proibida a permanência de crianças.

§ 2º Aos condôminos é facultado o direito de se acompanhar por seu próprio *personal trainer*, sob suas expensas.

Art. 41 São regras de uso da Academia:

I - A academia destina-se ao uso exclusivo dos condôminos, hóspedes e locatários, sendo vedada a utilização por parte de visitantes.

II - É proibido o uso da academia por menores de 18 (dezoito) anos desacompanhados de seus pais ou responsáveis, salvo se com autorização por escrito, os quais assumem todas as responsabilidades inerentes.

III - O condômino que estiver utilizando a academia, ficará responsável pelos seus equipamentos e instalações. Ao término da utilização da Academia, deverá desligar as luzes e os aparelhos de ar-condicionado.

IV - Os condôminos poderão utilizar a academia, 24 horas por dia, respeitando os horários de limpeza e manutenção, que serão definidos pelo condomínio e comunicados via e-mail ou expostos no quadro de

avisos, quando, neste intervalo o espaço ficará fechado a fim de evitar risco de possíveis acidentes.

V - Fica terminantemente proibida a utilização da academia sem estar devidamente calçado com tênis apropriado, sendo vedado o uso de sapatos, sandálias ou chinelos.

VI - Fica terminantemente proibido a utilização da academia trajando sungas, maiôs, biquínis ou sem camisa, para prática de qualquer modalidade nas dependências daquela.

VII - O Condômino deverá trazer toalha para manter a higiene dos locais utilizados.

VIII - Havendo espera para a utilização dos equipamentos cardiovasculares (esteiras e bicicletas), o limite será de 30 (trinta) minutos por condômino, e, caso não haja espera, o condômino poderá repetir o tempo caso desejar.

IX - O condômino que fizer uso da academia e de seus equipamentos tem ciência de que o condomínio não será responsabilizado em caso de mal súbito, sequelas ou morte. A academia não possui equipamentos para atendimento de primeiros-socorros, sendo sugerida a realização de avaliações médicas periódicas.

X - O uso indevido dos equipamentos que ocasione lesões ou outros danos corporais ao condômino são de inteira e exclusiva responsabilidade deste.

XI - Deixar livre o aparelho e/ou material utilizado assim que encerrar a execução do respectivo exercício, evitando, portanto, usá-lo para descanso no(s) intervalo(s) entre uma atividade e outra.

XII - É direito de qualquer condômino o revezamento nas máquinas e halteres.

XIII - Após o uso dos materiais e aparelhos, Condômino deverá recolocá-los em seus devidos lugares, a fim de manter o local limpo e organizado.

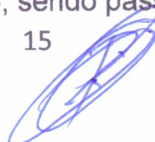
XIV - Não é permitido jogar ou soltar os pesos no chão e em cima das máquinas.

XV - Na academia será disponibilizado álcool gel para assepsia dos equipamentos, antes e após sua utilização. Acostume-se a utilizá-lo;

XVI - É proibido limpar com álcool diretamente o painel das esteiras, bicicletas e elíptico, pois o mesmo danifica os contatos.

XVII - Não é permitido retirar da sala qualquer objeto, material ou aparelho sob qualquer pretexto;

XVIII - O uso negligente ou predatório dos equipamentos que ocasione defeitos, quebras ou outros danos materiais serão de responsabilidade do condômino, sendo passível de penalidades e reparação dos danos.



XIX - Não é permitido provocar algazarras, tumultos, discussões ou brigas que venham a perturbar o bom andamento da academia;

XX - Proibido comer, fumar ou consumir bebidas alcoólicas dentro da academia, exceto squeeze ou afins com líquidos energéticos e água.

XXI - É proibida a permanência de pessoas em estado visivelmente anormal, por uso de álcool ou substâncias ilícitas.

XXII- Não é permitida a presença de animais domésticos nas dependências da academia.

XXIII - Os problemas detectados nos equipamentos e no ambiente da academia, decorrentes do uso ou do desgaste da máquina, deverão ser anotados em livro próprio, disponível no local, com a identificação do reclamante.

XXIV - O Condomínio terá o prazo de 48 (quarenta e oito) horas para sanar o problema, contados a partir da ciência do responsável designado pelo Setor. Em caso de impossibilidade de resolução do problema no prazo estipulado, o responsável comunicará o reclamante através de cota manuscrita no mesmo Livro onde foi efetuada a observação, além de imediatamente interditar o equipamento e/ou o local com aviso e delimitação através de fita.

XXV - Será de exclusiva responsabilidade do usuário dos equipamentos existentes na Academia os possíveis defeitos causados a eles pelo mau uso, sua perda ou destruição, sendo este obrigado a providenciar por sua conta a reparação dos danos e/ou a aquisição de novo equipamento ao Condomínio. 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 taxa condominial sem prejuízo da cobrança da multa estipulada neste Regimento.

CAPÍTULO XI - DO USO DO ESPAÇO DA PISCINA E HIDROMASSAGEM

Art. 42 O Espaço da piscina e hidromassagem é um ambiente da área comum do condomínio localizado na área da cobertura, tendo sua utilização para recreação.

