



## REGIMENTO INTERNO

# CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALGARVE

Página 1 | 46

**CONDOMÍNIO ALGARVE  
CNPJ nº 47.205.800/0001-02  
Av. Antônio Cabral de Souza, S/N, Maranguape I, Paulista- PE.**



## SUMÁRIO

### Sumário

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DA ADMINISTRAÇÃO .....	4
CAPÍTULO II – DOS APARTAMENTOS .....	6
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	6
SEÇÃO II - DAS OBRAS .....	9
SEÇÃO III – DA SEGURANÇA DOS APARTAMENTOS.....	9
SEÇÃO IV – DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS.....	11
SEÇÃO V – DA COLETA DE LIXO.....	11
CAPÍTULO III – DAS COISAS COMUNS .....	12
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	12
SEÇÃO II - DAS MUDANÇAS.....	13
SEÇÃO III – DO ELEVADOR .....	14
SEÇÃO IV – DO CARRINHO DE COMPRAS .....	15
SEÇÃO V – DAS VAGAS DE GARAGENS .....	16
SEÇÃO VI – DA ÁREA DE LAZER.....	19
SEÇÃO VII – DO SALÃO DE FESTAS.....	19
SEÇÃO VIII – DA ÁREA DA CHURRASQUEIRA/ESPAÇO GOURMET.....	22
SEÇÃO IX – DAS BICICLETAS, MOTOCICLETAS E AFINS .....	25

Página 2 | 46



SEÇÃO X – DA PISCINA.....	26
SEÇÃO XII – DO PLAYGROUND.....	29
SEÇÃO XIII – DA SEGURANÇA DO EDIFÍCIO.....	30
CAPÍTULO IV – DOS CONDÔMINOS .....	32
SEÇÃO I – DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS .....	32
SEÇÃO II – DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS.....	33
SEÇÃO III – DAS PROIBIÇÕES.....	36
CAPÍTULO V – DAS DESPESAS CONDOMINIAIS.....	39
SEÇÃO I – DAS QUOTAS DO CONDOMÍNIO .....	39
SEÇÃO II – DO FUNDO DE RESERVA.....	39
CAPÍTULO VI – DAS PENALIDADES .....	40
SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS.....	40
SEÇÃO II – DAS MULTAS.....	40
CAPÍTULO VII – DOS EMPREGADOS DO CONDOMÍNIO .....	41
CAPÍTULO VIII – DAS RECLAMAÇÕES .....	42
CAPÍTULO IX – DAS EMPRESAS DE INTERNET.....	43
CAPÍTULO X – DOS HORÁRIOS .....	43
CAPÍTULO XI – DISPOSIÇÕES FINAIS .....	43



## CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DA ADMINISTRAÇÃO

**Art. 1º – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALGARVE**, condomínio edilício pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ nº 47.205.800/0001-02, com sede à Av. Antônio Cabral de Souza, nº 1720, Maranguape, Paulista/PE, considerando O Código Civil, as alterações da Lei Nº 4.591 de dezembro de 1964, a Convenção do Condomínio vigente e por este Regimento Interno, cujo irrestrito cumprimento ficam obrigados todos os Condôminos.

**Parágrafo Primeiro** – A convenção do condomínio faz-se parte integrante das regras previstas neste Regimento Interno, o qual tem o objetivo de disciplinar as regras internas do condomínio de maneira especial sobre as regras gerais da convenção.

**Parágrafo Segundo** – A administração do Condomínio, representada pelo Síndico, pelos representantes de torre, pelos membros do Conselho Consultivo/Fiscal, está autorizada a exigir o cumprimento das notas deste Regimento Interno, tomando as providências cabíveis para sua fiel observância.

**Parágrafo Terceiro** – Os proprietários e seus familiares, os inquilinos e seus familiares, e os agregados dos proprietários e dos inquilinos, são obrigados ao cumprimento deste Regimento Interno.

**Parágrafo Quarto** – São considerados agregados, para efeito deste Regimento Interno, os familiares não residentes, os visitantes, empregados domésticos, motoristas e prestadores de serviços dos proprietários e inquilinos.

**Parágrafo Quinto** – Os apartamentos, no todo ou em parte, como quaisquer dependências do edifício, destinam-se exclusivamente à finalidade residencial, sendo proibido usá-los com outros objetivos, tais como pensões, consultórios, escritórios, casa de cômodos, hotéis, comércio em geral, clubes dançantes, enfermarias, e tudo mais quanto seja incompatível com a sua destinação, exclusivamente, residencial.

**Parágrafo Sexto** – Fica estabelecido o Conselho de Administração como órgão máximo executivo do Condomínio, sendo integrado pelo Síndico, e pelos membros do Conselho Consultivo/Fiscal. Seus membros são eleitos por Assembleia Geral para mandato de dois anos e com direito a reeleições.

**Parágrafo Sétimo** – Cada bloco de apartamentos contará com um representante subsíndico, ao qual caberá a responsabilidade auxiliar na fiscalização do cumprimento das regras deste regimento, em seu respectivo bloco, bem como as atribuições previstas na convenção do condomínio.

**Parágrafo Oitavo** – O Síndico representa o Condomínio perante seus moradores e terceiros, sendo



eleito por Assembleia Geral para mandato de dois anos e com direito a reeleições.

**Parágrafo Nono – É tarefa do Síndico:**

- a) Compor e presidir o Conselho de Administração;
- b) Cumprir e fazer cumprir a Convenção do Condomínio e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da Assembleia de Condôminos e do Conselho de Administração;
- c) Manter guardado, durante o prazo de cinco anos, toda a documentação relativa ao condomínio;
- d) Organizar o quadro de funcionários, designando-lhes atribuições, deveres e obrigações;
- e) Admitir, demitir, punir e estabelecer salários para empregados;
- f) Ter sob a sua guarda, para a transferência futura ao seu sucessor, todos os documentos, livros, valores, plantas, etc., de propriedade do condomínio;
- g) Cobrar as cotas condominiais aprovadas por Assembleia Geral;
- h) Receber e dar quitação em nome do condomínio;
- i) Movimentar contas bancárias, podendo para tanto abrir, encerrar, depositar, sacar e transferir quantias entre contas e poupança; fazer aplicações; solicitar, receber, emitir e sustar cheques; solicitar extratos e saldos das contas; autorizar e cancelar débitos automáticos de faturas em conta corrente; contratar seguros para o condomínio e serviços de cobrança com estabelecimentos bancários e seguradoras; dar quitação e emitir recibos das contas bancárias;
- j) Cadastrar o Condomínio em estabelecimentos comerciais atacadistas e/ou varejistas e com estes efetuar operações comerciais;
- k) Elaborar o orçamento anual, juntamente com o Conselho de Administração;
- l) Divulgar mensalmente um resumo das receitas e despesas do condomínio;
- m) Convocar as Assembleias Gerais, Ordinárias e Extraordinárias, na forma da Convenção condoninal.

**Parágrafo Décimo – O síndico-geral poderá designar membro do conselho para substituir-lo em seus afazeres, inclusive para representar o Condomínio em juízo ou fora dele, tendo todas as atribuições, obrigações e deveres, pelo prazo que vier substituí-lo.**

**Parágrafo Décimo Primeiro – O Conselho Consultivo/Fiscal será responsável pela fiscalização de toda a atividade administrativa e contábil do Condomínio e será composto por 6 (seis) membros. Todos eleitos por Assembleia Geral, juntamente com o Síndico e Subsíndico para mandatos de 2 (dois) anos e com direito a reeleições.**

**Parágrafo Décimo Segundo – São atribuições do Conselho Consultivo/Fiscal:**

- a) Assessorar o síndico, na qualidade de conselho consultivo, ajudando a dividir as decisões mais complexas que precisarem ser tomadas;
- b) Analisar as contas, documentos e atos do síndico, podendo, para tanto, solicitar qualquer documento que esteja em poder deste;



- c) Analisar os balancetes mensais e anuais;
- d) Requisitar informações ao síndico, funcionários e moradores visando um melhor acompanhamento fiscal;
- e) Elaborar recomendações, por escrito, ao síndico, referente a qualquer assunto de interesse do Condomínio.

