

REGIMENTO INTERNO CONDOMINIO MINDSET

I – PREÂMBULO

Estabelecemos o presente instrumento de Regimento Interno do Condomínio com o intuito de contribuir com a promoção do bem estar e a comunhão entre moradores, o qual se baseia na lei, e na convenção devidamente aprovada deste residencial, que se destina a um empreendimento com fins residenciais, podendo ser utilizado para residência multifamiliar e para locação por curta e longa temporada, através das plataformas online air-bnb, booking.com, tripadvisor, expedia e outras.

II - DISPOSIÇÕES INICIAIS

DO OBJETO

Art. 1º - O Regimento Interno do condomínio MINDSET tem como parâmetro as disposições do Código Civil, a legislação aplicável e a Convenção do Condomínio.

§1º - Reger-se-á o Condomínio MINDSET, para todos os efeitos, pelas disposições das Leis Nº 10.406/02 (novo código civil); Lei Nº 4.591/64 (Lei do Condomínio); Lei Nº 3.688/41 (Lei das Contravenções Penais); pela Convenção do Condomínio; pelo presente Regimento Interno e pelas decisões tomadas em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, estando obrigados todos os proprietários, promitentes compradores, cessionários de direitos, locatários, inquilinos, moradores e seus familiares, funcionários e todos os visitantes ao cumprimento das normas estabelecidas.

§2º - As Normas aprovadas nas assembleias que trataram do regimento interno, terão validade e aplicação imediata, mesmo que tenham sido aprovadas em assembleias diferentes, sendo válida imediatamente no dia posterior de cada aprovação, uma vez que foram fielmente observadas por todos os condôminos presentes a assembleia de aprovação, que deverão levá-las ao conhecimento de seus dependentes, inquilinos e convidados, na forma aqui definida obedecida ainda a legislação aplicável.

Art. 2º - Todos são obrigados a cumprir, respeitar e fiscalizar a observância deste Regimento Interno, da Convenção de Condomínio e das leis condominiais, não se isentando de responsabilidade aquele que alegar desconhecimento dos referidos diplomas. Frisando que no princípio geral do direito ninguém pode alegar desconhecimento da lei, por conseguinte deste regimento.

Art. 3º - São partes e coisas de uso comum do Condomínio, todas as áreas e bens que não sejam de uso exclusivo de nenhum dos moradores, conforme Convenção e legislação aplicável.

Art. 4º - As áreas comuns destinam-se exclusivamente ao uso rotineiro previsto para cada área, bem como, para a promoção de leitura, reuniões e lazer, de interesse dos moradores.

§1º - O morador/condômino deverá estar presente nas áreas comuns ou espaços reservados, cuja reserva deverá ser previamente autorizada pela Administração nos casos estipulados neste documento.

§2º - O usuário deverá estar CIENTE do número limite de convidados para cada ambiente, sob pena de pagamento de multa.

Art. 5º- Em caso de venda, doação, legado, usufruto, cessão de direito, locação ou qualquer forma legal de transação e transmissão, que importe na transferência da propriedade ou da posse de seus respectivos apartamentos, os novos adquirentes ou possuidores em qualquer caso ficam obrigados à observância de todos os dispositivos deste Regimento e da Convenção, cujas cópias deverão ser entregues no ato da negociação.

Art. 6º- O novo proprietário deverá proceder com a atualização dos dados cadastrais junto a administração do condomínio, com a comprovação documental de titularidade devidamente reconhecida por tabelião e indicação do novo proprietário(a)/possuidor(a), cessionário(a) ou detentor de direito, sob pena de multa.

Parágrafo único: Em caso locação acima de 90 dias, deverá ser enviado a administração do condomínio por e-mail, contrato de locação com registro de assinaturas e dados dos moradores da unidade com informações de contato, com e-mail e telefone dos moradores.

Art. 7º- Os condôminos são responsáveis pelas ações e condutas dos ocupantes, convidados e inquilinos, assumindo as infrações praticadas por estes.

III - DOS DIREITOS E DEVERES

Art. 8º- É direito de cada condômino:

I - Usar, gozar e dispor da parte de sua propriedade exclusiva (apartamento), como melhor lhe aprouver, desde que sejam respeitadas as disposições deste Regimento Interno, de forma a não prejudicar igual direito dos demais condôminos, como a segurança, higiene, salubridade e sossego;

II - Usar as partes comuns, conforme seu destino e sobre ela exercer todos os direitos que lhe confere a Convenção e este Regimento Interno, desde que não impeçam ou perturbem idêntico uso ou gozo pelos demais Condôminos;

III - Propor modificação na Convenção e neste Regimento Interno em caso de necessidade, por Assembleia Geral, com a devida alteração para votação e obedecendo os trâmites e procedimentos legais;

IV - Examinar, em qualquer tempo, os livros digitais e arquivos da administração, e em caso de dúvidas solicitar esclarecimentos ao síndico e ou administradora.

V – Dar e receber, tratamento respeitoso com os empregados do condomínio ou terceiros prestadores de serviços contratados. Em caso de reclamações, sugestões ou observações a cerca destes profissionais, manter contato com a administração do condomínio.

VI - Utilizar os serviços da portaria e garagem;

VII - Denunciar a administração qualquer irregularidade que observem;

VIII - Receber da administração, informações acerca de obras e serviços a serem realizados no condomínio, com a apresentação de ART (anotação de responsabilidade técnica), pela administração, referente ao serviço a ser realizado.

Art. 9º - É dever de cada condômino, inquilino, ocupantes, suas famílias e empregados:

I - Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns do Condomínio, não as usando nem permitindo que as usem, para fins diversos daqueles a que se destinem, nem de modo nocivo ao prédio e seus ocupantes, devendo as áreas comuns serem utilizadas cada uma para as respectivas finalidades;

II - É dever dos condôminos manterem liberadas as passagens, portas e corredores, não os obstruindo com objetos;

III - O Condômino não poderá alugar, ceder ou explorar, no todo ou em parte, o apartamento, para fins que não sejam residenciais e de estadia/hospedagem, podendo locar por curta, média ou longa temporada, inclusive através dos aplicativos disponíveis nas plataformas virtuais;

IV - O condômino deverá manter o endereço e contatos telefônicos atualizados para urgências;

V - No caso de ausência prolongada de todas as pessoas moradoras na unidade autônoma, tais como viagens, férias, etc. deverão ser fechadas todas as torneiras de água e desligado o registro de gás. Se possível informar ao síndico, contato telefônico para caso de urgências;

VI - Em caso de necessidade urgente de ingresso na unidade, não estando presentes o condômino/morador ou responsável pela unidade, o síndico ou a administração e seus prepostos, estarão autorizados a ingressarem para resolução de problemas, reparos e consertos necessários, após resolvido, deverá ser procedido com o restabelecimento da fechadura, com os custos a serem pagos pelo condômino, no boleto do mês subsequente;

VII - Não fracionar a respectiva unidade autônoma para fim de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente;

VIII - Exigir do síndico as providências que forem necessárias ao cumprimento fiel deste Regimento Interno, com registro no Livro de Ocorrências existente na portaria do edifício;

IX - Comunicar ao síndico qualquer caso de moléstia epidêmica em sua unidade e tomar providências junto à saúde pública;

X - Facilitar ao síndico, a administração e seus prepostos o acesso às unidades de sua propriedade, em caso de reconhecida necessidade;

XI - Fazer cumprir as decisões da Administração e também as decisões aprovadas em Assembleia Geral, e a esta comparecer, estando quite com as obrigações financeiras para que tenha poder de voto, a fim de que as decisões tomadas expressem, realmente, a vontade condominial;

XII - Observar dentro do condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito aos membros da administração, colaboradores próprios ou terceiros, e todos os moradores do edifício;

XIII - Contribuir para as despesas extras, na forma do que ficar aprovado pela Assembleia Geral;

XIV - Contribuir para todas as despesas comuns do Condomínio, efetuando o competente pagamento nos prazos estipulados, podendo, a critério da administração, ser realizado o protesto e/ou cobrança jurídica nos casos de atraso superiores a 30 (trinta) dias;

XV – Responder individualmente, pelo pagamento das multas que forem aplicadas pela administração a qualquer ocupante das unidades autônomas que lhe pertencerem e que integram o condomínio, sendo cobrada juntamente com as contribuições mensais;

XVII - Observar com rigor as normas de segurança das áreas comuns e elevadores.

XVIII - Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

XIX - A utilização dos carrinhos de transporte de compras sempre deverá ser pelo elevador de serviços, bem como, deverão ser imediatamente devolvidos aos locais específicos, a fim de que outros condôminos possam também utilizá-los;

XX - Manter as portas das unidades, das áreas comuns e dos veículos permanentemente fechadas, após sua utilização, haja visto que, em nenhuma hipótese o condomínio se responsabilizará por furtos, roubos ou perda de bens e objetos no interior do residencial;

XXI - Não fazer algazarra, gritar, ou conversar em voz alta nas partes comuns do prédio, bem como não usar de linguagem imprópria ou de baixo calão;

XXII - Não instalar aparelhos de ar-condicionado em locais diversos destinados aos mesmos.