Parágrafo Único. Quaisquer outras atividades estão terminantemente proibidas neste local, sendo proibido o uso de boias ou outros acessórios similares.

Art. 43 São regras gerais para uso da piscina e hidromassagem:

I- sua utilização deverá restringir-se, estritamente, a seu destino específico, vedado seu emprego para qualquer outro tipo de atividade, salvo quando autorizado previamente;

II- os condôminos poderão utilizar as piscinas e hidromassagem todos os dias da semana, no horário das 07 (sete) às 22 (vinte e duas) horas, observando o prazo de liberação após a limpeza, evitando riscos de acidentes com cloro e alergias;

III- quando da utilização da piscina deverão ser respeitados:

- a) os iguais direitos de todos os condôminos;
- b) o não comprometimento da segurança;
- c) a higiene;
- d) a moral e os bons costumes.

IV- a piscina será utilizada pelos condôminos e hóspedes do condomínio, por hóspedes (entende-se por hóspedes, aqueles após 24 horas de permanência no imóvel, devidamente cadastrados na portaria do edifício), sendo vedado o uso por visitantes ou convidados. Em toda hipótese, responsabiliza-se o condômino quanto a:

- a) qualquer infração cometida contra este Regimento;
- b) eventuais danos ao patrimônio do Condomínio;
- c) comportamento inadequado que fira a moral e os bons costumes;
- d) utilização de produtos inadequados na piscina, manuseio de comida e bebida dentro da piscina.

V- não poderão se utilizar da piscina e hidromassagem, moradores, hóspedes ou visitantes portadores de micoses ou doenças transmissíveis por contato. O Condomínio pode exigir exame médico de moradores de liberação de acesso à piscina;

VI- o acesso à piscina e hidromassagem, também é proibido se o usuário estiver sofrendo de afecção da pele ou inflamação do aparelho visual, auditivo, respiratório ou qualquer outra doença infectocontagiosa;

VII- para o bom funcionamento do equipamento de filtragem de água, e por questão de higiene, não é permitido o uso de óleos, bronzeadores, cremes, xampus ou sabonetes dentro da piscina, ou antes, de entrar nas mesmas;

VIII- quem fizer uso de óleos, bronzeadores, cremes, xampus ou sabonetes, antes de entrar na piscina ou hidromassagem deverá retirá-los totalmente, assim como a areia e o sal proveniente de banhos de mar;

X- as mobílias da piscina deverão ser usadas, exclusivamente, para o fim específico a que se destinam. Em caso de dano pelo condômino ou agregado, assume o condômino a responsabilidade pelo uso e gozo;

XI- deverá ser observada uma distância de 01 (um) metro, a partir da borda da piscina, para uso de objetos

como cadeiras, sombrinhas e outros, exceto aquelas mobílias que já se encontram na lâmina de água;

XII- por questão de higiene, fica proibido, no interior da piscina, fazer lanches, refeições, lançar papéis, jogar líquidos, beber, cuspir ou urinar;

XIII- somente será permitido usar a piscina e hidromassagem em traje de banho e após banhar-se no chuveiro. O uso de trajes de banho só é permitido na área das piscinas, sendo proibido o trânsito nas áreas comuns, em especial nos elevadores, trajando apenas roupas de banho ou sem camisa, sob pena de multa regimental;

XIV- não serão permitidos jogos de bola, ou similares, na área que circunda a piscina e/ou, dentro dela;

XV- é vedado o uso dentro da piscina e hidromassagem todo e qualquer tipo de objeto de vidro, louça ou similares na piscina e em suas proximidades, apenas descartáveis;

XVI- a permanência de crianças na piscina será de inteira responsabilidade dos pais e em sendo estas convidadas do condômino que as convidou, não podendo de forma alguma, as crianças menores de 12 (doze) anos permanecer sozinhas, sem acompanhamento de algum adulto responsável;

XVII- não é permitida a permanência e o trânsito de animais domésticos na área da piscina e hidromassagem;

XVIII- é proibido o uso da área da piscina para realização de festas, de churrascos, seja com churrasqueiras elétricas ou a carvão, e o uso de equipamentos de alto consumo de energia;

XIX – A administração poderá implantar sistema de som ambiente, ficando proibido o uso de som individual na área da piscina;

Art. 44 O descumprimento das regras dispostas no art. 35 implicará em multa a ser estabelecida pelo condomínio.

Parágrafo único: É proibida a utilização da academia e da piscina por visitantes;

CAPÍTULO XII – DO ALUGUEL DAS BICICLETAS, CAIAQUES E PATINETES

Art. 45 - As bicicletas, caiaques e patinetes poderão ser utilizadas pelo(s) LOCATÁRIO(S), mediante termo de responsabilidade, e são de propriedade exclusiva do Condomínio. O LOCATÁRIO deverá sempre fazer uso prudente, de forma a manter a boa conservação, funcionamento e segurança dos mesmos.

Art. 46 - O LOCATÁRIO se responsabiliza por quaisquer danos causados ao material, devendo indenizar na

importância que se tornar necessária para a recuperação total e/ou parcial.