**Parágrafo Décimo Terceiro** – O Síndico, ou quem o substituir, deverá apresentar a prestação de contas relativas ao período do seu mandato para submissão ao Conselho Consultivo/Fiscal, no prazo de 60 (sessenta) dias do fim do seu mandato, que terá o mesmo prazo para analisá-lo, requisitando, se necessário, documentos ou informações necessárias a esclarecer dúvidas provenientes das despesas efetuadas pelo Síndico ou quem o substituir, que serão prestadas no prazo de 10 (dez) dias, podendo ser prorrogado, caso seja necessário, devendo ser solicitada prorrogação por escrito ao Conselho Consultivo/Fiscal.

**Parágrafo Décimo Quarto** – Caso o membro do conselho Fiscal/Consultivo ou representante de torre não compareça a 02 (duas) Assembleias Gerais, de forma injustificada, ou não mantenha postura ética, moral, proba e de acordo com os bons costumes, ficará passivo de destituição do cargo, a critério do síndico(a) e do Conselho-Geral.

## CAPÍTULO II – DOS APARTAMENTOS

### SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.

**Art. 2º** – Os apartamentos se destinam, exclusivamente, a fins residenciais e são estritamente familiares, devendo ser guardado o recato e a dignidade compatíveis com a moralidade, os bons costumes e o bom nome dos demais moradores, sendo expressamente proibido usá-los para enfermarias, oficinas, laboratórios ou clínicas médicas ou dentárias, clubes de jogos, conservatório de música, danças, centros de diversões, políticos, religiosos ou afins, atelieres de costura, ou outros, escolas, escritórios, negócios e comércio em geral, inclusive restaurantes, pensões, hotéis, hospedarias e indústrias de qualquer natureza.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO:** ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA.

**Art. 3º** – No período das 22:00 às 08:00 horas e entre 12:00 às 13:00 horas cumpre aos condôminos guardarem silêncio, evitando a produção de ruídos ou sons que possam perturbar o sossego ou bem-estar dos demais moradores do Condomínio.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO:** ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE.

**Art. 4º** – Em qualquer horário o uso de aparelhos de som ou instrumentos musicais deve ser feito de



modo a não perturbar os vizinhos, observadas as políticas de poluição ambiental e sonora da Administração Municipal e, em especial, o Código Civil, Arts. 1.277 e seguintes; Lei 4.591/64, art. 10, III e art. 19; e Lei das contravenções penais, art. 42.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE.

**Art. 5º** – As atividades sociais e de lazer somente poderão ser praticadas nas áreas especificamente destinadas para tais fins. Contudo, a partir das 22 horas observar-se-ão as normas da lei de condomínio, convenção condominial e este regimento, devendo ser observado o volume de som de forma a não incomodar os demais condôminos.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE.

**Art. 6º** – Os moradores devem permitir o ingresso do (a) Síndico, do (a) Subsíndico ou seus prepostos em suas unidades autônomas quando tal se torne necessário e indispensável (em casos de extrema urgência, devidamente comprovado) à inspeção, ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança, salubridade, solidez ou reparos em instalações e serviços em tubulação que afetam os vizinhos.

Parágrafo Único - Em circunstâncias de urgência, devidamente comprovada, o (a) Síndico (a) ou o (a) Subsíndico (a) está autorizado (a) a tomar as devidas providências para ingressar no apartamento do morador ausente na presença de uma testemunha.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA.

**Art. 7º** – É terminantemente proibida a colocação de aparelho de ar condicionado em local diferente do concebido, tanto no projeto arquitetônico constante no memorial da construção do prédio, bem como o implemento de quaisquer benfeitorias que importem na modificação da fachada do mesmo, seja na forma, seja na cor, inclusive a posição de avisos ou letreiros de qualquer espécie na parte externa ou dependência interna do edifício, abrangendo os vidros das janelas, salvo quando digam respeito ao próprio condomínio ou previsto na Convenção. A instalação de ar-condicionado de janela é terminantemente proibida.

Parágrafo Primeiro - Qualquer proteção tipo tela/rede nas janelas e varanda ou área de serviço deverá obedecer aos limites internos, não podendo ser projetado para fora, devendo também estar de acordo com a padronização do edifício (redes / telas na cor preta).

Parágrafo Segundo – Só será permitida a instalação de grades no térreo e nas seguintes condições:

- a) Grade reta na janela;
- b) No banheiro seguindo o padrão de abertura da janela;
- c) Todas as grades deverão seguir o padrão na cor branca e material de alumínio.



Parágrafo Terceiro - A recomendação expressa neste artigo é extensiva para antenas de TVs, inclusive por assinatura.

Parágrafo Quarto - Para os fins de interpretação da expressão “modificação de fachada” disposta no caput do presente artigo, deve-se entender como qualquer modificação que desfavoreça ou modifique visualmente a imagem padrão da fachada, ou seja, a imagem retratada da vista externa da construção original, restando autorizada, após aprovação em assembleia, a inclusão de janelas de fechamento de fachada, desde que no mesmo padrão das esquadrias já utilizadas na edificação, também serão permitidos desde que observada a padronização do edifício aprovada na assembleia de aprovação deste regimento, e em caso de posterior alteração, respeitando o quórum de pelo menos, 2/3 dos condôminos.

Parágrafo Quinto - Para fechamento das varandas superiores, que compreendem os andares de cada torre, a estrutura terá que ser no padrão da edificação, respeitado o limite de 150kg/m<sup>2</sup>, previsto na convenção do condomínio. Caso tenha aplicação de película, esta não poderá ser refletiva e/ou espelhada.

Parágrafo Sexto - Não é possível a instalação de esquadrias tipo “cortinas de vidro”, sem Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), devido ao elevado peso do equipamento em relação à estrutura física das paredes, sob pena de multa e desfazimento da benfeitoria.

Parágrafo Sétimo – As Grades para as janelas do térreo deverão ser em alumínio na cor branca em pintura eletrostática, em posição vertical.

Parágrafo Oitavo – (Transcrever texto em deliberação anterior = ata) – Área privativa

Parágrafo Nono – A altura mínima para instalação de ar-condicionado no térreo é de 2,10 metros do solo.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: RETIRADA IMEDIATA DO MODELOS NÃO APROVADOS, ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA**

Art. 8º – Não é permitido colocar nas janelas ou peitoral das varandas: roupas, vasos, tapetes, varais de roupas ou quaisquer objetos que ofereçam incômodo visual, perigo de queda ou que prejudiquem a estética dos edifícios. Da mesma forma, não serão admitidas estas práticas para as grades, caso sejam instaladas.

Parágrafo Primeiro - É igualmente proibido estender, bater ou secar tapetes, roupas, lençóis, tênis, sapatos e quais outros objetos nas janelas, ou em quaisquer outros lugares visíveis do exterior.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA**



**Art. 9º – É terminantemente proibido o fracionamento da respectiva unidade autônoma para fins de alienação ou locação;**

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA**

## **SEÇÃO II - DAS OBRAS**

**Art. 10º – As reformas a serem efetuadas nos apartamentos deverão ser comunicadas ao Síndico (a), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, sendo terminantemente proibida a realização de obras que importem no comprometimento da segurança da edificação ou do projeto original.**

**Parágrafo Primeiro - São permitidas reformas e similares nos seguintes dias e horários: nos dias úteis, das 08:00 às 12:00 horas e das 13:00 às 17:30, e nos sábados, das 08:00 às 13:00 horas. Fora desses horários, só serão permitidas as obras de emergência, após prévia autorização do Síndico (a).**

**PENALIDADE DESTE PARÁGRAFO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE**

**Parágrafo Segundo – Não serão permitidas obras aos domingos e feriados nacionais, estaduais e municipais (Paulista).**

**Parágrafo Terceiro - É de responsabilidade do morador a limpeza das partes comuns que tenham sido sujas por operários ou materiais das respectivas reformas.**

**PENALIDADE DESTE PARÁGRAFO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE**

**Parágrafo Quarto - Só será permito obra nas unidades habitacionais mediante a apresentação de uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) emitida por um engenheiro ou arquiteto.**

**PENALIDADE DESTE PARÁGRAFO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO GRAVE**

**Art. 11º – A troca ou raspagem de piso, polimento de mármore e demais obras nos apartamentos que produzam ruídos suscetíveis de incomodar os vizinhos deverão ser previamente comunicadas ao Síndico (a), com 05 (cinco) dias de antecedência, e só serão permitidas se forem realizadas nos dias e horários acima indicados.**

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE**

## **SEÇÃO III – DA SEGURANÇA DOS APARTAMENTOS**

**Art. 12 – Os moradores deverão manter fechadas as portas de seus apartamentos e em nenhuma hipótese o condomínio será responsabilizado por furtos ou roubos, tanto no apartamento, quanto na área comum.**



Parágrafo Primeiro - Os prestadores de serviço ou serviços esporádicos deverão se identificar na portaria, sendo permitido o acesso dos mesmos ao condomínio mediante expressa autorização do condômino que deverá recebê-los na entrada da torre a qual o prestador se destina.