XXIII - É proibido a manutenção em qualquer das dependências do imóvel, de explosivos ou substâncias inflamáveis que possam colocar em risco a segurança do prédio ou de seus moradores;

XXIV - Não usar aparelhos, máquinas ou equipamentos que produzam trepidações ou ruído excessivo;

XXV - Não usar em pias, ralos lavatórios, vasos, banheiros e demais instalações sanitárias das unidades privativas ou comuns, produtos que contenham agentes corrosivos, tais como: soda cáustica, ácido muriático, cloro concentrado e outras substâncias da mesma natureza, devendo ser preferencialmente empregados, para fins de limpeza e assepsia das citadas peças, detergentes bioquímicos, à base de enzimas, com que serão evitados graves danos no sistema coletor do imóvel, ou seja, a prematura corrosão dos seus diversos componentes;

XXVI - Não depositar entulho proveniente de serviços de reformas nas áreas comuns nem nos coletores contidos nos locais definidos, devendo o morador descartar esse material para fora do condomínio, através de meios próprios.

XXVII- Não ingressar nas casas de máquinas e nos recintos em que se acham localizados as bombas d'água, quadro geral de luz e força do prédio, caixas d'água, cisterna, barrilete geral, e quaisquer outras dependências que sirvam de sede a instalações congêneres, às quais só poderão ter acesso o pessoal técnico e encarregado da conservação dos citados equipamentos, o síndico e os colaboradores que forem por estes designados;

XXVIII- Respeitar a Lei do Silêncio e o código de posturas municipal, sob pena de multa;

XXIX- Levar ao conhecimento da administração, quaisquer situações de avaria, que embora localizada em instalações privativas de uma determinada unidade autônoma, dependa para seu reparo ou solução, o prévio consentimento de outro condômino;

XXX- Indenizar o condomínio por qualquer prejuízo causado às partes comuns, por ato do condômino, seus familiares, seus dependentes, convidados, inquilinos ou empregados;

XXXI- Não colocar ou depositar quaisquer objetos ou coisas nas partes comuns do Condomínio, a menos que de forma provisória, com prévia autorização por escrito da administração, desde que já conste no documento a data para retirada, e que esteja de acordo com o presente Regimento Interno;

XXXIII - Toda reclamação, ocorrência ou sugestão deverá ser dirigida a administração, por meio de registro de ocorrências destacável, presente na recepção, ou virtualmente, através do aplicativo do condomínio, e ainda se preferir pelo envio de e-mail disponibilizado pela administração, devendo ser identificado o(a) reclamante, a sua unidade, o dia e hora e a natureza da reclamação, a qual deverá ser explicada em seu espaço para texto, com a devida assinatura do(a) reclamante e testemunha caso exista;

IV - DAS PROIBIÇÕES

Art. 10º- É expressamente proibido:

I - Instalar toldos, cortinas, sombreiros e/ou quaisquer objetos visíveis e aparentes externamente, nas sacadas e janelas dos apartamentos;

II – A realização de obras ou reformas nas unidades sem o cumprimento dos requisitos elencados no neste Regimento e/ou convenção;

III - Fechar as varandas com cortinas e/ou esquadrias de vidros, as quais não estejam em conformidade com os padrões já aprovados, que é cortina de vidro interna montada sobre a viga seguindo até o teto, sem apoio no parapeito.

IV - Colocar ou "abandonar" objetos, materiais ou utensílios, em qualquer das áreas ou partes comuns do edifício ou da garagem;

V – A permanência de crianças desacompanhadas nas áreas comuns, nos termos da lei estadual nº 13.087 de 13 de março de 2024.

VI - Ter ou usar, nas respectivas unidades autônomas, material, objetos, aparelhos e instalações susceptíveis de afetar por qualquer forma, a saúde, segurança e a tranquilidade dos moradores;

VII - Queimar fogos de artifício, de qualquer natureza nas áreas comuns ou privativas, janelas ou varandas;

VIII - Atirar pelas varandas, janelas ou portas, para áreas externas, áreas comuns, elevadores, hall social e de serviço, escadas, garagem e demais dependências do edifício, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarros, ou quaisquer detritos ou objetos;

XIX - Sacudir toalhas, tapetes e outros objetos, nas janelas, hall social e áreas comuns, bem como lavar quaisquer partes das janelas e sacadas, utilizando, mangueiras ou vasilhames, permitindo que os apartamentos dos andares inferiores sejam atingidos pela água;

X - Despejar lixo e outras varreduras fora do local destinado, ou seja, nas lixeiras localizadas no subsolo e terço, observando o acondicionamento em sacos plásticos, devidamente lacrados e sem furos;

XI - Remover material do apartamento para fora do residencial durante reforma, sem estar bem acondicionados em depósitos apropriados;

XII - Acessar as chaves elétricas externas ao apartamento, medidores de luz, gás, antenas, TV à cabo e água de uso comum sem autorização da administração;

XIII - Instalar antenas de televisão individuais no alto do prédio, sem que sejam às do sistema de antenas coletivas, exceto as autorizadas, por escrito, pela Administração com as devidas regras de instalação pela Construtora para não afetar o terraço superior e impermeabilização;

XIV - Fumar em todas as áreas comuns, abertas ou fechadas do condomínio, segundo o Artigo 49 da Lei 12.546, publicada no Diário Oficial da União em 15/12/2011, “é proibido o uso de cigarros, cigarrilhas, charutos, cachimbos ou qualquer outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco, em recinto coletivo fechado, privado ou público”.

XV - Fica proibida a utilização, manuseio ou armazenagem de gás combustível em botijões, sob pena de multa, que independerá de notificação ou advertência. De acordo com a Lei Municipal de número 10.927 de 28 de dezembro de 2006 Art. 12. Fica proibida a utilização, manuseio ou armazenagem de gás combustível em botijões ou cilindros no interior de edificações que possuam instalações para distribuições interna de gás canalizado, sob pena de apreensão dos botijões ou cilindros e pagamento de uma multa no valor de 200 (duzentas) Unidades de Fiscal de Referência do Município de João Pessoa – UFIR/JP.

XVI - Fixar, pregar, colar, balões, bexigas, adereços e enfeites de qualquer natureza nas áreas comuns. Caso o condômino não siga o que foi determinado, este será multado e deverá arcar com os prejuízos e manutenção da área danificada;

XVII - É proibido estender ou secar roupas, tapetes e toalhas nas áreas externas da unidade, porém é permitido o uso de varal de chão e ou outros objetos, desde que sejam moveis e não ultrapassem a altura do parapeito da varanda. É proibido hastear bandeiras, exceto a Bandeira Nacional, que de acordo com a Lei nº 5.700/1971, que regula os símbolos nacionais, estabelece em seu Art. 11 que a Bandeira do Brasil pode ser utilizada em qualquer local, público ou privado, desde que com o devido respeito. Isso inclui sacadas, janelas e fachadas de prédios particulares, entre outros locais visíveis da parte externa do edifício. Também é vedada qualquer alteração nas cores e tonalidades das áreas externas da unidade e do condomínio, de forma a preservar a estética do empreendimento.;

XVIII - Colocar nos peitorais das janelas, varandas, amuradas e áreas de serviços, enfeites, vasos, plantas e quaisquer outros objetos que, acidental e inopinadamente, possam projetar-se nas áreas internas ou adjacentes ao prédio, colocando em risco não só a integridade física, como também a incolumidade pública;

XIX - O uso de rádios, caixas de som, aparelhos de som ou de qualquer tipo de instrumento musical na área de lazer e demais áreas comuns do condomínio, poderá ser utilizado, desde que respeitados o volume e horários adequados e, que não cause incômodo aos demais condôminos, devendo o ruído, respeitando as normas da NBR 10.151 da ABNT (55 decibéis diurno e 50 decibéis noturno).

XX - Promover festas, eventos e comemorações nas partes comuns do condomínio;

XXI – A utilização dos empregados do edifício, por parte dos moradores, inquilinos ou convidados, para a execução de serviços particulares em seus horários de expediente no residencial;

XXII - Lançar papéis, pontas de cigarro, cinzas e quaisquer detritos ou objetos por janela, basculantes ou outros locais que não sejam aqueles destinados para o depósito do lixo;

XXIII – Sujar, danificar, afixar cartazes ou avisos nas áreas comuns, exceto os de ordem legal, com prévia anuência do síndico.

XXIV – Utilizar os Elevadores, Hall Sociais, usando trajés inapropriados, tais como: trajés de banho, pijamas, sem camisas etc.