Art. 47 - O LOCADOR não efetuará a substituição dos equipamentos ou acessório em caso de furto, roubo, incêndio, apropriação indébita, apreensão por autoridades competentes ou pane provocada por uso inadequado do mesmo. O valor do ressarcimento ao Condomínio dos equipamentos e acessórios em casos de perda, roubo, extravio ou avarias serão cobrados conforme tabela de mercado.

Art. 48 - O LOCATÁRIO não deve efetuar qualquer reparo ou autorizar qualquer serviço nos equipamentos ou acessórios sem a expressa e prévia anuência do Condomínio.

Art. 49 - O Condomínio dispõe de 3 (três) bicicletas, 3 (três) patinetes, 1 (um) caiaque individual, 1 (um) caiaque duplo e 2 (dois) stand-up, que deverão ser utilizados mediante reserva observando o limite de utilização e horários estabelecidos a seguir:

- I – Bicicleta: 05h às 17h (R\$ 15,00 por hora)
- II – Patinete: 05h às 17h (R\$ 15,00 por hora)
- III – Caiaque individual: 05h às 17h (R\$ 15,00 por hora)
- IV – Caiaque duplo: 05h às 17h (R\$ 25,00 por hora)
- V – Stand-up: 05h às 17h (R\$ 20,00 por hora)

Parágrafo único: O hóspede temporário deverá realizar o pagamento do uso do equipamento antecipadamente através de Pix ou transferência para conta corrente do condomínio indicada pela portaria. Aos proprietários fica assegurado que em 2 (duas) vezes ao ano, poderá ser efetuada a utilização gratuita por no máximo de 3 horas. Após a utilização deste benefício será cobrada a taxa acima.

Art. 50 - Cada unidade poderá locar no máximo até 03 horas para cada equipamento, devendo retirar e devolver em local designado ao mesmo.

Art. 51 - O Condomínio também dispõe de 12 (doze) cadeiras de praia, 03 (três) guarda-sol e 03 (três) mesas. Não será cobrada taxa para o uso dos materiais.

CAPITULO XIII – DAS ÁREAS GOURMET

Art. 52 - O espaço gourmet destina-se à realização de eventos do condomínio ou particulares, estes últimos mediante pagamento de taxa de utilização e nos horários abaixo:

- Em vésperas de dias úteis: das 10:00hs às 22:00hs;
- Em véspera de dias não úteis: das 10:00hs às 24:00hs.

§ 1º . Somente poderá utilizar o condômino que esteja quite com as contribuições mensais referentes às

despesas ordinárias do condomínio.

§ 2º. O pagamento da taxa de utilização será cobrado junto com a próxima contribuição mensal referente às despesas ordinárias do condomínio, no importe de 1/10 do salário mínimo vigente.

§ 3º. O hóspede temporário deverá realizar o pagamento pelo uso do espaço antecipadamente através de Pix ou transferência para conta corrente do condomínio indicada pela portaria.

Art. 53 - Fica vedada a utilização, de forma onerosa ou gratuita, para realização de eventos de terceiros estranhos ao condomínio, ou relativos a escolas, agremiações, convenções, aulas particulares, exposições, cultos religiosos, reuniões comerciais, políticas ou de qualquer outro tipo alheio aos interesses do Condomínio.

Art. 54 - A utilização será precedida de reserva do ambiente, realizada por meio de aplicativo eletrônico ou outro meio de registro utilizado pelo condomínio.

§ 1º. Terá preferência para utilização a reserva mais antiga, podendo o condômino desistir da utilização até 05 (cinco dias corridos) antes do início previsto do evento, sem que haja a cobrança da taxa de utilização.

§ 2º. Em caso de desistência da utilização a data ficará disponível para utilização por outro condômino, mediante reserva do ambiente, na forma estabelecida neste artigo.

§ 3º Prescinde de reserva o uso do espaço gourmet por qualquer condômino, quando não estiver reservado, sem uso dos seus equipamentos, sem bebida alcoólica e sem a presença de terceiros estranhos ao condomínio, para fins de apenas permanecer rapidamente no local, sem impedir a permanência de qualquer outro condômino de forma paralela;

§ 4º Aos proprietários ficam disponíveis, 2 (duas) vezes ao ano, reservar de forma gratuita a área gourmet. Utilizado este benefício será cobrada a taxa vigente.

§ 5º Fica proibido reservar a área gourmet em feriados, na véspera de natal, natal, véspera de ano novo e ano novo.

Art. 55 - A liberação do espaço gourmet far-se-á de acordo com a seguinte ordem:

I –serão disponibilizadas mediante assinatura de termo de recebimento, após conferência do estado das dependências e equipamentos;

II – Observar o limite máximo de 10 pessoas em cada ambiente.

III – Quantidade máxima de uma reserva a cada 15 (quinze) dias por unidade.

§ 1º. Eventuais constatações de danos ou ausência de equipamentos devem ser registradas nos termos de recebimento, sendo evidenciada por vistoria feita pelo funcionário do condomínio, que pode fazer tal vistoria por meio digital como foto e vídeo.

§ 2º. O titular da reserva fica responsável pelo espaço gourmet do momento do recebimento até a entrega.