Parágrafo Segundo - Fica proibido o acesso de entregadores de refeições, jornaleiros e outros fornecedores aos pavimentos, sem acompanhamento do condômino, exceto de água mineral, farmácia e necessidades especiais devidamente comunicadas a gestão.

**Art. 13 – É obrigatória a comunicação imediata ao Síndico (a), por escrito, e à autoridade sanitária competente, da existência de qualquer moléstia infecto contagiosa em morador do condomínio.**

**Art. 14 – Por motivo de segurança estrutural, qualquer modificação a ser feita na distribuição do espaço de um apartamento só poderá ser efetuada após solicitação por escrito e autorização também por escrito do Síndico (a), após consulta à construtora, com parecer por escrito da mesma, este devidamente assinado por engenheiro habilitado, sendo, a respeito, ouvido o Conselho Consultivo.**

Parágrafo único - Fica expressamente vedada a execução nos apartamentos de quaisquer instalações, inclusões ou alterações que resultem em sobrecarga mecânica, elétrica ou diversa para o prédio que possam comprometer o dimensionamento estrutural de projeto do edifício e de suas instalações prediais, devendo, tais obras, igualmente, quando assim não o resultarem, só serem efetivadas após solicitação por escrito e autorização também por escrito do Síndico (a), após consulta à construtora, com parecer por escrito da mesma, este devidamente assinado por engenheiro habilitado, sendo, a respeito, ouvido o Conselho Consultivo.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE RECIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO GRAVÍSSIMA**

**Art. 15 – É proibido utilizar ou manter botijão de gás nas dependências dos apartamentos.**

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE RECIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO GRAVÍSSIMA**

**Art. 16 – Os condôminos que se ausentem, por tempo relativamente longo, deverão fechar os registros de água e gás, desligar os aparelhos eletrônicos, visando minimizar os riscos de curto circuito, deixando, se possível, a chave do apartamento com pessoa de sua confiança, informando o telefone de contato dos mesmos à portaria.**

**Art. 17 – Os condôminos e funcionários deverão conhecer o funcionamento dos extintores e equipamentos contra incêndio, avisando ao Síndico (a) quando estiverem descarregados ou defeituosos para que sejam tomadas as devidas providências.**

**Art. 18 – No caso de incêndio, jamais usar os elevadores, utilizando-se somente das escadas. Caso os**



acessos a elas estejam impedidos pelo fogo, aguardar os bombeiros para procedimento seguro.

**Art. 19 – É proibido, em qualquer hipótese, remover os equipamentos de segurança contra incêndio, salvo para recarga ou quando autorizado pela administração.**

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: MULTA - INFRAÇÃO GRAVÍSSIMA**

#### **SEÇÃO IV – DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS**

**Art. 20 – Poderão manter dentro das áreas autônomas animais domésticos, desde que não incomodem os vizinhos. Os animais poderão ser transportados nos elevadores, desde que estejam no colo, sendo obrigatória a utilização de coleira e da focinheira, quando necessário, em todas as áreas do condomínio. Para os animais que não seja viável o transporte no colo, a utilização do elevador ficará sujeita à disponibilidade, havendo prioridade de qualquer outro morador sobre o animal, ou seja, se necessário o tutor do animal deverá deixar o elevador para uso de outro morador e aguardar até que esteja livre ou optar descer pelas escadas. Caso o animal faça alguma necessidade fisiológica, o dono ficará responsável pela imediata limpeza sob pena de multa administrativa.**

**Parágrafo Primeiro - O proprietário do animal deverá apresentar ao Condomínio o cartão de vacina do animal quando solicitado.**

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA**

**Art. 21 – É proibido passear com animais nas áreas comuns do condomínio, tais como hall social e dos andares, escadas, garagens, salão de festas, área da piscina, jardins, playground (parquinho) e portaria. Os passeios dos animais deverão ser realizados exclusivamente nas áreas de circulação de veículos.**

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA**

**Art. 22 – É terminantemente proibida a entrada de animais domésticos agressivos. Os proprietários de animais devem controlar a produção de ruídos dos pets de forma a não perturbar seus vizinhos.**

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE**

#### **SEÇÃO V – DA COLETA DE LIXO**

**Art. 23 – O lixo deverá ser embalado em sacos plásticos apropriados para o descarte, fechados e transportados de forma que não deixe nenhum resíduo pelo caminho da unidade habitacional até às lixeiras centrais.**

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA**



Parágrafo único – O descarte de que fala esse artigo poderá ser realizado pelos condôminos em qualquer horário. Porém, será proibido o transporte do lixo por elevador nos horários das 06:00 às 08:00 horas e das 18:00 às 20:00 horas, pois se concentra grande fluxo de pessoas nos elevadores.

### CAPÍTULO III – DAS COISAS COMUNS

#### SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 24** – Os condôminos poderão usar e gozar das partes comuns do condomínio até onde não impeça os demais condôminos de usarem das mesmas vantagens.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO:** ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA

**Art. 25** – A realização de festas e eventos, de qualquer tipo, particular e fora dos apartamentos, só poderão ser realizados exclusivamente no salão de festas.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO:** ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA

**Art. 26** – Não é permitido o uso ou guarda de bicicletas, skates, patins e patinetes no hall social e dos andares, escadas, garagens, salão de festas, área da piscina, jardins, playground (parquinho) e portaria.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO:** ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA

**Art. 27** – É de responsabilidade de todos os condôminos a conservação e preservação dos jardins e suas plantas, equipamentos e instalações das partes comuns, cabendo aos mesmos alertar convidados e vizinhos quando notarem alguma irregularidade por parte dos mesmos, inclusive, registrando por meio de imagens e comunicando ao Síndico (a) para as providências pertinentes.

**Art. 28** – Não é permitida a permanência de empregados do condomínio, bem como de pessoas estranhas, nos “halls”, piscina, escadas, garagens e portaria, exceto quando em serviço.

Parágrafo único – Fica proibida a permanência de qualquer pessoa na portaria, exceto aos empregados do próprio condomínio em serviço.

**Art. 29** – É expressamente proibido o uso de energia elétrica ou água das áreas comuns em benefício de qualquer unidade.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO:** ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA

**Art. 30** – A circulação de fornecedores só é permitida mediante autorização expressa dos condôminos em atendimento, vedados quaisquer outros fins, exceto quando a administração do condomínio requisite vistoria de fornecedores de produtos e serviços, por tempo não superior à prestação solicitada.



Art. 31 – A circulação de condôminos ou visitantes, quando trajados com roupas de banho, sem camisa ou portando grandes volumes que exceda o peso do elevador, deverá ser feita as escadas.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE

Art. 32 – Não será permitida a entrada no condomínio de pedintes, propagandistas, vendedores, ambulantes, etc.

Art. 33 – Não é permitida a permanência de volumes de quaisquer espécies nas vagas de garagens, áreas de acesso ou demais partes comuns, exceto quando em trânsito e, mesmo em tal situação, procedida de tal forma a não comprometer o livre fluxo de pessoas, preservando, assim, as condições de segurança para locomoção em ocasiões de risco, tais como, incêndio e outros eventos que exijam a evacuação do prédio.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA

Art. 34 – Fica permitido o estacionamento de dois veículos (carro e moto) desde que não ultrapasse o limite da vaga de garagem de cada apartamento.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA

Parágrafo Único – Do mesmo modo, é terminantemente proibido o estacionamento ou paradas, ainda que transitórias, nas áreas de circulação de pedestres, de motocicletas, ciclomotores e bicicletas existentes nesses locais, conforme disposição na Convenção Condominial e deste Regimento Interno.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA

Art. 35 – É expressamente proibido o uso de churrasqueira individual a carvão, gás ou eletricidade nas áreas comuns do condomínio, bem como a queima de objetos de qualquer espécie nas áreas internas dos apartamentos.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: MULTA - INFRAÇÃO GRAVE

## SEÇÃO II - DAS MUDANÇAS

Art. 36 – As mudanças serão previamente comunicadas ao Síndico, por intermédio do supervisor ou portaria, com antecedência mínima de 2 (dois) dias do evento. Ato contínuo à mudança, deverão ser atualizados os dados cadastrais junto a administração, devendo, o novo condômino, proprietário ou não, apresentar documentação de transmissão da propriedade ou contrato de locação, com firma reconhecida do proprietário.