XXV- É proibido alteração do padrão das portas, porém se flexibiliza a troca de fechaduras, desde que se mantenha o padrão, sendo eletrônica e na cor preta, sem o uso de adereços ou puxadores adicionais ao da própria fechadura.

XXVI – Lavar as áreas internas das unidades, exceto banheiros, cozinha e varanda.

V – DOS HORÁRIOS

Art. 11 - No período das 22h00 às 7h00 cumpre aos moradores guardar silêncio, evitando produzir ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem estar dos demais, sob pena, em caso de persistência, de serem aplicadas as sanções cabíveis, além de solicitação da presença das autoridades competentes.

Art. 12 - Em qualquer horário, deve-se respeitar o sossego alheio, não produzindo, mesmo que dentro das respectivas unidades habitacionais, barulhos demasiados que afetem o sossego da comunidade condominial, observadas as disposições deste Regimento Interno, da Convenção do Condomínio e da legislação aplicável.

Art. 13 - O morador deverá obedecer ao horário para as mudanças, que somente serão permitidas de segunda-feira à sexta-feira, no período de 8h00 às 12h00 e de 13h às 18h00, exceto em dias de feriado onde não serão permitidas mudanças, e no sábado das 08:00 as 14:00.

Art. 14 – O agendamento para mudanças se dará através de solicitação através de aplicativo destinado para tal ou junto a administração do condomínio.

§1º - O agendamento deverá obedecer a antecedência mínima de 24h desde que não haja outra mudança agendada para o mesmo período.

§2º - A entrega de móveis planejados para mais de um ambiente, entenda-se, entrega de grande volume de móveis, deve ser previamente agendada para não coincidir com mudanças agendadas anteriormente, devendo estar ciente o morador, de que o uso do elevador de serviço deverá ser compartilhado com as demais entregas, alternadamente, de acordo com a ordem de chegada de cada prestador de serviço, sob pena das sanções previstas neste regimento;

Art. 15 - O morador deverá informar a administração, o dia e horário para a realização das obras/reformas de qualquer natureza;

§1º - As obras somente poderão ser realizadas de segunda à sexta-feira, exceto em dias de feriados nacionais, estaduais e municipais, conforme o quadro de horários contido no artigo 16 deste regimento;

§2º - O descumprimento do horário estabelecido para carga e descarga das mudanças, implicará em sanções previstas neste regimento com o pagamento de multas aos responsáveis;

Art. 16 - Todos os condôminos deverão observar rigorosamente os seguintes horários para o uso das instalações abaixo dispostos:

Local / Atividade	Dia da SEMANA	Horário
Obras e Reformas nas unidades	Segunda a sexta	08h00 às 12h00 e de 13h00 às 18h00
	Sábado	09h00 as 13h00
Mudanças	Segunda a sexta	08h00 às 12h00 e de 13h00 às 18h00
	Sábado	08h00 as 14h00

VI - DA ALTERAÇÃO DA FACHADA, FECHAMENTO DA VARANDA, TELAS DE PROTEÇÃO E AR-CONDICIONADO

Art. 17 – O morador não poderá alterar a parte externa/fachada, sendo terminantemente proibida mudanças sem prévia autorização da Administração através de Assembleia especialmente convocada para este fim e com quórum estabelecido pela lei, obedecendo a convenção e regimento interno.

§1º - Compreende-se como a parte externa, além da fachada como um todo, ESQUADRIAS EXTERNAS, TETOS, PORTAS E PAREDES DAS VARANDAS, VISIVEIS PELA PARTE DE FORA DO EDIFÍCIO;

Art. 18 - É permitida a instalação de cortina de vidro nas varandas, conforme aprovado em assembleia, bem como, a instalação de tela de nylon (proteção), na

cor preta, nas janelas e varandas das unidades, devendo a fixação ser através de buchas e parafusos compatíveis e discretos;

Art. 19 - É proibida a instalação de aparelhos de ar-condicionado fora dos locais indicados e adequados, onde já existe pré-instalação, sob pena de multa direta, perdas e danos e sem prejuízo de ações judiciais cabíveis. As instalações dos aparelhos de ar-condicionado deverão seguir conforme orientação e aval da administração do condomínio.

Art. 20 - É proibida a colocação de anúncios, antenas de TV e antenas de rádio amador, placas, avisos ou letreiros de qualquer espécie nas áreas externas ou dependências internas do edifício, salvo os quadros de avisos do próprio condomínio, o que deverá ser publicizado em local adequado;

Art. 21 - É proibida a instalação de fios ou condutores de qualquer espécie nas diferentes fachadas do prédio, bem como nelas afixar placas, avisos, letreiros, cartazes, painéis, anúncios e reclames, nos terraços, paredes, janelas, elevadores, áreas internas e externas, locais visíveis pela parte externa do condomínio, colunas de sustentação do imóvel e locais outros que se situem nas partes de uso comum, evitando-se, assim, danos estéticos ou a denominada poluição visual do conjunto arquitetônico;

Art. 22 - É proibido colocar nas varandas, janelas ou áreas externas, vasos, tapetes, cordas de roupa ou quaisquer outros objetos que prejudiquem a estética do condomínio, ou que possam apresentar riscos as pessoas e bens. Exceto vasos e ou floreiras que fiquem no piso das varandas.

VII - DA UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

Art. 23 - As áreas comuns do edifício são para utilização dos condôminos, moradores e inquilinos, os quais se comprometem a utilizar de maneira adequada com as respectivas finalidades de cada espaço comum. Sendo assim, não é permitido utilizar as áreas comuns para a promoção de festas, bem como, eventos para escolas, agremiações, convenções, aulas particulares e exposições alheias aos interesses do condomínio. OS Moradores que desejarem fazer reserva de área comum (Salão de Festas e Churrasqueiras) nos dias festivos de Carnaval, São João, Natal e Ano novo, deverão manifestar interesse para a administração, para que se faça em dia e local apropriado um sorteio para determinar qual morador poderá usar a área neste período. Caso o condomínio tenha algum evento coletivo no período, prevalece a coletividade.

Parágrafo único; Ao alugar, ceder, emprestar ou qualquer outra modalidade de cessão do seu bem a terceiro, o condômino, morador e inquilino, transfere a quem estiver na posse da unidade o direito de uso das áreas comuns, perdendo este direito durante o uso de sua unidade por terceiros. O propósito deste regramento é evitar a super lotação.

Art. 24 - As chaves das dependências das áreas comuns estarão disponíveis aos moradores, na portaria, no dia reservado para utilização do respectivo espaço.

Art. 25 – A administração checará, após a limpeza do local a fim de viabilizar o funcionamento e as condições das instalações, da limpeza, dos móveis e utensílios;

§1º - Antes da utilização de cada espaço reservado, o proprietário ou locatário deverá, obrigatoriamente, realizar inspeção no ambiente e assinar o “checklist”, se responsabilizando a entregar os itens conforme recebeu.

§2º - Após o evento e conforme normas dos locais reservados, o proprietário ou locatário deverá realizar em conjunto com funcionário do edifício nova conferência, para que possa receber a baixa na sua via do checklist e entregar as chaves.

§ 3º- Em caso de danos ou inconformidades com o espaço, equipamentos e itens das áreas comuns reservadas, quando da sua devolução, o representante do condomínio realizará conferência e anotar as irregularidades que porventura forem constatadas para que a administração possa apurar os danos causados e requerer o ressarcimento, por parte do condômino responsável.

Art. 26 - O ingresso de visitantes dependerá da autorização do morador junto a portaria, os visitantes deverão se identificar seguindo o procedimento de segurança do edifício.

§1º - Os convidados não poderão ter acesso as demais áreas do residencial sem o acompanhamento do respectivo condômino que o convidou, ficando restrita à sua permanência no espaço para o qual foi convidado.

Art. 27 - Durante o período de utilização das áreas comuns, o usuário ou responsável de cada unidade deverá observar a manutenção da ordem, da higiene do local, do respeito aos demais moradores e do cumprimento das normas citadas no parágrafo 1º deste Artigo, por si, por seus familiares e por seus convidados, sob pena de indenizar o condomínio, por danos apurados e ainda, sofrer aplicação de uma multa correspondente ao valor de 01 (uma), taxa condominial da maior unidade ordinária vigente, cumulável a cada transgressão da mesma natureza, ou seja, com a reincidência, além de outras sanções cabíveis de acordo com a gravidade do fato.

§1º - O morador deverá permanecer na área comum durante o tempo de duração da sua reserva, não podendo se ausentar e deixar o espaço sob a responsabilidade de terceiros.

§2º- Fica proibido o fornecimento/distribuição de bebida alcoólica a menores de 18 anos.