Art. 56 - O lixo eventualmente produzido durante o evento deve ser devidamente recolhido e embalado para posterior descarte.

Art. 57 - Eventuais danos nas dependências ou equipamentos, quando assumidos pelo responsável, devem ser reparados no menor tempo possível, a fim de não prejudicar a utilização posterior.

Art. 58 - Os móveis e equipamentos devem ser mantidos em seu espaço interior, devendo também o responsável pela reserva observar previamente a capacidade de ocupação do espaço pelos convidados.

Art. 59 - O responsável pela reserva deverá permanecer no espaço gourmet durante o tempo de duração do evento.

CAPITULO XIII – DA LAVANDERIA

Art. 60 - São regras de uso da lavanderia:

- I- Será utilizada pelos moradores do condomínio, mediante reserva prévia através de aplicativo, podendo ser utilizada a qualquer momento se houver disponibilidade, de forma gratuita. Hospedes deverão pagar uma taxa de R\$ 20,00 (vinte reais).
- II- Cada reserva terá a duração máxima de 02 (duas) horas e deverá ser feita com no mínimo 24 horas de antecedência, podendo ser utilizada a qualquer momento se houver disponibilidade;
- III- A Lavanderia funcionará diariamente das 07 às 00:00, respeitando o sossego dos moradores e os horários de limpeza e manutenção dos equipamentos/eletrodomésticos. Qualquer ocorrência deverá ser registrada em livro próprio disponível na sala da administração e/ou portaria ou por e-mail;
- IV- Fica estabelecida a capacidade máxima de 04 (quatro) apartamento por vez, não podendo esta ser extrapolada em hipótese alguma;
- V- Para o seu uso, haverá um termo de vistoria e responsabilidade assinado pelo requisitante, assumindo qualquer ônus por danos eventualmente causados às máquinas, mobílias, eletrodomésticos, utensílios etc.;
- VI- O morador ou hospede deverá informar a Administração do condomínio ou na Portaria quando for utilizar, e, ao término do horário de uso, informar novamente, ao final do uso funcionário da administração fará uma checagem dos equipamentos junto ao condômino para verificar as condições de cada equipamento, caso o morador opte por não acompanhar a vistoria, assumirá a responsabilidade a responsabilidade pela inspeção realizada pelo funcionário do condômino;
- VII- Acaso ultrapassado o horário de reserva, poderá ser aplicada advertência e/ou multa ao usuário infrator;
- VIII- A limpeza geral será de responsabilidade do condomínio e deverá acontecer todos os dias;
- IX- Só poderá ser utilizado produto líquido e destinado à lavagem de roupa nas máquinas;
- X- A porta da lavanderia deve ser mantida fechada a chave durante o horário de utilização de cada usuário, sendo este responsável por qualquer ocorrência;
- XI- No caso de dúvidas quanto à operacionalização o usuário deverá dirigir-se à Administração;

Art. 61 - É terminantemente proibido:

- a) Ultrapassar a capacidade de carga permitida nas máquinas, devendo a pessoa responsável pela lavagem das peças, fazer a pesagem da roupa antes de colocar na máquina;
- b) O uso da lavanderia por pessoas estranhas ao Condomínio, entendido assim os que não sejam moradores ou funcionários de moradores do edifício.
- c) Acondicionar qualquer peça de roupa na lavanderia, o que incorrerá em uso após o horário agendado, devendo ser sancionado conforme as penalidades previstas neste Regimento, não ficando o Condomínio responsável pelo extravio da peça;
- d) Interromper os ciclos de funcionamento das máquinas; e) Secar roupas que não foram centrifugadas;
- f) Usar a lavanderia para lavagem de peças de terceiros (profissionais de pessoas jurídicas, amigos, parentes, etc.) ou panos de piso e limpeza, calçados, roupas íntimas e enxoval pet;
- g) Passar roupas no local;
- h) Fazer adaptações nos quadros de energia, instalações Elétricas e hidráulicas.

CAPITULO XIV – DA SALA DE REUNIÃO E COWORKING

Art. 62 - A Administração poderá reclamar pra si o uso exclusivo do ambiente para reuniões da Comissão (Síndico, Subsíndico e demais membros do Conselho).

Art. 63 - O uso da Sala de reuniões e Coworking é exclusivo para reuniões, leituras, estudos e prática de atividades intelectuais silenciosas.

Art. 64 - O uso é privativo dos moradores/condôminos, inquilinos e hospedes.

§1º: O uso dos dois espaços deverão ser feitos mediante reserva prévia, com antecedência mínima de 24h, caso haja disponibilidade fica livre de reserva;

§2º: Condôminos e Inquilinos podem utilizar o coworking e a sala de reunião por duas horas gratuitas, excedendo este tempo deverá ser paga uma taxa de R\$ 10,00 (dez reais) por hora excedente. Hospedes deverão pagar uma taxa de R\$ 10,00 (dez reais) por hora.

§3º: A utilização do coworking deverá ser informado na portaria para que haja controle do horário de uso.