Parágrafo Único - Só serão permitidas mudanças nos seguintes dias e horários: De segunda a sexta, entre 08:00 às 17:00 horas e aos sábados: das 8:00 às 13:30 horas. Sendo terminantemente proibido

Página 13 | 46



mudanças aos domingos e feriados. O condômino deve evitar a produção de ruídos ou sons que possam perturbar o sossego ou o bem-estar dos demais moradores do condomínio.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE**

**Art. 37 –** O condômino que esteja de mudança ou utilizando as áreas comuns assume inteira responsabilidade sobre eventuais danos causados ao condomínio e a terceiros, seja nos elevadores, fachadas, paredes, vidros das áreas comuns etc., isso por sua pessoa, familiares, empregados ou subcontratados para realizar mudanças.

### SEÇÃO III – DO ELEVADOR

**Art. 38 –** É de responsabilidade dos pais ou responsáveis civis o uso de elevador por crianças e menores de idade, especialmente quando desacompanhadas.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE**

**Art. 39 –** É expressamente proibido fumar nos elevadores, escadas, halls e demais áreas de uso comum do condomínio.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE**

**Art. 40 –** É expressamente proibido o uso do elevador vestindo apenas trajes de banho, bem como roupas molhadas.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE**

**Art. 41 –** É dever dos condôminos utilizarem de forma racional o elevador, em conformidade com as normas técnicas, seguindo-se para tanto as instruções afixadas junto aos acessos dos elevadores sociais existentes nos pavimentos (térreo).

**Art. 42 –** É proibido o uso do elevador social por pessoas em trajes sumários ou que agridam ao pudor e aos bons costumes, molhados e/ou sujos por decorrência de banhos de piscina e práticas esportivas no condomínio, bem como realização de serviços no interior ou exterior do condomínio. **PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE**

**Art. 43 –** Será proibido o transporte de lixo nos horários de grande fluxo de pessoas nos elevadores, das 7:00 às 9:00 horas e das 17:00 às 20:00 horas.

**Art. 44 –** No caso de mudança saindo ou entrando no condomínio, a mesma deve ser comunicada no livro de ocorrências, localizado na portaria do condomínio, responsabilizando-se o condômino por qualquer acontecimento que cause danos financeiros, materiais, civis ou criminais à edificação, aos funcionários do edifício ou qualquer transeunte envolvido na situação ou ainda pelo ingresso de



pessoas estranhas ao condomínio para auxiliar a mudança em questão.

**Art. 45 – Objetos que danifiquem os elevadores não poderão subir pelos mesmos devendo o condômino, responsável pelos mesmos, optar pelo uso da escada.**

**Art. 46 – Devem ser observadas normas no uso do elevador, tais como: (i) não apertar todos os botões de chamada ou destino; (ii) não bater nas portas dos pavimentos; (iii) não manter as portas abertas desnecessariamente; (iv) não tocar mais de uma vez; não riscar as cabines do elevador; (iv) não desgastar o equipamento com uso indevido dos mesmos; (v) não forçar a porta externa ao fechar; (vi) liberar a porta de imediato; e (vii) outras normas universais de uso do elevador previstas pelo fabricante.**

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA**

**Art. 47 – Em caso de perceber qualquer irregularidade no desempenho do elevador os condôminos devem comunicar o fato imediatamente à portaria do condomínio, que registrará no livro de ocorrências. PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE**

**Art. 48 – Deve ser respeitado o limite máximo de peso e pessoas nas viagens do elevador. PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO GRAVE**

**Art. 49 – No caso de falta de energia elétrica ou falha mecânica ou elétrica nos elevadores e da existência de condômino ou visitante preso nos mesmos, deve-se utilizar o botão de alarme e solicitar ao porteiro que sejam desligadas as chaves de alimentação dos circuitos elétricos antes que sejam abertas mecânicamente e externamente as portas do elevador com a chave de emergência.**

**Art. 50 – Não será permitido fumar cigarros e similares nos elevadores. PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA**

**Art. 51 – Os serviços de manutenção do elevador deverão ser realizados exclusivamente pela empresa contratada pelo condomínio ou por técnicos devidamente qualificados para a execução do serviço.**

**Art. 52 – A administração do condomínio poderá rescindir a qualquer tempo o referido contrato de manutenção do elevador, em função do não cumprimento das cláusulas contratuais estabelecidas no mesmo.**

#### **SEÇÃO IV – DO CARRINHO DE COMPRAS**

**Art. 53 – Os carrinhos de compras destinam-se exclusivamente ao transporte de compras de supermercados ou afins através do elevador e após sua utilização deverão ser colocados imediatamente**



no seu local de origem.

#### SEÇÃO V – DAS VAGAS DE GARAGENS

Art. 54 – As garagens destinam-se exclusivamente à guarda dos veículos dos condôminos, que observarão as faixas demarcatórias e estacionarão seus veículos dentro dos respectivos limites deixando-os fechados à chave.

Parágrafo Primeiro – É expressamente proibido o uso de áreas comuns a títulos de acomodação para estacionamento de veículo(s) dos condôminos que excedam os limites de demarcação das vagas discriminadas no memorial descritivo do imóvel e da Convenção Condominial.

Parágrafo Segundo – As vagas reservadas aos portadores de deficiências motoras ou visuais serão reservadas pelo Condomínio, mediante requerimento apresentado ao Síndico, acompanhado de documentação hábil a comprovar estas condições.

Parágrafo Terceiro – O Condomínio reservará um máximo de 5% (cinco por cento) das vagas para os condôminos previstos no parágrafo anterior.

Parágrafo Quarto – É proibido condômino utilizar vaga reservada sem que se comprove a sua adequação física ao uso das vagas destinadas aos moradores do Parágrafo Segundo.

Parágrafo Quinto – O acesso de veículos dos condôminos será controlado através de instrumentos adotados pela administração. Tal instrumento dará acesso a apenas um veículo de pequeno ou médio porte, sendo um por unidade habitacional, incluindo motocicletas.

Parágrafo Sexto – Será vedada a entrada de reboques ou semirreboques, sob pena de não ser admitido o acesso do condômino ao estacionamento.

Parágrafo Sétimo – Será admitido ao morador contratar com outro condômino locação de vagas de estacionamento, desde que apresente o contrato ou termo de concessão de uso ao Síndico.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA**

Art. 55 – A velocidade máxima permitida na área de garagens é de 20 (vinte) km/h devendo transitar no local com faróis acesos.

Parágrafo Único – É obrigação do condômino respeitar as sinalizações de advertências quanto à circulação de veículos no condomínio.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE**



Art. 56 – É proibido o uso da garagem para execução de eventuais serviços (montagem de móveis, pintura e semelhantes).

Parágrafo Único - É expressamente proibida a guarda de pneus, bombas, motores, restos de obras etc. na área destinada às garagens.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE

Art. 57 – Qualquer dano causado por veículo a outro será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo o mesmo arcar com o resarcimento do prejuízo.

Art. 58 – O Condomínio não se responsabilizará por estragos de qualquer natureza, ocorrido nas vagas de garagem, mas adotará as medidas possíveis para apurar responsabilidades, exceto quando for civilmente responsável através de sentença judicial transitada em julgado ou através de acordo expresso, firmado com a parte interessada e aprovada em assembleia geral.