§3º - Os condôminos, moradores, inquilinos, usuários, funcionários e visitantes deverão preservar os bons costumes, evitando atos que possam comprometer a moral e a decência do condomínio;

§4º - Os moradores deverão embalar em sacos plásticos ou depositar em compartimentos de lixo todas as sobras de alimentos e bebidas, além de retirar todos os equipamentos e utensílios utilizados no local;

§6º - Deverá o condômino, indenizar o condomínio por quaisquer estragos ou danos causados por pessoas atreladas a sua unidade, por seus inquilinos ou convidados, a bens móveis e imóveis, localizados dentro ou fora da área comum reservada;

§7º - O bem ou objeto danificado deverá ser repostado pelo responsável da unidade condominial, com as mesmas características, tais como: marca, modelo, cor etc, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar do termo de vistoria e entrega do espaço reservado. No caso de inércia do responsável a administração providenciará a apresentação de 03 (três), orçamentos e de imediato, sem necessidade de prévia comunicação, fará o reparo ou a substituição do bem, incluindo o valor da despesa no boleto referente a taxa condominial do mês subsequente, da unidade responsável.

Art. 28 - É vedada a remoção para outras dependências do Edifício de qualquer equipamento instalado ou de móvel disponível para utilização em outras áreas comuns.

Art. 29 - Cada morador é responsável pelas áreas comuns e deverão cuidar para manter o bom uso de cada ambiente e espaço, devendo orientar e manter seus convidados cientes e informados das regras existentes.

Art. 30 - O Condomínio não se responsabilizará por qualquer acidente ocorrido nas áreas comuns, devendo os pais ou responsáveis orientar os menores e se responsabilizarem pelos fatos que vierem a ocorrer, inclusive com quaisquer convidados dos moradores da unidade, observando a legislação vigente em relação as crianças desacompanhadas em áreas comuns.

Art. 31 - Os fatos ocorridos na área comum serão registrados no Livro de Ocorrências e comunicados através de documento oficial por escrito para ciência do responsável da unidade ou através de e-mail e app, para que seja evitada a

repetição do fato e para que sejam realizados os reparos caso sejam necessários. Todo e qualquer dano causado a área comum será de responsabilidade do condômino usuário da área comum.

Art. 32 - Em todas as áreas comuns é proibido o uso de skates, patins e qualquer outros equipamentos que coloquem em risco a segurança dos transeuntes e a integridade do piso, rodapés, ralos e equipamentos do edifício, sendo proibido a entrada de bicicletas pelo hall, devendo ser exclusivamente pelas garagens;

§1º- O acesso de entrada e saída dos patinetes e bicicletas, deverão ser exclusivamente através das garagens, servindo para entrada e saída, sendo proibido transitar nas garagens e nas demais áreas comuns;

Art. 33 - O condomínio não possui áreas destinadas especialmente ao lazer das crianças, cabendo, portanto, aos pais ou responsáveis orientar os menores no sentido de serem obedientes ao horário estabelecido e de evitarem provocar barulho em demasia, bem como, evitando que utilizem as áreas comuns de forma indevida ou nociva;

Art. 34 - As entregas em geral, deverão ser realizadas na portaria, devendo o morador, retirar sua encomenda, sendo terminantemente proibido ao entregador se dirigir até as unidades para realização da entrega.

Parágrafo único: Será permitida a entrada de entregadores de água ou objetos de grande peso ou volume, mediante identificação (RG ou CNH), e autorização do requisitante.

VIII - LIMITE DE PESSOAS PARA OS ESPAÇOS COMUNS

Art. 35 - São limites estabelecidos para as áreas comuns:

AMBIENTE	NÚMERO MÁXIMO DE PESSOAS
Area Gourmet (Churrasqueira)	15 pessoas
Salão de Festas	68 pessoas
Academia	10 pessoas
Piscina	40 pessoas

IX - DA UTILIZAÇÃO DOS HALL'S SOCIAIS E ELEVADORES

Art. 36 – Em todas as áreas comuns, deverão ser guardados o recato e dignidade compatíveis com a moralidade e os bons costumes.

Parágrafo único - O uso e gozo pelos moradores das partes comuns do Edifício estendem-se até onde não prejudiquem idêntico direito dos demais moradores.

§1º - Fica expressamente proibida a entrada, no Edifício, de pedintes, propagandistas ou vendedores ambulantes.

Art. 37 - É proibido depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas de uso comum

§1º - O condomínio notificará o morador que depositar volumes nas áreas comuns, solicitando a sua retirada e advertindo acerca da infração ao regimento interno.

§2º - Os volumes depositados e não retirados, após a notificação, no prazo de 05 dias, serão removidos pelos zeladores, e armazenados no depósito do residencial, se couber, permanecendo depositado pelo período máximo de 60 (sessenta), dias e após descartados. Além disso, caberá multa por descumprimento do regimento.

Art. 38 – Em ambos os elevadores, fica desde já proibida a utilização por quantidade de passageiros que excedam o limite de peso, também por pessoas sem camisa ou com traje de banho, molhados ou não, por qualquer pessoa que esteja fumando, devendo a porta manter-se fechada até a parada correta no andar. Além disso, fica proibido apregoar qualquer anúncio nos elevadores, bem como, a utilização por menores de 12 (doze) anos desacompanhados.

Art. 39 – Manter aberta a porta dos elevadores somente o tempo necessário para a entrada e saída de pessoas, salvo nos casos de manutenção e carga/descarga, devendo utilizar o elevador de serviços para tais tarefas;

Art. 40 - Os prestadores de serviços, fornecedores e similares usarão somente o elevador de serviço.

Art. 41 - É proibida a utilização do ELEVADOR SOCIAL nos seguintes casos:

a) Transporte de animais de qualquer espécie, feiras, pacotes, mudanças e remoção de lixo, exceto quando o elevador de serviço estiver interditado ou em manutenção.

b) - Utilizar o elevador social para transporte de mudanças, materiais de reforma ou construção, entulhos, lixo ou transporte de objeto ou equipamento/eletrodoméstico, de grande porte.

Art. 42 - Para as cargas e descargas, mudanças, coleta de lixo, entulhos e material bruto, não será utilizada a portaria principal, e sim, o portão do subsolo.

Art. 43 - Os pais responsabilizam-se por todos os atos que os filhos venham a praticar no uso e gozo dos elevadores, que possam acarretar quebra ou destruição dos bens e patrimônio do condomínio, bem como, na segurança e integridade física das pessoas.

X - DA UTILIZAÇÃO DA ÁREA DA GARAGEM E JARDINS

Art. 44 - Não é permitido correr ou brincar nas partes que compõem as garagens e o jardim, bem como nele intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhe o arranjo à revelia do síndico.

Art. 45 – As vagas de garagem são únicas e individualizadas e destinadas ao uso dos moradores.

Parágrafo único: Ao alugar, ceder, emprestar ou qualquer outra modalidade de cessão do seu bem a terceiro, o condômino, morador e inquilino, transfere a quem estiver na posse da unidade o direito de uso da vaga, perdendo este direito durante o uso de sua unidade por terceiros. Devendo estacionar em local diverso se precisar comparecer neste período.

Art. 46 - As dimensões dos veículos, inclusive altura, devem ser compatíveis com os espaços demarcados.

Art. 47 - A área privativa da garagem destina-se exclusivamente ao estacionamento de veículos, sendo permitido apenas um veículo por demarcação.

Art. 48 - O espaço destinado à garagem deverá ser utilizado para sua finalidade própria, ou seja, para a guarda de veículos, ficando proibida a utilização ou destinação para fim diverso.

Art. 49 - O condomínio não se responsabilizará por qualquer acidente ocorrido em suas dependências nem por danos causados pelos condôminos, moradores ou terceiros, devendo assim, ser acionado o responsável pela ocorrência ou o condômino responsável;

Art. 50 - É dever de cada morador responder inteiramente por danos comprovadamente causados pelos seus veículos a outros moradores e terceiros no interior da edificação.

Art. 51 – Os moradores envolvidos em sinistros ocorridos no interior da garagem deverão chegar em consenso sem a interferência do condomínio, o qual poderá intermediar a situação através do síndico e conselho;

Art. 52 - A velocidade máxima na área da garagem é de 10 km/h, devendo ainda o condutor abrir os vidros para poder ouvir barulhos de crianças ou animais que porventura possam sair de trás de qualquer obstáculo, reduzir o volume do som, não estar falando no celular ou realizando outras atividades que distraiam a atenção do condutor, além de acender os faróis como medida de segurança, observadas ainda toda a legislação aplicável;

Art. 53 - Os veículos deverão ficar estacionados com a sua projeção limitada à sua vaga, sob pena de advertência e multa;

Art. 54 - Em caso de locação dos apartamentos, os locatários terão salvo disposição contratual em contrário, direito a vaga respectiva, devendo o proprietário transferir ao locatário as obrigações constantes deste regulamento e comunicar a imobiliária da locação para que as normas sejam repassadas para o locatário/ de locatários de curta temporada.