§4º: Os condôminos podem receber seus convidados para utilização, desde que em número criterioso, levando-se em conta o tamanho do ambiente e o número dos demais residentes do Condomínio, para que não lhes seja privado do seu uso, respondendo por qualquer infração a este Regimento, pelos atos e/ou gestos inadequados praticados por convidados;

§5º: Sempre que houver um convidado na sala de reunião, coworking e áreas adjacentes, o anfitrião que liberou sua entrada deverá acompanhá-lo, devendo permanecer no local enquanto o convidado permanecer nas dependências do Condomínio;

CAPÍTULO XV – DAS MANUTENÇÕES

Art. 65 - As atribuições da manutenção consistem em supervisão, controle e checagem de todos os equipamentos condominiais.

Art. 66 - As conservações, os reparos e os consertos nas áreas comuns de empreendimento.

Art. 67 - A supervisão, o controle e o acompanhamento dos contratos de manutenção pelo condomínio com terceiros.

Art. 68 - Os reparos ou ajustes de pequena avaria nas dependências internas dos apartamentos, que consiste na troca de lâmpadas, desentupimento de ralos e vasos, conserto de descargas, ajustes em fechamentos de torneiras e portas. Os materiais utilizados nesse serviço são de responsabilidade e ônus direto do proprietário do apartamento.

CAPÍTULO XVI - DOS ELEVADORES E ESCADAS

Art. 69 - O Condomínio possui 03 (três) elevadores assim discriminados:

- a) 02 (dois) elevador social.
- b) 01 (um) elevador de serviço.

Art. 70 - São regras para o uso dos elevadores, incorrendo em multa em caso de violação:

I- é proibido o uso do elevador social nos seguintes casos:

- a) pessoas sem camisa, ou em traje de banho, molhados ou não;
- b) transporte de animais de qualquer espécie, feiras, pacotes, mudanças e remoção de lixo, exceto quando o elevador de serviço estiver interdito ou em manutenção.

II- transportar cargas ou passageiros que excedam o limite de peso expresso nas cabines, ficando o condômino infrator no dever de reparar e arcar com os gastos dos serviços especializados não cobertos pela assistência técnica;

III – Os elevadores sociais poderão ser excepcionalmente utilizados para transporte de objeto específico nos termos do Art. deste Regimento.

IV- fumar ou conduzir acesos cigarros ou similares no interior das cabines;

V- manter aberta a porta, impedindo que a mesma seja fechada para atendimento de chamadas em outros pavimentos;

VI- afixar no interior das cabines quaisquer tipos de propaganda, cartas, comunicados e meios impressos, exceto aqueles necessários a difusão de informações referentes exclusivamente ao Condomínio;

§ 1º Quando ocorrer do elevador de serviço estiver em manutenção ou interditado será determinado pela Direção/Administração do Condomínio a utilização do elevador social para fazer-lhe às vezes. Sendo assim, qualquer tipo de transporte deve ser aguardado até que seja providenciada a colocação da capa de proteção no elevador substituto.

§ 2º Todos deverão respeitar o horário de interdição do elevador de serviço para o recolhimento do lixo das unidades, conforme determinado e veiculado pela administração do condomínio.

CAPÍTULO XVII - DA LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

Art. 71 - O Condomínio possui um corpo de funcionários destinados à promoção da limpeza e conservação de todas as áreas comuns do edifício e o recolhimento de lixo destas áreas e das unidades autônomas. Contudo as seguintes regras de higiene devem ser observadas e respeitadas por todos moradores, visitantes e prestadores de serviço:

I- todo e qualquer material de descarte, embalagem, ou lixo de qualquer gênero deverá ser colocado nos cestos de lixo espalhados pelo edifício;

II- bebidas e comidas devem ter seu consumo evitado em áreas de difícil limpeza, tais como: piscina, jardins, hall social, dentre outros;

III- cada condômino deverá remover as sujeiras por ele produzidas;

IV- ao identificar um local sujo ou mal limpo, o morador deverá e poderá acionar um dos funcionários do condomínio para que este promova em tempo hábil a devida limpeza;

V- o lixo do apartamento que não couber no cesto distribuído em seu pavimento, deverá ser devidamente acondicionado em saco plástico e colocado ao lado. Caso o lixo seja orgânico e/ou promova mau cheiro em excesso ou risco de contaminação, deverá o condômino entrar em contato com a Portaria e solicitar que um funcionário da limpeza promova a retirada em tempo hábil.

Art. 72 - O auxiliar de serviços gerais é proibido de se ausentar do seu local de trabalho para promover mudanças, carregar feiras ou fazer serviços de interesse particular dos condôminos.

Art. 73 - Deve o auxiliar de serviços gerais atenderem, de maneira cordial, com educação, todos os

condôminos, visitantes, hóspedes e agregados da melhor forma possível, tanto pessoalmente como por meio dos telefones e interfones disponíveis no edifício. Caso haja alguma queixa de condôminos quanto ao tratamento oferecido por este funcionário, deverá o fato ser registrado por escrito no livro de ocorrência, contendo o nome do funcionário, dia e hora do acontecido e encaminhado ao síndico, isto poderá ser válido como insubordinação e passível de advertência, suspensão e dispensa depois de comprovada a veracidade das informações.