Art. 59 – É proibido usar a vaga de garagem para fazer reparos nos veículos, a não ser em casos de emergência, unicamente para que o carro possa se deslocar. Da mesma maneira, é proibida a experimentação de buzinas, rádios e motores com ruídos excessivos de modo que venham prejudicar o convívio entre os condôminos. PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE

Art. 60 – Só será permitido o estacionamento de veículos de visitantes quando o condômino não estiver ocupando sua vaga, sendo de responsabilidade do condômino qualquer dano causado pelo veículo e conduta do visitante.

Art. 61 – É proibida a lavagem de carros, motos, bicicletas, tapetes e qualquer outro objeto nas vagas de garagem.

Art. 62 – Fica terminantemente proibido o aluguel de vagas de garagens a não moradores deste Condomínio. PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA

Art. 63 – Não é permitido manter nas garagens veículos automotores que apresentem vazamentos de óleo, pneus baixos, conotando aspecto de abandono.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO GRAVE

Art. 64 – Por medida de segurança, veículos automotores de familiares ou visitantes somente terão acesso ao edifício para embarque e desembarque de passageiros mediante autorização à portaria informando modelo, cor e placa do veículo e acompanhamento do condômino.



Art. 65 – No caso de necessidade de acesso ao condomínio de táxi ou serviço de aluguel de carro por aplicativo, deve o condômino que dele fizer uso, ao liberá-lo, aguardar a saída do mesmo do interior do condomínio.

Parágrafo Primeiro – Todos os condôminos que fizerem uso de algum serviço de aluguel de carro por aplicativo ou táxi, devem sempre embarcar na portaria do condomínio e o desembarque pode ocorrer na parte interna do condomínio, mediante identificação do morador.

Art. 66 – Os condôminos deverão deixar seus veículos automotores devidamente trancados e com vidros fechados e travados, visto que o condomínio não se responsabilizará por objetos deixados no interior dos veículos.

Art. 67 – Não é permitido deixar o veículo em áreas comuns pelo tempo superior ao embarque ou desembarque de passageiros ou objetos.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE

Art. 68 – Quaisquer sinistros provocados por condôminos ou ainda por pessoas autorizadas pelos mesmos, quando da condução de veículos automotores, tais como batidas, raspões, atropelamentos ou qualquer outro que venha a trazer prejuízos ao condomínio ou a terceiros, deverão ser resarcidos imediatamente pelo condômino responsável, inclusive com o valor da administração dos serviços necessário ao restabelecimento da situação anterior ao sinistro.

Art. 69 – O condomínio não será responsável por estrago de qualquer natureza – roubo, incêndio, arranhões, batidas, quebra de vidros, etc., ocorridos na garagem.

Art. 70 – Os condôminos não deverão autorizar funcionário do condomínio a dirigir ou manobrar no interior do edifício.

Art. 71 – É proibida a condução de veículos automotores no interior do edifício por familiares ou visitantes menores de idade.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA

Art. 72 – Os condutores de veículos automotores deverão obedecer as sinalizações, não se utilizando da contramão, das passagens entre as torres ou trafegar/estacionar sobre áreas destinadas à pedestres.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO GRAVE

Art. 73 – Recomenda-se aos proprietários de veículos automotores e seus motoristas a evitarem o uso de buzina e excesso de velocidade. A velocidade máxima no interior do condomínio é de 20 km/h (vinte



quilômetros por hora) e de preferência circulando até o estacionamento com as luzes acesas para maior segurança dos que transitarem no local.

**Art. 74** – O condômino que exercer cargo público ou privado com direito a transporte com motorista poderá ter acesso ao estacionamento de sua garagem para embarque e desembarque desde que o veículo não cause transtorno aos demais condôminos e o motorista seja orientado para as peculiaridades da circulação no interior do condomínio.

#### SEÇÃO VI – DA ÁREA DE LAZER

**Art. 75** – É considerada área de lazer as áreas internas e externas do salão de festas, piscina, destinadas exclusivamente ao divertimento dos moradores e seus familiares, desde que não gerem barulho excessivo e respeitem os limites das leis vigentes.

**Art. 76** – O condômino é responsável por danos materiais causados às dependências e/ou equipamentos da área de lazer, mesmo que tais sejam provenientes de familiares e/ou convidados. Onde, depois de apurado pelo Síndico, o (s) responsável (eis) arcará (ão) com o valor do prejuízo, sendo obrigado de imediato indenizar o condomínio, podendo tal valor ser lançado diretamente no boleto de pagamento da taxa condominial e caso o ato seja doloso este estará sujeito à ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA

**Art. 77** – As crianças poderão brincar na área de lazer, sendo, todavia, terminantemente proibida qualquer atividade de crianças na área de circulação de veículos, bem como vedadas as atividades que possam pôr em risco à segurança dos moradores, à integralidade das áreas físicas do prédio e à área verde.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO GRAVE

Parágrafo único: É terminantemente proibido soltar pipa, jogar futebol nos jardins e em qualquer outro local que não seja destinado a prática da atividade, cabendo aos pais ou responsáveis o reparo por qualquer dano causado.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO GRAVE

#### SEÇÃO VII – DO SALÃO DE FESTAS

**Art. 78** – Entende-se por salão de festas o prédio anexo próximo à área das piscinas.

**Art. 79** – O salão de festas será utilizado para a realização de eventos ou reuniões dos moradores do condomínio, sendo permitida a participação de não moradores a convite dos condôminos.



Parágrafo Primeiro – É necessário apresentar ao Síndico, ou empregado previamente designado, lista de convidados não moradores que será mantida na portaria durante toda a realização do evento. Só será permitido o ingresso de convidados inclusos na respectiva lista, podendo, a critério do condômino, desde que autorize a portaria e, assim manifeste desejo, incluir, durante a realização do evento, novos convidados.

Parágrafo Segundo – É expressamente proibido o uso de bebidas alcoólicas para menores de 18 (dezoito) anos. PENALIDADE DESTE PARÁGRAFO: MULTA - INFRAÇÃO GRAVÍSSIMA

Parágrafo Terceiro – Fica limitado o número de convidados em 70 (setenta) pessoas, por medida de segurança.

Parágrafo Quarto – É obrigatória a presença de um condômino, maior de idade ou pessoa autorizada perante o condomínio, responsável pelo uso do salão durante toda a realização do evento.

Parágrafo- Quinto – O uso do salão de festas não se estende à circulação livre de seus participantes nas demais áreas comuns do condomínio, ficando proibido seu uso simultâneo com as outras áreas comuns.

Parágrafo Sexto – O tempo máximo de utilização do salão de festas é de 08 (oito) horas consecutivas, não incluso o horário de preparo da festa, não excedendo às 22 horas, desde que não incomode os demais condôminos, mantendo as regras de boa convivência.

Parágrafo Sétimo – Não será permitido decoração no salão de festas que feche a visibilidade do espaço, assim, como o acesso de entrada e saída aos banheiros, sob pena de infração do contrato de locação, devendo o locatário retirar a decoração imediatamente sob pena de encerramento do evento e multa, na forma deste Regimento Interno. É proibido furar, grampear ou qualquer outra prática que gere qualquer tipo de dano à estrutura de alvenaria e madeira do salão.

Parágrafo Nono – Não serão admitidas festas que infrinjam o decoro, os bons costumes e a moral, nem comportamentos que resultem em palavras de baixo calão e uso de roupas inadequadas ao ambiente familiar. PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA

Art. 80 – A requisição do salão de festas é exclusiva dos moradores do condomínio que só poderão fazê-lo para promoções de atividades sociais, festas e recepções, ficando terminantemente proibido o uso do salão de festas para reuniões de empresas, eventos religiosos, político - partidário, profissionais, mercantis de jogos considerados de “azar” pela legislação pertinente, velórios, aglomerações rotineiras diariamente e que faça barulho ou ainda atividades que depreciem o local, bem como atividades com a cobrança pecuniária (ingressos) aos convidados.



Parágrafo Primeiro – Para a utilização do salão de festas deverá ser feita a solicitação com antecedência mínima de 05 (cinco) dias e máxima de 45 (quarenta e cinco) dias, através de procedimento definido pela administração do condomínio.

Parágrafo Segundo – Será cobrada uma taxa, a título de reserva do salão de festas, no valor de 30% da taxa condominial vigente à época de sua utilização, cujo pagamento será antecipado no ato da reserva e sua comprovação de pagamento deverá ser apresentada à administração com no mínimo 72 (setenta e duas) horas de antecedência ao evento.