Art. 55 - Não é permitido manter nas garagens, veículos que apresentem vazamentos.

Art. 56 – É Permitido lavar o veículo a seco sem o uso de água, desde que ao final o responsável deixe tudo limpo e seco.

Art. 57 - Os condôminos que forem usuários das vagas de garagem, ficam desde já, cientes de que deverão manter os veículos devidamente fechados/travados, não possuindo o condomínio, qualquer responsabilidade em decorrência de prejuízos de qualquer natureza, provenientes de furto ou roubo, que por ventura aconteçam dentro do edifício.

Art. 58 - É terminantemente proibido:

I - Estacionar os veículos em espaços fora das suas respectivas vagas, mesmo que seja por períodos curtos;

II - A utilização da garagem para lavagem de carros;

III - Qualquer tipo de atividade (jogos ou similares que possam danificar veículos estacionados ou colocar em risco os participantes). Sendo proibido o uso do espaço da garagem para outras finalidades que não seja o estacionamento, embarque e desembarque;

IV - Usar a garagem para fazer reparos nos veículos, salvo em casos de emergência, unicamente para que o veículo possa deslocar-se. Da mesma forma, é proibida a experimentação de buzinas, rádios e motores;

V - Estacionar veículo de forma que qualquer parte do mesmo fique fora da área delimitada para a respectiva vaga.

VI - Uso das garagens para execução de serviços, montagens, pinturas e etc;

VII – Cadastrar/Codificar controles dos portões de garagem sem prévia autorização da administração do condomínio.

VIII – A saída ou entrada de dois veículos ao mesmo tempo, devendo sair ou entrar um veículo por vez, aguardando o fechamento e abertura dos portões entre um veículo ou outro.

Art. 59 - No caso de sinistro de qualquer natureza, inclusive os sucedidos envolvendo a segurança em geral do condomínio, será de total responsabilidade do condômino possuidor ou proprietário do veículo infrator.

Art. 60 - O de locatários de curta temporada deve cumprir as mesmas obrigações dispostas para o condômino neste Regimento Interno, ficando a cargo do condômino fornecer cópias das normas do condomínio e se responsabilizar pelos danos causados por seu convidado/inquilino.

Art. 61 - Os demais espaços que não sejam destinados privativamente à garagem são áreas comuns do condomínio, não sendo permitido estacionar carros, motos e quaisquer veículos.

Art. 62 - É vedado o uso das áreas destinadas às vagas de garagem para guarda de móveis, utensílios, pneus, ferramentas ou quaisquer outros objetos, devendo o ambiente e aspecto geral da garagem ser mantido limpo, organizado e sempre com boa aparência.

Art. 63 - O Condomínio não se responsabilizará por estragos de qualquer natureza ocorridos nos veículos estacionados nas garagens, tais como avarias, furtos, roubos, incêndios etc., mas adotará medidas auxiliares de apoio ao morador. Por segurança, deve-se manter os veículos sempre trancados, caso o dano seja realizado por um terceirizado do condomínio o condômino deverá acionar a empresa responsável para o devido ressarcimento do valor.

Art. 64 – as vagas poderão ser vendidas, alugadas ou emprestadas mediante negociação entre as partes

Art. 65 - É terminantemente proibido o estacionamento de bicicletas em qualquer área comum que não seja o no bicicletário.

Parágrafo único – É terminantemente proibido o estacionamento na calçada, e quando não atendido a portaria entrará em contato com os órgãos de trânsito para suas providências.

Art. 66 – Os empregados são responsáveis pela limpeza, boa apresentação e higiene das garagens, evitando a entrada nas mesmas de pessoas estranhas ao Edifício e comunicando de imediato a administração quaisquer ocorrências verificadas, citando sempre que possível o nome dos responsáveis para as providências cabíveis.

XI - DA UTILIZAÇÃO DO ROOFTOP (COBERTURA)

Art. 67 - A área do Rooftop é composta por 01 (uma) piscina, e 02 (dois), espaços gourmet com churrasqueira, além de mesas e cadeiras, e poderá ser utilizada pelos moradores do edifício, sendo permitida a permanência de visitantes (obedecendo o limite deste regimento) , obedecendo os procedimentos internos de segurança, a decência e moralidade e sempre acompanhados pelo condômino, morador ou inquilino cujo contrato de locação seja superior a 10 (dez) dias (para os casos de áreas gourmet).

Art. 68 - Os inquilinos cujos contratos de locação sejam de até 10 (dez), dias não poderão receber visitantes no ROOFTOP.

Art. 69 - Não será possível a realização de reserva para a PISCINA.

Art. 70 - O ESPAÇO GOURMET poderá ser reservado para utilização exclusiva, exceto para os inquilinos cujo contrato de locação seja inferior a 10 (dez) dias.

§1º: A reserva do ESPAÇO GOURMET será realizada junto a administração ou através de app, com antecedência mínima de 48 horas, e poderá ser utilizada das 08:00 às 22:00 horas;

§2º: Para reserva de uso exclusivo do ESPAÇO GOURMET será cobrado o montante de 5% do valor da taxa ordinária mensal de maior valor do Mindset (unidades 302 e 309);

§3º o uso do ESPAÇO GOURMET (mesas e cadeiras e móveis) estará liberado sem custo para todos os moradores, para isto não será necessário fazer reserva, estará aberto para qualquer morador usar, porém em situações como esta, não existirá o critério de exclusividade, sendo obrigatório o compartilhamento do espaço com outros moradores, independente de ordem de chegada e respeitando a capacidade máxima de lotação. Não será permitido o uso da churrasqueira e geladeira.

Art. 71 - A piscina funcionará das 07h00 às 22h00 diariamente, exceto nos dias de manutenção, o qual estará sinalizada com placas.

Art. 72 - Havendo necessidade de alguma intervenção, caberá ao responsável técnico interditar ou não a piscina de acordo com a qualidade da água, em qualquer dia e horário, visando sempre a segurança e a salubridade.

Art. 73 - É vedada a utilização da piscina pelos funcionários do condomínio.

Art. 74 - As crianças de até 12 (doze) anos deverão estar acompanhadas de um responsável, conforme a lei estadual nº 13.087 de 13 de março de 2024.

§1º - É de exclusiva responsabilidade dos pais a entrada de menores desacompanhados na piscina, bem como a segurança destes em qualquer local do edifício.

§2º - O condomínio, sob hipótese alguma, se responsabilizará por acidentes ou danos causados a menores na piscina e áreas afins.

§3º - Em caso de crianças desacompanhadas em áreas comuns, o condomínio poderá denunciar as autoridades competentes, obedecendo a lei Estadual nº13.087/2024.

Art. 75 - Para frequência à piscina, será necessário:

I - Passar pela ducha existente no local;

II - Utilizar trajes adequados para banho, de lycra ou materiais sintéticos;

Art. 76 - Caberá ao condômino que estiver molhado ou em traje de banho que se enxugue e use roupas adequadas para circular a partir dos corredores, principalmente ao utilizar os elevadores, bem como, não deverá o mesmo circular nas partes sociais internas do edifício nestes trajes.

Parágrafo Único: Os banheiros a serem utilizados pelos usuários são aqueles disponibilizados na área da piscina.

Art. 77 - O mobiliário da Piscina (cadeiras, mesas e espreguiçadeiras) é de uso rotativo, não sendo permitido reservá-lo.

§1º - Não é permitido retirar o mobiliário da área da Piscina e movê-lo para outros locais do Condomínio sem autorização por escrito da Administração;

§2º - O mobiliário da Piscina não deverá ser utilizado para fins diversos daquele a que se destina;

§3º - Em caso de eventual sinistro (danos ao guarda-sol ou mesa,) o morador, seu dependente ou seu convidado, deverá ressarcir ao condomínio.

§4º - Os custos com reparo ou troca do equipamento danificado será cobrado ao condômino, mediante cobrança no boleto do mês subsequente ao sinistro. Em ocorrendo reincidência, haverá a aplicação de multa acrescida do valor de ressarcimento dos prejuízos causados.

§5º - O morador ou o inquilino cujo contrato de locação seja superior a 10 (dez), dias, deverá registrar no livro de ocorrência, e-mail ou whatsapp do condomínio, acerca da quantidade e nome dos seus convidados, que não poderá ultrapassar o número de convidados disposto no artigo 35º deste regimento.