Parágrafo Único. Quando em serviço, os empregados do condomínio deverão estar com trajas ou fardamentos limpos e bem conservados, devendo a administração do condomínio fornecer o fardamento completo aos mesmos.

Art. 74 - Em caso de desentendimento com algum condômino deve o funcionário chamar algum membro da direção ou da administração do condomínio ou outro condômino existente no local para, imediatamente, intervir na conciliação e, na medida do possível, resolver a questão, devendo-se tal ocorrência ser anotada no livro de ocorrência, com a assinatura dos 03 (três) presentes ou testemunhas do fato.

Art. 75 - Para o Serviço de Governança e Serviços Gerais está incluso:

I – Limpeza das áreas comuns do empreendimento.

II – Limpeza e arrumação básica dos apartamentos consistem em varrer os cômodos, limpeza e arrumação do banheiro, arrumação das camas, retirada do lixo. Esse serviço será executado no período normal de trabalho e será feito diariamente pelas camareiras.

III – Roupas de cama e banho serão trocadas se o morador deixar uma troca à vista da camareira e o serviço de lavagem de roupas não está inclusa.

IV – Os produtos de limpeza deverão ser fornecidos e disponibilizados pelo morador em estrita consonância ou similaridade com a lista fornecida pela Administração. Em caso de não disponibilização dos referidos produtos, a limpeza não será efetuada;

CAPÍTULO XVIII - DO DESTINO DO LIXO

Art. 76 - A coleta de lixo das unidades deverá ser feita da forma estabelecida pela administração do condomínio.

Art. 77 - O lixo domiciliar deverá ser acondicionado em sacos plásticos, higiênicos, fechados e solicitar a portaria o recolhimento. Poderá o condomínio estabelecer a coleta seletiva.

§1º É vedada a colocação de entulhos, caixas vazias, engradados, etc. no corredor em frente às portas das

unidades autônomas ou em qualquer das áreas comuns condominiais, por qualquer espaço de tempo.

Art. 78 - Os condôminos devem instruir os moradores da unidade no sentido de fiel cumprimento destas recomendações, bem como para que evitem sujar as paredes e pisos dos corredores e hall ao transportar o lixo e outros objetos.

Art. 79 - A limpeza das áreas comuns será realizada de tal forma que estas áreas se mantenham sempre limpas. A limpeza será feita em horários previamente estipulados por meio de circular a ser expedida pela Portaria do Condomínio, podendo esses horários ser alterados sempre que se fizer necessário.

CAPÍTULO XIX - DAS TAXAS CONDOMINIAIS

Art. 80 - Constituem despesas comuns do condomínio, as que se referem:

- a) aos ordenados dos empregados, uniformes, e as contribuições previdenciárias e as demais previstas na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT);
- b) a conservação, manutenção, limpeza, reparação e reconstrução das partes e coisas comuns;
- c) aos prêmios de seguro e riscos diversos e de responsabilidade contra terceiros, do condomínio e de acidentes de trabalho de empregados;
- d) aos impostos, ao foro, às taxas, aos emolumentos, honorários advocatícios e à custa judicial da defesa dos interesses do Condomínio e a quaisquer outros encargos que recaiam, sobre o Condomínio;
- e) a ajuda de custo ao Síndico se porventura existir;
- f) ao consumo de energia elétrica para as bombas, elevadores, motores, e quaisquer outros aparelhos elétricos, bem como para iluminação das partes comuns do edifício;
- g) a Administração do condomínio, inclusive os pagamentos a terceiros para a cobrança das taxas de condomínio, facultada a contratação de uma empresa especializada em condomínios, desde que aprovada pela assembleia com a maioria simples de votos;
- h) as despesas de conservação das calçadas;
- i) todas as outras que a assembleia ache necessárias.

Parágrafo Único: estão excetuados das despesas do Condomínio os serviços individualizados de água, gás dos aquecedores e energia, e todos os outros determinados neste Regimento, na modalidade de uso individual.

Art. 81 - Compete à assembleia Geral fixar o orçamento anual das despesas comuns e cabe aos Condôminos concorrer para o respectivo custeio, nos prazos e forma estabelecidos, por cada unidade especificada na Convenção do Condomínio.

Art. 82 - Serão rateadas de forma igualitária, entre os condôminos, as despesas extraordinárias ou os déficits

que houver, devendo ser pagas nos prazos e na forma que a assembleia geral determinar.

Parágrafo único. O Síndico estará isento apenas da taxa ordinária do condomínio, devendo arcar com todas as taxas extraordinárias, percentual do fundo de reserva e com as despesas relativas ao consumo de energia, água/esgoto e gás da sua unidade.

Art. 83 - A taxa condominial será recolhida através de boleto bancário e a sua data de recolhimento se dará todo dia 15 (quinze) do mês, onde caso esta data ocorra em dia de sábado, domingo e feriado seu pagamento será postergado para o primeiro dia útil subsequente.

§ 1º O Fundo de reserva, os valores relativos à compensação do pagamento do consumo de água/esgoto e de gás GLP/natural, e quaisquer outros tipos de valores serão cobrados no mesmo vencimento e de preferência no mesmo boleto bancário.