Parágrafo Terceiro – Havendo mais de uma solicitação de reserva do salão de festas, para o mesmo dia, a preferência será dada ao primeiro requisitante.

Art. 81 – A cessão do salão de festas está condicionada à prévia assinatura de termo de responsabilidade por parte do requisitante, antecedida de vistoria, onde estará expressamente consignado haver recebido as referidas dependências em perfeitas condições, assumindo integralmente o ônus de qualquer dano que venha a registrar, inclusive os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado, desde o recebimento do salão de festas até sua efetiva devolução.

Art. 82 – A devolução do salão de festas deverá ser feita no mesmo dia da realização do evento, com limite de duas horas após o evento, em conjunto com um preposto do condomínio designado para tal, que efetuará vistoria das áreas utilizadas e preencherá formulário específico, sendo tal posteriormente entregue ao Síndico ou ao preposto do Condomínio, devidamente protocolado, para posteriores providências, acaso necessárias.

#### PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE

Art. 83 – O Condômino usuário do salão de festas deverá providenciar a retirada dos objetos que não pertençam ao condomínio em até 2 horas após o término do evento, não sendo de responsabilidade do condomínio a guarda de equipamentos ou objetos particulares de decoração do Salão antes ou depois da realização do evento, ultrapassando esse limite de horário será cobrado do responsável o equivalente à multa prevista no artigo anterior.

Art. 84 – Inicia e cessa, respectivamente, a sua responsabilidade, na recepção e devolução das chaves, após vistoria efetuada em companhia do preposto do condomínio.

Parágrafo Primeiro - A avaliação de qualquer prejuízo causado ao condomínio, para efeito de resarcimento por parte do requisitante, será feita através de coleta de preços entre empresas habilitadas à execução dos serviços de reparo, ficando cópias dos respectivos orçamentos à disposição



de dito requisitante.

**Parágrafo Segundo -** A recusa ao pagamento a que alude o parágrafo anterior ou sua demora por mais de 30 (trinta) dias, a partir da data da notificação relativa ao ressarcimento das despesas orçadas ou havidas para fins de reposição dos danos causados, acarretará, sem prejuízo das sanções previstas neste Regimento, em cobrança judicial, com pagamento de despesas processuais e honorários advocatícios, se for o caso, bem como a perda do direito de requisição do salão de festas por período de 6 (seis) a 12 (doze) meses.

**Art. 85 –** É vedada a reserva do salão de festas para comemorações particulares dos moradores do condomínio nas datas de feriados nacionais, semana de Carnaval e vésperas de São João, Natal e Ano Novo.

**Art. 86 –** É terminantemente proibido o uso de churrasqueiras ou similares em qualquer parte no salão de festas.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO GRAVÍSSIMA**

**Art. 87 –** É terminantemente proibida a utilização de bolas, patins, skates, bicicletas e outros brinquedos ou acessórios que possam danificar as instalações e utensílios do salão de festas. **PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO GRAVE**

**Art. 88 –** É proibido o uso do salão de festas por pessoas em trajes sumários ou que agridam ao pudor e aos bons costumes e ainda molhado quando da vinda da piscina do Condomínio.

**Art. 89 –** É expressamente proibido fumar no salão de festas e suas dependências. **PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO GRAVÍSSIMA**

**Art. 90 –** Os eventos programados para o salão de festas deverão ser planejados utilizando os meios disponíveis fornecidos pela estrutura do condomínio, tais como, mesa de som, mesas, cadeiras, freezer, fogão, entre outros. A complementação, caso necessário e desejado, far-se-á através de locadora ou prestadora de serviço sob a exclusiva responsabilidade do condômino responsável pelo evento, sendo proibida a utilização de pregos, grampos, fita adesiva ou outros objetos que danifiquem o salão.

**Parágrafo Único –** É permitida a utilização de equipamentos de som que não seja o disponibilizado pelo Condomínio, exceto nos casos em que o mesmo esteja sem funcionamento, caso em que fica a critério do condômino a locação de equipamento semelhante, cuja sonoridade não exceda o som ambiente do próprio salão de festas e que não incomode os moradores do condomínio.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA**



## SEÇÃO VIII – DA ÁREA DA CHURRASQUEIRA/ESPAÇO GOURMET

Art. 91 – Entende-se por churrasqueira a área do espaço gourmet que fica junto ao salão de festas.

Art. 92 – As churrasqueiras serão utilizadas para a realização de eventos, sendo permitida a participação de não moradores a convite dos condôminos.

Parágrafo Primeiro – É necessário apresentar ao Síndico, ou empregado previamente designado, lista de convidados não moradores que será mantida na portaria durante toda a realização do evento. Só será permitido o ingresso de convidados inclusos na respectiva lista, podendo, a critério do condômino, desde que autorize a portaria e assim manifeste desejo, incluir, durante a realização do evento, novos convidados.

Parágrafo Segundo – É expressamente proibido o uso de bebidas alcoólicas para menores de 18 (dezoito) anos. PENALIDADE DESTE PARÁGRAFO: MULTA - INFRAÇÃO GRAVÍSSIMA.

Parágrafo Terceiro – Fica limitado o número de convidados em 15 (quinze) pessoas, por medida de segurança.

Parágrafo Quarto – É obrigatória a presença de um condômino, maior de idade ou pessoa autorizada perante o condomínio, responsável pelo uso da churrasqueira durante toda a realização do evento.

Parágrafo- Quinto – O uso da churrasqueira não se estende à circulação livre de seus participantes nas demais áreas comuns do condomínio, ficando proibido seu uso simultâneo com as outras áreas comuns.

Parágrafo Sexto – O tempo máximo de utilização da churrasqueira é de 06 (seis) horas consecutivas, não incluso o horário de preparo da festa, não excedendo às 22 horas.

Parágrafo Sétimo – Não será permitido decoração da área da churrasqueira, assim como do acesso de entrada e saída aos banheiros, sob pena de infração do contrato de locação, devendo o locatário retirar a decoração imediatamente sob pena de encerramento do evento e multa na forma deste Regimento Interno. É proibido furar, grampear ou qualquer outra prática que gere qualquer tipo de dano à estrutura de alvenaria e madeira da churrasqueira.

Parágrafo oitavo – Não serão admitidos eventos que infrinjam o decoro, os bons costumes e a moral, nem a comportamentos que resultem em palavras de baixo calão e uso de roupas inadequadas ao ambiente familiar. PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE RECIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA

Art. 93 – A requisição da churrasqueira é exclusiva dos moradores do condomínio, que só poderão fazê-



lo para promoções de atividades sociais, festas e degustações, ficando terminantemente proibido o uso da churrasqueira para eventos de empresas, eventos religiosos, político - partidário, profissionais, mercantis de jogos considerados de “azar” pela legislação pertinente, aglomerações rotineiras diariamente e que faça barulho ou ainda atividades que depreciem o local, bem como em atividades com cobrança pecuniária (ingressos) aos convidados.

**Parágrafo Primeiro** – Para a utilização da churrasqueira deverá ser feita a solicitação com antecedência mínima de 05 (cinco) dias e máxima de 45 (quarenta e cinco) dias, através de procedimento definido pela administração do condomínio.

**Parágrafo Segundo** – Será cobrada uma taxa, a título de reserva da churrasqueira, no valor de 10% da taxa condonial vigente à época de sua utilização, cujo pagamento será antecipado no ato da reserva e sua comprovação de pagamento deverá ser apresentada à administração com no mínimo 72 (setenta e duas) horas de antecedência ao evento.

**Parágrafo Terceiro** – Havendo mais de uma solicitação de reserva da churrasqueira, para o mesmo dia, a preferência será dada ao primeiro requisitante.

**Art. 94** – A cessão da churrasqueira está condicionada à prévia assinatura de termo de responsabilidade por parte do requisitante, antecedida de vistoria, onde estará expressamente consignado haver recebido as referidas dependências em perfeitas condições, assumindo integralmente o ônus de qualquer dano que venha a registrar, inclusive os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado, desde o recebimento da churrasqueira até sua efetiva devolução.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE**

**Art. 95** – O Condômino usuário da churrasqueira deverá providenciar a retirada dos objetos que não pertençam ao condomínio após o término da concessão da área, não sendo de responsabilidade do condomínio a guarda de equipamentos ou objetos particulares antes ou depois da realização do evento, e ultrapassando o limite de horário será cobrado do responsável o equivalente à multa prevista no artigo anterior.