Art. 78 - Não será permitido, na área da Piscina:

I - Utilizar vasilhames de vidro de qualquer espécie;

II - Realizar festas ou eventos;

III - Praticar brincadeiras e jogos agressivos, bem como utilizar quaisquer brinquedos ou objetos que possam incomodar ou colocar em risco a segurança dos demais usuários;

IV - Tomar banho de sabonete, bem como adentrar a piscina após o uso de cremes na pele ou cabelos, assim como após o uso de descolorantes, óleos bronzeadores e bloqueadores solares sem antes passar pela ducha;

V - Barbear ou depilar partes do corpo;

VI - Uso da Piscina por pessoas que apresentem ferimentos expostos e/ou portadoras de curativos, dermatoses e/ou doenças transmissíveis;

VII - Utilizar a piscina fora do seu horário de funcionamento;

VIII - É vedado o uso da Piscina para quaisquer tipos de atividades contrárias à moral e aos bons costumes, notadamente, contatos físicos inapropriados para áreas Comuns, bem como atividades em desacordo com a legislação em vigor;

IX – É proibido a utilização de equipamentos sonoros de qualquer natureza;

X - É proibida a utilização da piscina sem os trajés apropriados;

Art. 79 - É vedado também o consumo de alimentos e qualquer bebida (água, refrigerante, suco, bebida alcóolica) estando o usuário no interior da piscina ou em suas bordas. O consumo de alimentos e bebidas não alcoólicas na área da piscina somente poderá ser feito em vasilhames ou recipientes plásticos ou que não gerem risco de quebra, nas mesas disponíveis no deck, devendo o usuário se responsabilizar pela higiene e limpeza do local.

XII – DO SALÃO DE FESTAS

Art. 80 – O SALÃO DE FESTAS poderá ser utilizado por condôminos, moradores e inquilinos de longo prazo, sendo vetado o uso para de locatários de curta temporada e utilização por terceiros estranhos ao condomínio.

Art. 81 - Para a utilização da SALÃO DE FESTAS, a reserva deverá ser feita através do app padrão utilizado pelo condomínio, sendo permitida reservas com antecedência máxima de 90 dias, e mínima de 48 horas. Será cobrado uma taxa de 20% (vinte por cento) sobre a maior taxa ordinária do condomínio (unidades 302 e 309)

Art. 82 - A utilização será restrita ao horário das 10:00 às 00:00 horas respeitando a Lei do Silêncio (Lei nº 3.688/1941) a partir das 22h ou conforme previsto na legislação local.

Art. 83 – Deverá ser impreterivelmente respeitado o limite de capacidade de pessoas dentro do Salão de festas, que é de máximo de 68 pessoas (incluindo prestadores de serviços).

Art. 84 – É proibido o uso de fogos de artifício e qualquer equipamento que represente risco de incêndio ou acidentes.

Art. 85 - É proibido fumar no interior ou área externa do salão de festas.

Art. 86 - O salão deve ser entregue limpo e organizado, conforme encontrado no momento da entrega das chaves.

Art. 87 – O condômino que realizar a reserva e utilizar o salão de festas será o único e total responsável pela integridade da estrutura, móveis, equipamentos e utensílios disponibilizados no espaço. Em caso de danos causados durante o evento, seja por ele ou por seus convidados, o condômino deverá providenciar a reparação dos danos ou o ressarcimento integral ao condomínio para reposição dos itens danificados, no prazo de até 5 dias úteis. O não cumprimento dessa obrigação autoriza o condomínio a tomar as providências no sentido de fazer o reparo ou reposição, e com isto cobrar o valor do condômino no junto ao vencimento da próxima taxa ordinária mensal.

Art. 88 - O morador responsável deve garantir que os convidados sigam as regras do condomínio.

Art. 89 - O cancelamento da reserva deve ser feito com antecedência mínima de 48 horas. Caso contrário, poderá haver cobrança de multa do valor integral da reserva.

Parágrafo único: Não será permitido manter reservas múltiplas em aberto do mesmo espaço (Churrasqueira e ou Salão de Festas) para o mesmo morador ou unidade, antes da efetiva utilização da data já confirmada. O morador terá que fazer a reserva e uso, e somente depois fazer uma nova reserva para o mesmo ambiente.

XIII – DA ACADEMIA

Art. 90 - Este regulamento visa organizar o uso da academia do condomínio, promovendo um ambiente seguro, ordeiro e acessível para todos os condôminos.

Art. 91 - A academia funcionará diariamente no seguinte horário: das 5h às 00h.

§ 1º Fora do horário estabelecido, o uso da academia é estritamente proibido.

Art. 92 - O uso simultâneo da academia será limitado a um máximo de 10 pessoas.

Art. 93 - Para garantir o acesso igualitário, recomenda-se que cada condômino utilize um período máximo de até 1 hora por dia.

Art. 94 - A academia é destinada exclusivamente aos condôminos, moradores e locatários de curta temporada.

§ 1º Visitantes e convidados somente poderão utilizar as instalações da academia, se acompanhados pelo condômino ou morador responsável. Não sendo permitido visitantes e convidados de locatários de curta temporada.

§ 2º O uso da academia por locatários de curto prazo será permitido mediante o cumprimento das regras deste regulamento e das normas específicas para estadias temporárias.

§ 3º Qualquer dano causado às instalações ou descumprimento das normas por locatários temporários será de responsabilidade direta do locador do imóvel.

Art. 95 - O uso de trajas e calçados adequados é obrigatório.

Art. 96 - Menores de 16 anos somente poderão utilizar a academia acompanhados por um responsável.

Art. 97 - É vedado o uso de aparelhos sonoros sem fones de ouvido.

Art. 98 - É proibido comer ou consumir bebidas alcoólicas no interior da academia.

Art. 99 - Todos os usuários deverão higienizar os equipamentos após o uso, utilizando produtos disponibilizados pelo condomínio.

XIV - DA COLETA DE LIXO

Art. 100 – O morador, inquilino ou locatário de curta temporada tem o dever de acondicionar o lixo em sacos plásticos, e depositá-los nos pontos de coleta localizados no subsolo e no Térreo, nas áreas das garagens.

Art.101 - A dispensa de entulhos, restos de materiais e objetos de grande porte deverá ser providenciada diretamente para fora do condomínio, não podendo ser utilizados os pontos de coleta do subsolo, as áreas comuns e nem as calçadas, sob pena dos sanções previstas neste regimento, bem como, denúncias junto aos órgãos competentes.

Art. 102 - A remoção do lixo das unidades para os locais de armazenamento no subsolo e térreo não corresponde a uma obrigação dos funcionários do condomínio.

Art. 103 - É proibido o transporte de lixo com vazamento de líquidos ou dispersão de sólidos no interior do condomínio, caso ocorra acidentalmente, o condômino deverá providenciar imediatamente a limpeza.

Art. 104 - Os ralos do condomínio e das unidades deverão possuir filtros, impedindo o entupimento das tubulações com resíduos de lixo e etc.

Art. 105 - É proibido:

I - Lançar nos coletores de lixo, objetos como produtos químicos, munições, explosivos, pilhas, baterias, latas, vidros, garrafas, caixas, caixotes, entulhos, materiais sólidos de grande volume, e tudo mais que possa pôr em risco quem operá-los;

II - Lançar quaisquer objetos, materiais, resíduos, restos, detritos ou líquidos sobre a via pública, área externa ou áreas comuns internas.

XV - DAS REGRAS DE CONVIVÊNCIA, SEGURANÇA E PADRONIZAÇÃO

Art. 106 - Os porteiros e demais empregados, contando com a colaboração dos condôminos e moradores, são responsáveis, cada qual no seu setor de atividade, pelo controle quanto ao ingresso e permanência de pessoas não identificadas e à entrada e saída de veículos.

Parágrafo Único: Os de locatários de curta temporada e os inquilinos cujos contratos de locação sejam inferiores a 10 (dez), dias, só poderão receber visitantes na área da Portaria, sendo proibido o acesso dos visitantes às unidades e as demais áreas comuns.

Art. 107 - Não será permitida a entrada de pessoas não identificadas no condomínio, sem prévio consentimento dos condôminos/moradores.

Parágrafo único - Os visitantes deverão aguardar na área da ECLUSA até que o porteiro interfone para o condômino/morador e tenha obtido a necessária autorização para seu acesso.

Art. 108 - Todos os locatários de curta temporada que alugarem unidades por determinada temporada devem se identificar e se registrar na portaria do condomínio no momento da chegada, apresentando documento oficial com foto e os dados da locação, salvo outra forma de acesso com prévio cadastro.

Art. 109 - O proprietário ou locador responsável pelo aluguel por temporada deve informar previamente à administração do condomínio a lista completa de locatários, incluindo datas de entrada e saída, além de cópia de documentos com foto.

Art. 110 - Os locatários de curta temporada estão obrigados a respeitar as normas de segurança do condomínio, como o uso de dispositivos de controle de acesso, restrição ao uso de áreas comuns fora dos horários permitidos e proibição de atividades que coloquem em risco a segurança dos moradores ou das instalações.