§ 2º O consumo geral de água/esgoto e gás GLP/Natural será pago antecipadamente pelo Condomínio, cujo ressarcimento das medições individualizadas será cobrado junto com a taxa de condomínio de cada unidade autônoma. A Administração do condomínio informará a data da leitura dos registros de água e gás.

§ 3º Independente do efetivo consumo, haverá cobrança do consumo mínimo de água, esgoto e gás por unidade mobiliária que será feita de acordo com as regras da concessionária.

§ 4º É proibido o recebimento de quaisquer valores referentes ao custeio do Condomínio por parte da Administração. Todos os pagamentos serão efetuados na rede bancária através do boleto ou mediante depósito na conta corrente do Condomínio.

§ 5º O pagamento das taxas a que se refere este artigo é de responsabilidade exclusiva do condômino (proprietário e inquilino), ou quem estiver na posse do imóvel.

CAPÍTULO XX - DO FUNDO DE RESERVA

Art. 84- Será instituído o fundo de reserva para atender, única e exclusivamente as despesas extraordinárias de conservação e de melhorias no Condomínio e outras de emergência não previstas no orçamento anual.

§ 1º A Assembleia Geral estabelecerá o percentual da contribuição para a formação do Fundo de Reserva, até o limite da Receita de 2 (dois) meses de mensalidades de todos os condôminos.

§ 2º Os valores estabelecidos acima deverão ser depositados em aplicações financeiras em renda fixa de baixo risco ou em caderneta de poupança.

Art. 85- As cotas arrecadadas, a qualquer título, para o Fundo de Reserva serão mantidas, em aplicação separada, num Banco ou Instituição Bancária, escolhido pelo Síndico, com a aprovação da Assembleia Geral. Esta aplicação só poderá ser movimentada com a autorização do Conselho Consultivo.

Art. 86 - Em caso de emergência, o Síndico, previamente autorizado pelo Conselho Consultivo, poderá fazer uso dos recursos do fundo de reserva para fazer frente às despesas ordinárias.

§ 1º No caso de obras de reparação, inadiáveis, para as quais não haja verba própria e que possam causar danos de vulto ou pôr em perigo a higiene, segurança ou a solidez do Condomínio, após obter a aprovação do Conselho Consultivo, poderá recorrer ao Fundo de Reserva para procedimentos indispensáveis observando-se as disposições da Convenção do condomínio, devendo ser convocada uma Assembleia para anuência da utilização dos recursos.

§ 2º Fica estabelecido que o Síndico possa utilizar o valor de 10 (dez) taxas do condomínio do apartamento padrão, para contrair despesas com manutenção, conservação e aquisição de material, desde que cientificado o Conselho Fiscal.

CAPÍTULO XXI - DAS PENALIDADES E DE SUA APLICAÇÃO

Art. 87 - Pelo descumprimento do disposto na Convenção e no presente Regimento Interno, os condôminos estão sujeitos às penalidades previstas nesta seção.

Art. 88 - Ao condômino infrator, ou seu responsável, será aplicada multa, observados os seguintes critérios:

- I – pelo cometimento de infração gravíssima, no valor equivalente a 2 (dois) Salário mínimo vigente;
- II – pelo cometimento de infração grave, no valor equivalente a 1 (um) Salário mínimo vigente;
- III – pelo cometimento de infração média, no valor equivalente a ½ (metade) Salário-mínimo vigente;
- IV – pelo cometimento de infração leve, no valor equivalente a 1/3 (um terço) Salário mínimo vigente

§ 1º. A imputação da infração dependerá da falta cometida e do prejuízo material e moral causado ao Condomínio e aos condôminos.

§ 2º A gradação da penalidade será efetuada pelo Síndico e pelo Conselho, em conjunto.

§ 3º Das decisões do Síndico, caberá recurso ao Conselho Recursal.

§ 4º A aplicação da multa deve sempre vir acompanhada pela descrição dos prejuízos causados, fundamentada no Regimento, na Convenção do Condomínio, e, nos casos omissos, nas leis específicas.

§ 5º As infrações de natureza Média e Leve poderão ser substituídas por Advertência por Escrito, ressalvada a hipótese de reincidência, considerada como tal a prática de infração de qualquer natureza, por qualquer condômino da mesma unidade autônoma, dentro do período de 6 (seis) meses.

§ 6º A aplicação da penalidade de multa não autoriza a manutenção do estado das coisas praticadas, ou desenvolvidas em contrariedade à Lei, à Convenção e ao Regimento Interno, que se cumprirão ainda que por vias judiciais.

§ 7º Em caso de reincidência específica, assim entendida a prática de infração de mesma natureza dentro do período de 6 (seis) meses, a multa será aplicada em caráter progressivo, considerando-se o acréscimo de 50% do valor da multa anteriormente aplicada.

§ 8º O valor da multa será cobrado mediante sua inclusão no documento de recolhimento das contribuições condominiais mensais.

Art. 89 - A aplicação da multa em decorrência da prática de ato infracional é da competência do Síndico e Subsíndicos, conjuntamente.