**Art. 96** – Inicia e cessa, respectivamente, a sua responsabilidade, na recepção, após vistoria efetuada em companhia do preposto do condomínio.

**Parágrafo Primeiro** - A avaliação de qualquer prejuízo causado ao condomínio, para efeito de resarcimento por parte do requisitante, será feita através de coleta de preços entre empresas habilitadas à execução dos serviços de reparo, ficando cópias dos respectivos orçamentos à disposição de dito requisitante.



Parágrafo Segundo - A recusa ao pagamento a que alude o parágrafo anterior ou sua demora por mais de 30 (trinta) dias, a partir da data da notificação relativa ao ressarcimento das despesas orçadas ou havidas para fins de reposição dos danos causados, acarretará, sem prejuízo das sanções previstas neste Regimento, em cobrança judicial, com pagamento de despesas processuais e honorários advocatícios, se for o caso, bem como a perda do direito de requisição do salão de festas por período de seis a doze meses.

**Art. 97** – É vedada a reserva da churrasqueira para comemorações particulares dos moradores do condomínio nas datas de feriados nacionais, como semana de Carnaval e vésperas de São João, Natal e Ano novo.

**Art. 98** – É permitido o uso de churrasqueiras portáteis a carvão dentro da churrasqueira.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE

**Art. 99** – É terminantemente proibida a circulação de animais, a utilização de bolas, patins, skates, bicicletas e outros brinquedos ou acessórios na área da churrasqueira.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO GRAVE

**Art. 100** – É proibido o uso da churrasqueira por pessoas em trajes sumários ou que agridam ao pudor e aos bons costumes.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO GRAVE

#### SEÇÃO IX – DAS BICICLETAS E AFINS

**Art. 101** – As bicicletas deverão ficar guardadas nas unidades habitacionais ou ordenadamente no bicicletário (quando houver), presas por cadeados apropriados.

Parágrafo Único – Em caso de não existir número suficiente de grampos para a guarda de bicicleta no bicicletário (quando houver), que atendam a todos os condôminos, a administração ordenará de forma igualitária o uso do espaço.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA.

**Art. 102** – A responsabilidade da guarda ou retirada das bicicletas é exclusivamente dos pais ou responsáveis pelos menores.

**Art. 103** – Quaisquer danos causados em carros, motocicletas ou bicicletas, por ocasião da guarda/retirada, serão de inteira responsabilidade do causador dos danos ou seus responsáveis, devendo o mesmo ressarcir o prejuízo na melhor forma acordada entre os interessados, observando-



se o que determina este Regimento. PENALIDADE DESTE ARTIGO: MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA.

**Art. 104 –** No caso de furto ou roubo ou danos causados às bicicletas, nenhuma responsabilidade caberá ao Condomínio, observando-se o que determina este Regimento.

**Parágrafo Único –** Identificado o autor dos atos descritos neste artigo, o mesmo será multado. PENALIDADE DESTE ARTIGO: MULTA - INFRAÇÃO GRAVE.

**Art. 105 –** É expressamente proibido deixar bicicletas ou assemelhados espalhados pelas áreas comuns do Condomínio.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE.

#### SEÇÃO X – DA PISCINA

**Art. 106 –** As piscinas somente poderão ser utilizadas pelos condôminos e 2 (dois) visitantes diários por unidade habitacional.

**Parágrafo Primeiro –** O acesso às dependências das áreas das piscinas somente ocorrerá após a identificação do condômino (procedimento de identificação esse estabelecido pela administração do Condomínio) e utilização obrigatória da pulseira fornecida pelo condomínio.

**Parágrafo Segundo –** É terminantemente proibido o uso de som na área da piscina.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO GRAVE.

**Parágrafo Terceiro –** Os visitantes devem estar acompanhados do condômino responsável pela unidade habitacional enquanto permanecerem nas piscinas ou dependências. É terminantemente proibido aos visitantes permaneceram nas piscinas ou dependências desacompanhados do condômino responsável pela unidade habitacional, salvo, os parentes de primeiro grau (pai, mãe, irmãos e filhos), previamente identificados pela Administração.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA.

**Art. 107 –** Será permitido o uso das piscinas aos domingos e segundas das 08 às 20 horas e nas quartas-feiras aos sábados das 08 às 22 horas.

**Parágrafo Primeiro -** As segundas e terças-feiras serão reservadas para fins de manutenção e limpeza das piscinas, sendo expressamente vedada a utilização das mesmas nestes dias, exceto quando feriados. Neste caso a manutenção será feita no primeiro dia útil posterior.



Parágrafo Segundo – O uso das piscinas nos feriados, como previsto no parágrafo anterior, fica condicionado à anuênciia da administração do Condomínio.

Parágrafo Terceiro – A disponibilidade de uso das piscinas, em quaisquer dias, fica condicionada à salubridade das mesmas.

Art. 108 – As crianças menores de idade, até os 12 (doze) anos incompletos, somente poderão entrar ou permanecer na área das piscinas acompanhadas por seus responsáveis, não sendo de responsabilidade do Condomínio a não observância deste artigo.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: MULTA - INFRAÇÃO GRAVÍSSIMA.

Art. 109 – Deve-se observar que aqueles que vão utilizar as piscinas não sejam portadores de moléstia epidérmica ou qualquer outra que possa ser transmitida aos demais condôminos, principalmente através da água.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: MULTA - INFRAÇÃO GRAVÍSSIMA.

Art. 110 – Os pais ou responsáveis por menores devem orientá-los no sentido de não fazerem nenhuma necessidade fisiológica dentro da piscina.

Parágrafo Único - No caso de constatação de descumprimento deste artigo ficará o pai ou responsável obrigado a arcar com as despesas da limpeza total da piscina, sem prejuízo das demais sanções.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO GRAVE.

Art. 111 – É proibido o uso, na piscina, de bronzeador ou protetor solar a base de óleo evitando, assim, a formação de ilhas de gordura flutuando na água das piscinas e camadas escuras de gordura nos azulejos das bordas. PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA.

Art. 112 – É proibido pular na piscina ou fazer uso de maneira a colocar em risco a integridade física dos demais usuários ou do próprio condômino.

Parágrafo Único – É dever dos condôminos ou usuário da piscina seguirem as orientações do (a) bombeiro (a) civil. PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO GRAVÍSSIMA.

Art. 113 – É proibido o porte, em toda a área das piscinas, de cigarros ou similares e recipientes de vidro.

Parágrafo Único: É terminantemente proibido entrar com objetos dentro da piscina, bem como, consumir quaisquer alimentos (inclusive refeições) ou bebidas nas bordas ou interior da piscina.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO GRAVÍSSIMA.

Art. 114 – Somente é permitido entrar nas piscinas com trajes de banho ou trajes de tecido



apropriado para o banho. No caso de criança de colo utilizar fralda descartável adequada para banho.

**Parágrafo Primeiro –** O uso de trajes de banhos somente será permitido na área da piscina.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO:** ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO GRAVE.

**Parágrafo Segundo –** O morador que estiver em desacordo com este artigo será convidado a retirar-se das piscinas. **PENALIDADE DESTE ARTIGO:** ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE.

**Art. 115 –** Antes de usar as piscinas, o usuário de qualquer idade deverá tomar uma ducha, devendo os pais ou responsáveis por menores orientá-los no mesmo sentido, não sendo permitido no local o uso de sabonetes, shampoos, cremes, bem como a utilização para lavagem de qualquer objeto, tais como, bicicletas, skates, bolas, utensílios domésticos e coisas do gênero.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO:** ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA.

**Art. 116 –** É expressamente proibido o usuário das piscinas sair molhado pelo "hall" social ou elevador social, devendo utilizar, obrigatoriamente, as escadas para fins de acesso aos apartamentos, observando o disposto neste Regimento, sem prejuízo das demais ações de resarcimento em caso de dano ao patrimônio do Condomínio.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO:** ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO GRAVE.

**Art. 117 –** As piscinas não podem ser reservadas exclusivamente para reuniões ou festas particulares dos condôminos.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO:** MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA.