Art. 111 - Os locatários de curta temporada serão responsáveis por qualquer dano causado às áreas comuns ou privadas do condomínio, direta ou indiretamente, durante sua estadia. Os custos para reparação ou reposição dos danos serão cobrados diretamente do proprietário ou locador responsável pela unidade.

Art. 112 - Os prestadores de serviços esporádicos deverão apresentar documento de identificação na portaria e aguardar para ser liberada a sua entrada pelo condômino e ou morador. Se estiver portando ferramentas, materiais, objetos para instalação de qualquer espécie será obrigatório acessar o condomínio pela garagem do subsolo e usar o elevador de serviço para transporte.

Art. 113 - É vedada a permanência de moradores, inquilinos, de locatários de curta temporada, visitantes, empregados e/ou fornecedores no ambiente da portaria desviando a atenção ou dificultando o trabalho dos porteiros.

Art. 114 - É expressamente proibido a qualquer proprietário, morador ou visitante, entrar ou interferir em dependências reservadas aos equipamentos e instalações que guarnecem o Edifício, tais como casa de máquinas, poço dos elevadores,

bombas de água, medidores de luz, hidrômetros de água, medidores de gás, etc., salvo com prévia anuência dos representantes legais da administração do Condomínio.

Art. 115 - Por motivo de segurança estrutural da edificação, qualquer modificação a ser feita na área interna das unidades só poderá ser executada após apresentação de ART, comprovante de pagamento desta, projeto devidamente assinado por profissional credenciado, (atestado de segurança e conformidade da obra com o manual do condomínio), cronograma de execução da obra, dados da empresa prestadora de serviço, quadro dos funcionários/prestadores que irão trabalhar na unidade acompanhado dos dados de cada um destes e autorização escrita emitida pelo síndico do condomínio.

§1º - Em caso de descumprimento, o condômino será imediatamente denunciado junto aos órgãos fiscalizadores e responsabilizado por todo e qualquer dano que ocorra no condomínio, inclusive os danos físicos e financeiros que possam ocorrer por seu descumprimento;

§2º - O condomínio poderá adotar medidas para impedir a entrada dos prestadores quando as obras/reformas não atenderem as regras contidas no presente regimento.

Art. 116 - Fica expressamente proibido:

I - Executar qualquer instalação que resulte sobrecarga mecânica ou elétrica para o prédio sem prévia autorização por escrito da Construtora e comunicação ao síndico. Os danos causados serão arcados pelo infrator;

II - Ter ou usar instalações ou material, por qualquer forma, que venham a afetar a saúde, segurança e tranquilidade dos demais condôminos ou inquilinos ou que possam onerar as despesas do seguro comum do condomínio;

III - Manter e/ou guardar substâncias odoríferas ou que causem perigo a segurança do edifício ou de moradores, tais como produtos químicos, inflamáveis, explosivos etc.;

IV - Modificar a forma ou aspecto externo do edifício, sem a prévia autorização da Assembleia Geral, que configure alteração de fachada, a qual dependa de quórum qualificado para sua alteração e sem aprovação em Assembleia Geral;

V - Copiar as chaves das áreas comuns sem autorização do síndico (a);

XVI - DOS EMPREGADOS E TERCEIRIZADOS

Art. 117 – A seleção, identificação e contratação dos empregados ou empresa de terceirização competem ao síndico com o suporte da empresa administradora e assessoria jurídica do condomínio.

Parágrafo único: É terminantemente proibido a presença/permanência de moradores, qualquer que seja, nas áreas de trabalho dos funcionários, ou seja, apenas o síndico terá gerência sobre a contratação, demissão e administração dos funcionários ou empresa prestadora de serviço.

Art. 118 - Os empregados contratados obedecerão aos normativos da Convenção de sua classe, receberão salários, direitos e vantagens homologados no referido documento, que também norteará o preenchimento e assinaturas na Carteira Profissional.

Art. 119 - Os empregados obrigam-se a conservar e usar adequadamente, durante o expediente, o fardamento fornecido pelo condomínio que deverá ser mantido em perfeito estado de conservação, trocando-o nos intervalos de folgas e rodízios.

Parágrafo Único: Não será permitido o uso das instalações do hall de entrada e áreas comuns para permanência dos empregados nas horas de folga, bem como, não será permitida a permanência no condomínio após o expediente de trabalho.

Art. 120 - O fardamento e o crachá deverão ser devolvidos ao condomínio por ocasião do desligamento do funcionário;

Art. 121 – Em caso de contratação de mão de obra terceirizada, a empresa contratada deverá cuidar e se comprometer para que os prestadores obedeçam às normas deste condomínio.

§1º - A empresa de terceirização a ser contratada deverá ser analisada pela administração e assessoria jurídica do condomínio, no que diz respeito ao histórico e possíveis processos judiciais;

§2º - Para a efetivação da contratação, é imprescindível que a empresa escolhida seja idônea;

§3º - O pagamento do valor mensal contratado dependerá da comprovação por parte da empresa contratada do pagamento da folha salarial, FGTS, INSS e todos os benefícios e vantagens dos funcionários prestadores de serviço;

§4º - Deverá constar no contrato de prestação de serviços terceirizados que as obrigações trabalhistas serão de responsabilidade da contratada e não do condomínio contratante.

XVII - DAS REGRAS REFERENTES AOS ANIMAIS

Art. 122 - A permanência de animais de estimação nas áreas privativas do Condomínio deverá observar os seguintes critérios:

I - A criação de animais domésticos no condomínio restringir-se-á ao setor interno de cada unidade (apartamento), devendo ser realizada de forma responsável e de maneira a não causar prejuízo às condições de saúde, segurança, higiene, sossego e salubridade dos demais moradores;

II - A circulação de animais de estimação pelas áreas comuns do Condomínio é proibida, podendo estes, transitar somente da unidade habitacional, pelo elevador de serviço ou escadas, até a via pública, ou até a vaga de garagem de seu dono, salvo se o referido elevador apresentar defeito ou estiver em manutenção, ocasião em que, excepcionalmente poderá utilizar o elevador social.

III - Os dejetos de cada animal são de responsabilidade de seu proprietário, cabendo ao mesmo providenciar imediatamente a limpeza das áreas comuns, caso o animal venha a sujá-las, sob pena das sanções previstas neste regimento.

Art. 123 - É expressamente proibido (a):

I - Entrada ou saída de animais desacompanhados ou sujos;

II - Entrar ou sair do condomínio com animais sem coleiras, sujos e sem as devidas vacinas obrigatórias. Caso o animal comprometa a higiene do prédio, cabe ao dono deste providenciar, imediatamente, às suas expensas, a devida limpeza, bem como, utilizar focinheiras em animais não dóceis (quando o animal oferecer risco à segurança dos moradores), sob pena de multa e responsabilização do dono/tutor;

III - O trânsito dos animais pelo elevador social do Condomínio;

IV - Trânsito de animais nas áreas comuns, quando conduzidos por menores ou moradores que não possuam capacidade física para o domínio dos mesmos;

V - Permanência nas unidades autônomas sem as devidas vacinas obrigatórias,

VI - Permanência nas unidades autônomas de animais que comprometam a higiene, e ou a segurança do Condomínio;

VII - Permanência nas unidades autônomas ou o trânsito nas áreas comuns de animais não domésticos, quaisquer que sejam a sua espécie, raça e porte, independentemente do perigo, insalubridade ou desassossego que possam representar para os moradores;

VIII - Permanência nas unidades autônomas de animais que comprometam a tranquilidade dos moradores, inclusive, em razão de latido continuado de cães;

Art. 124 - A administração, poderá, a qualquer tempo, solicitar a apresentação de comprovantes de vacinação dos animais, devendo os moradores, obrigatoriamente, fornecerem a referida documentação quando solicitada, sob pena de multa, além das demais medidas cabíveis;

Art. 125 - As determinações previstas no caput desse artigo, exceto em relação à limpeza dos dejetos, não se aplicam aos cães guias de deficientes visuais, os quais terão direito de ingressar e permanecer nos veículos e estabelecimentos públicos e privados de uso coletivo, desde que observadas às condições impostas pela Lei 11.126/05 e atualizações posteriores.

XVIII – PENALIDADES E ÔNUS

Art. 126 – O não cumprimento das normas deste regimento, bem como, da convenção, acarretará advertência por escrito ou multa, sem prejuízo das perdas e danos que se apurem.

Art. 127 - A reincidência será penalizada com a cumulação dos valores aplicados, sempre dobrando o valor da aplicação a cada reincidência de infrações da mesma natureza dentro de um período de 12 (doze) meses.

Art. 128 - Dependendo da gravidade da infração cometida, o síndico, juntamente com o conselho, através de deliberação conjunta, poderá decidir pela MULTA direta, sem prévia notificação ou advertência.