§ 1º Ao tomar conhecimento da prática de ato infracional, o Síndico e o Subsíndico, conjuntamente, deverão notificar o condômino apontado como responsável, cientificando-lhe do fato, em sua integralidade, e para, no prazo de 3 (três) dias, oferecer os esclarecimentos que reputar necessários.

§ 2º No prazo de 10 (dez) dias, a contar da resposta ou do escoamento do prazo previsto no parágrafo anterior, o Síndico e os Subsíndicos decidirão: a) pela aplicação de multa; b) pela Advertência; c) pela irrelevância do fato; d) pela não comprovação do fato; e) pela não comprovação da autoria do fato ou pela natureza não infracional do fato, intimando-se, em seguida, da decisão os condôminos interessados.

§ 3º Da decisão, caberá recurso para o Conselho Consultivo, no prazo de 3 (três) dias, a contar da sua ciência. O recurso terá efeito suspensivo.

§ 4º O Conselho Consultivo decidirá, no prazo de 10 (dez) dias, em decisão irrecorrível.

Art. 90 - Todas as infrações cometidas e as providências tomadas deverão ser registradas no Livro de Ocorrências.

Art. 91 - Se houver necessidade de adoção de procedimentos judiciais para cobrança de débitos, além dos encargos estipulados acima, correrão por conta do inadimplente todas as despesas correspondentes a custas de cobrança (ligações, Xerox, cartas registradas), emolumentos de cartório, honorários advocatícios, além de outros custos não relacionados neste parágrafo.

Art. 92 - Os condôminos inadimplentes poderão ter o nome inserido nos órgãos de proteção ao consumidor. Após três meses de inadimplência, os títulos referentes a dívida poderão ser protestados em Cartório.

CAPÍTULO XXII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 93 - As chaves dos apartamentos destinados a obras, locação ou venda, entregues na Portaria, não poderão ser recebidas pelos empregados, porteiros e zeladores, ficando sob responsabilidade exclusiva do condômino interessado.

Art. 94 - A inspeção do livro de ocorrências será feita, obrigatória e semanalmente, pelo Síndico, podendo ser realizada, também, por qualquer condômino. Todas as notas ali contidas, só terão validade e fé, mediante a identificação do reclamante. Todas as anotações devem ser comunicadas ao Síndico. O livro deve permanecer exclusivamente na portaria, não podendo ser retirado.

Art. 95 - Os casos omissos neste Regimento Interno serão resolvidos pelo Conselho Consultivo, mediante proposta do Síndico, e submetidos à apreciação da Assembleia Condominial em sua primeira reunião subsequente.



Art. 96 - Este Regimento Interno tem eficácia após sua aprovação na Assembleia Geral Extraordinária, dada em 21.08.2018 e só poderá ser modificado pela Assembleia Geral com voto de 2/3 dos Condôminos dos Condôminos.

Art. 97 - Após sua aprovação, este Regimento Interno será registrado em cartório, para, então, dele ser entregue uma cópia, sob protocolo, a cada Condômino.

Art. 98 - É escolhido o foro da capital, para dirimir toda e qualquer discussão a respeito dos dispostos contidos neste Regimento Interno.

João Pessoa, 10 de maio de 2023.

10º CARTÓRIO

Síndico
PLUTARCO ELIAS

Decarlinto
Serviço Notarial - 10º Ofício de Notas

Rua Fernando Luiz Henrique dos Santos, 75
CEP 58.037-050 Jardim Ocasanta, João Pessoa-PB
Fone: (83) 3219-8900

decarlinto.com.br
f@decarlinto

10º OFÍCIO
JOÃO PESSOA - PB
(83) 3218-8

RECONHECIMENTO DE FIRMA 2023-047146

Reconheço por semelhança a firma de:
PLUTARCO ELIAS SALES FILHO*****
Assinado na presença Dou fê
Em testemunho da verdade João Pessoa -PB. 22/06/2023 11:30:45
SELO DIGITAL: AOK42777-QFLP
Para consultar o selo, acesse
<https://selo.tjpb.jus.br>
EMOL: 12,50 FARPEN: 2,50 FEPJ: 1,55 ISS: R\$
0,63



ALBERTO FLORENCIO DE LIMA - AUX. DE CARTÓRIO

TOSCANO DE BRITO
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL

Rua Candido Pessoa, 31 - CEP 58010-400
Fone: (83) 3241-7177 - João Pessoa - PB
toscanodebrito.com.br

JOÃO PESSOA - PB
SERVIÇO REGISTRAL
RTD/IPJ

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

-REGISTRO-
Documento protocolado sob nº 821611 e registrado no Livro
B 6787 sob nº 821611 e folha 294 e arquivado neste Serviço.

Certifico e dou fê. João Pessoa - PB. 22/06/2023 14:59:41

SELO DIGITAL: AOJ99098-F603

Confira a autenticidade em <https://selodigital.tjpb.jus.br>
EMOL: R\$ 446,20 FARPEN: R\$ 118,40 FEPJ: R\$ 12,50
ISS: R\$ 43,13



LEONARDO CARVALHO SOARES - ESCRIVENTE