Art. 129 - Pela transgressão de normas ou pela falta de cumprimento de obrigações regulamentadas, serão aplicadas por tipo de infração, as penalidades a seguir:

I - Advertência: por escrito;

II - Multas: medida que resulta do descumprimento dos normativos do condomínio.

Parágrafo único – Periodicamente, as multas e encargos poderão ser revistas e atualizadas pela Assembleia Geral, com quórum simples.

Art. 130 - As principais penalidades financeiras, seus índices e valores de aplicação, são enumerados abaixo:

I - As multas e juros de mora por atraso no pagamento das taxas condominiais, multas por transgressão ao regimento e convenção e das taxas extraordinárias deverão ser aplicados conforme art. 41 da convenção, além das custas judiciais e, honorários advocatícios que serão devidos a partir da cobrança extrajudicial, podendo o síndico(a), proceder com o envio a partir de 30 dias de atraso;

II - As sanções por descumprimento de obrigações normativas estão assim escalonadas:

a) Advertência por escrito;

b) Multa correspondente a 100% (cem por cento), do valor da taxa condominial ordinária;

c) Em caso de reincidência, as multas e sanções financeiras terão sua aplicação em dobro, e assim sucessivamente a cada infração da mesma natureza.

§1º - Em caso de infrações constantes praticadas pelo mesmo morador ou por pessoas atreladas a uma mesma unidade habitacional, se aplicarão as sanções previstas nos artigos 1.336 e 1.337 do código civil;

§2º - Se, mesmo após a aplicação das sanções previstas neste regimento e na legislação vigente, as infrações não cessarem, o síndico(a) buscará a aplicação de medidas judiciais cabíveis, havendo a possibilidade de exclusão de condômino pela esfera judicial, desde que aprovada tal medida pela assembleia geral;

§3º - Considera-se reincidência a prática ou omissão do mesmo ato, ao longo de até doze meses;

Art. 131 - O prazo para aplicação de advertências e multas, do(a) infrator(a) e seu recurso serão:

a) O(a) síndico(a), advertirá/notificará o infrator nos próximos 20 (vinte), dias úteis após a infração;

b) O(a) infrator poderá recorrer, no prazo de 05 (cinco), dias úteis a contar do recebimento da advertência ou notificação de multa, devendo endereçar as suas razões ao conselho consultivo;

c) O recurso não terá efeito suspensivo e a aplicação da multa será incluída no boleto da taxa ordinária do mês subsequente;

d) Após recebimento do recurso, o conselho julgará no prazo de 20 (vinte) dias úteis;

e) Caso o condômino reste insatisfeito com a decisão do conselho consultivo, poderá recorrer para a assembleia geral, no prazo de 05 (cinco), dias úteis após a ciência da decisão do conselho consultivo;

f) A primeira assembleia extraordinária que ocorrer deverá ter como pauta obrigatória o julgamento em última instância, do recurso;

g) Caso seja mantida a decisão de aplicação de advertência ou multa, esta será definitiva, não cabendo mais recurso;

h) Caso a assembleia dê provimento ao recurso, a advertência será retirada, ou, o valor da multa aplicada será devolvido ao infrator no prazo de 15 (quinze), dias;

Art. 132 - É terminantemente proibido o abono de multas, juros de mora, correção monetária, honorários advocatícios, custas processuais, despesas cartorárias e demais sanções financeiras.

Art. 133 - Os inadimplentes ficam proibidos de votar e serem votados nas Assembleias conforme código civil.

Art. 134 - O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

Art. 135 - Os casos omissos neste regulamento, na Convenção Condominial ou no Código Civil serão resolvidos pela Assembleia Geral especificamente convocada para tal fim.

XIX – DA ADMINISTRAÇÃO E FISCALIZAÇÃO

Art. 136 - A administração do condomínio é dirigida e fiscalizada pelo síndico, assessorado pelo Subsíndico e Conselho Consultivo, eleitos pela forma estabelecida na Convenção do Condomínio.

§1º - As funções executivas delegadas pelo síndico são da alçada da Administradora, agindo sempre de acordo com o síndico;

§2º - O conselho será composto por 3 (três), membros, devendo ter um presidente e dois membros, que serão eleitos pela Assembleia Geral do Condomínio conforme convenção.

Art. 137 - O síndico e o subsíndico exercerão as funções executivas do condomínio, na forma da Lei n 10.406/2002 que entrou em vigor em janeiro de 2003, Convenção

do Condomínio e deste Regimento Interno, cujas tarefas serão aprovadas, ou revistas, em Assembleia Geral.

Art. 138 - Compete ao síndico a manutenção e atualização dos instrumentos normativos do condomínio, após ser submetida à aprovação em Assembleia Geral dos condôminos.

Art. 139 – As aprovações em assembleia geral, sejam normativas ou de implementação/ complementação, terão poderes normativos, regulamentando o assunto específico ou provisório enquanto não se incorpore a este Regimento Interno.

Art. 140 - A competência e obrigações legais do síndico e subsíndico estão definidas na Lei e Convenção do Condomínio. Além delas, o síndico e o subsíndico devem observar o seguinte:

- a) As contas e balancetes mensais serão submetidos ao conselho até trinta dias após seu encerramento, salvo caso fortuito, devidamente justificado;
- b) As dúvidas e esclarecimentos levantadas pelo conselho, porventura existentes, deverão ser esclarecidas em prazo não superior a 15 (quinze) dias.

XX – MONITORAMENTO POR CÂMERAS DE SEGURANÇA

Art. 141 – Finalidade do Sistema de Monitoramento - O sistema de câmeras do condomínio tem como finalidade exclusiva a segurança patrimonial e pessoal dos condôminos, visitantes e colaboradores, bem como o registro de ocorrências em áreas comuns.

Art. 142 – Locais Monitorados - As câmeras estão instaladas apenas em áreas comuns, como portarias, garagens, halls, corredores, elevadores e áreas de lazer. É vedada a instalação em locais que comprometam a privacidade, como banheiros, vestiários ou interior de unidades.

Art. 143 – Acesso às Imagens - O acesso às imagens será restrito ao síndico e/ou à administradora, exclusivamente para fins de apuração de ocorrências ou manutenção do sistema. O compartilhamento com terceiros só ocorrerá:

- Por requisição judicial ou policial;
- Mediante autorização expressa do síndico, quando houver justificativa formal de morador envolvido diretamente no fato.

Art. 144 – Solicitação de Acesso por Moradores - O morador poderá solicitar acesso às imagens, desde que:

- Apresente requerimento formal com data, hora e local aproximado do fato;
- Comprove legítimo interesse, como furtos, danos, agressões ou conflitos;
- O pedido seja analisado pelo síndico, que poderá deferir ou indeferir com justificativa.

Art. 145 – Armazenamento e Sigilo das Imagens - As imagens serão armazenadas por até 15 (quinze) dias, salvo necessidade de preservação por investigação. O conteúdo é sigiloso, sendo vedada sua divulgação, reprodução ou compartilhamento sem autorização legal.

Art. 146 – Transparência e Sinalização - O condomínio manterá avisos visíveis informando sobre o monitoramento, conforme exigido pela LGPD, com indicação da finalidade e do responsável pelo tratamento dos dados.

Art. 147 – Responsabilidade pelo Tratamento de Dados - O síndico é o controlador dos dados, nos termos da LGPD, devendo zelar pela segurança, confidencialidade e uso adequado das imagens.

Art. 148 – Penalidades - O uso indevido das imagens por qualquer condômino, funcionário ou prestador de serviço poderá ensejar sanções administrativas, civis e criminais, conforme a legislação vigente.

XXI – DAS RECLAMAÇÕES E SUGESTÕES

Art. 149 - Toda e qualquer reclamação ou sugestão sobre o condomínio deverá ser transmitida ao síndico(a), através de registro de ocorrência interno, e-mail ou aplicativo.

Parágrafo único: As reclamações e ocorrências precisam ser registradas para que o síndico adote medidas e providências.

XXII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

Art. 150 - Sob guarda da Portaria, sempre ficará em lugar seguro cópias de chaves gerais, que envolvam as partes específicas do condomínio.

Art. 151 - Os casos omissos ou excepcionais serão resolvidos pelo síndico, ouvindo conselho, "ad referendum" até a realização da próxima Assembleia Geral.

Art. 152 - O presente Regimento Interno tem seus efeitos legais a partir desta data, na qual obteve a aprovação da assembleia condominial, ficando eleito o foro da comarca desta capital, para dirimir dúvidas ou ações oriundas de divergências ou omissões deste Regimento e da Convenção Condominial. E por estarem de acordo com as normas elencadas neste instrumento, a assembleia geral decide pela aprovação do presente Regimento Interno.

João Pessoa-PB, 24 de Outubro de 2025.

CONDOMINIO Mindset SÍNDICO (A)

PRESIDENTE DO CONSELHO