**Art. 118 –** Não é permitida a colocação de qualquer objeto na área das piscinas, tais como, mesas, cadeiras, excetuando-se apenas os já existentes para uso dos condôminos.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO:** ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE.

**Art. 119 –** Não é permitida a utilização das mesas e cadeiras da área da piscina ou qualquer equipamento de apoio do condomínio para fins particulares dos condôminos nos seus apartamentos, bem como não pode fazer retirada de objetos das piscinas para qualquer área comum - como salão de festas.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO:** ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO GRAVE.

**Art. 120 –** É terminantemente proibido o uso de churrasqueira na área das piscinas.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO:** MULTA - INFRAÇÃO GRAVE.



Art. 121 – Os empregados domésticos e os empregados do condomínio não poderão usar as piscinas, salvo, em caso de convite por condômino, que ficará responsável por este.

Art. 122 – É proibida a permanência e a circulação de animais domésticos, utilização de bolas, boias (exceto boias infantis), pranchas, patins, skates, bicicletas e outros brinquedos ou acessórios na área das piscinas. PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO GRAVÍSSIMA.

Art. 123 – É proibido o acesso dos banhistas à casa de máquinas das piscinas, exceto em companhia do Síndico ou de funcionário autorizado.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO GRAVÍSSIMA.

Art. 124 – É proibida a prática de topless nas dependências das piscinas, bem como em quaisquer áreas comuns do Condomínio, preservando o decoro e os bons costumes entre os moradores, sob pena de suspensão de uso das piscinas.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO GRAVÍSSIMA.

Art. 125 – Havendo guarda vidas, fica proibida a comunicação por parte dos usuários das piscinas, além do indispensável às informações de uso das mesmas.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE.

Art. 126 – Fica proibido o uso por adultos na piscina infantil, salvo, em situações excepcionais (crianças pequenas, de colo ou portadora de deficiência e afins).

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE.

**Parágrafo Único** – Não serão admitidos eventos na área da piscina que infrinjam o decoro, os bons costumes e a moral, nem a comportamentos que resultem em palavras de baixo calão e uso de roupas inadequadas ao ambiente familiar.

Art. 127 – A não observância deste regulamento do uso da piscina, mesmo que por familiar ou convidado, resulta em punibilidades administrativas, sem prejuízo da responsabilidade por danos materiais advindos.

## SEÇÃO XII – DO PLAYGROUND

Art. 128 – O playground é área reservada para recreação das crianças, tomando como base o Art. 2º da Lei 8.069 de 1990, que dispõe o Estatuto da Criança e do Adolescente. Sendo assim, será considerado criança pessoa com idade inferior a 12 (doze) anos incompletos, dessa forma vedado o uso por outras crianças de idade superior ao proposto.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE.



Art. 129 – Em hipótese alguma será admitida a circulação de animais domésticos pela área do playground sob pena de ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA, sem prejuízo de resarcimento ao condomínio por prejuízos causados por contaminação por fezes ou urina dos animais.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA.

### SEÇÃO XIII – DA SEGURANÇA DO EDIFÍCIO

Art. 130 – O Síndico ou os membros do Conselho, pessoalmente ou por intermédio de seus prepostos ou empregados do condomínio, poderão, quando necessário, entender-se com condôminos ou moradores a fim de dirimirem dúvidas ou tomarem providências que digam respeito à segurança do prédio e/ou moradores.

Art. 131 – É dever de todo morador do condomínio conhecer o uso dos equipamentos de combate a incêndio e do sistema eletrônico de segurança do edifício, competindo ao Síndico, nos termos do artigo anterior, promover tal conhecimento.

Art. 132 – É terminantemente proibida a interposição de obstáculos de frente aos equipamentos de combate a incêndio e das câmeras do sistema eletrônico de segurança, sem prejuízo das sanções penais, civis e administrativas.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA.

Art. 133 – As vias de circulação e escape do prédio devem permanecer desobstruídas, de modo a não impedir ou dificultar o deslocamento de pessoas, principalmente em situações de emergência, sendo proibida a permanência de calçados, vasos ou quaisquer outros objetos no hall, corredores e portas dos apartamentos.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA.

Art. 134 – Os veículos que apresentarem vazamento de combustível ou óleo deverão ser retirados de imediato da garagem, evitando-se os riscos de incêndio e explosão, sem prejuízo das sanções penais, civis e administrativas.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA.

Art. 135 – Não é permitido usar, guardar ou depositar, em qualquer parte do condomínio, objetos, aparelhos, instalação, material ou substância tóxica ou explosiva, inflamável, odorífica, etc., que possam afetar à segurança, à saúde e à tranquilidade dos condôminos, sem prejuízo das sanções penais, civis e administrativas. PENALIDADE DESTE ARTIGO: MULTA - INFRAÇÃO GRAVE.

Art. 136 – Todo usuário do elevador deverá verificar e respeitar as capacidades de carga de cada



um, principalmente quando do transporte de volumes.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA.

Art. 137 – Visando à segurança geral e também à ordem, higiene e limpeza das partes comuns, fica terminantemente proibido lavar as partes externas dos apartamentos com água corrente, atirar fósforos, pontas de cigarros, cascas de frutas, detritos de qualquer natureza ou outros objetos pelas portas, janelas, varandas e áreas de serviço ou nos elevadores, corredores, escadas e demais áreas comuns, sob pena de multa, sem prejuízo das sanções penais, civis e administrativas.

Parágrafo Primeiro – Qualquer irregularidade observada pelos moradores deverá ser comunicada imediatamente ao Síndico ou ao representante de torre para que sejam tomadas as devidas providências.

Parágrafo Segundo – É expressamente proibido qualquer proprietário ou morador, salvo os prepostos indicados pelo Síndico ou membros do Conselho, entrar ou se imiscuir em dependências reservadas aos equipamentos e instalações que guarneçam o condomínio, tais como: casa de máquina do elevador, bombas d'água, medidores de luz, gerador, gás e água, sob pena de multa, sem prejuízo das sanções penais, civis e administrativas.

Parágrafo Terceiro – As intervenções nas máquinas e equipamentos gerais do prédio só poderão ser feitas por pessoal especializado e previamente credenciado, autônomos de comprovada procedência e/ou de empresas prestadoras de serviços que operem segundo norma técnica, sob pena de multa, reparação do dano, sem prejuízo das sanções penais, civis e administrativas.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA.

Art. 138 – É expressamente proibida a colocação de entulhos ou objetos estranhos ao que estabelece as normas técnicas para o funcionamento das instalações elétricas, mecânicas, hidráulicas e de gás combustível, nas respectivas dependências de tais instalações, não cabendo opção de obtenção de autorização do Síndico, Subsíndico ou membros do Conselho para tanto, ainda que para uso provisório, sendo a infração a este dispositivo objeto de detalhada apuração de responsabilidade (s), aplicando-se a(s) devida(s) punição (ões) ao (s) infrator (es) nos termos deste Regimento, mesmo em não se caracterizando como desfecho a ocorrência de acidentes, sob pena de multa, sem prejuízo das sanções penais, civis e administrativas.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: MULTA - INFRAÇÃO GRAVE.

Art. 139 – Todo e qualquer dano ou estrago provocado por um morador, seus dependentes ou empregados particulares, em qualquer parte comum do condomínio, deverá ser inteiramente indenizado pelo condômino responsável ou implicado na ocorrência. Espera-se que, para boa convivência, o próprio condômino implicado dê ciência imediata ao Síndico ou representante de torre para que esse tome as devidas providências.



Parágrafo Único – Caso o dano tenha sido causado de maneira dolosa ou culposa, caberá multa ao condômino. PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA.

Art. 140 – É vedado aos condôminos ou seus prepostos o acesso ao pavimento de cobertura e casa de máquinas sem a prévia solicitação através do livro de ocorrências e a devida autorização do Síndico, sob pena de multa, sem prejuízo das sanções penais, civis e administrativas.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA.

Art. 141 – É vedada aos condôminos a instalação particular de qualquer tipo de antena ou equipamento no pavimento de cobertura, nas paredes externas ou áreas comuns do edifício, sendo permitidas apenas as de uso coletivo, após autorização da Assembleia Geral, sem prejuízo das sanções penais, civis e administrativas. PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA.

Art. 142 – Só é permitido qualquer serviço na antena coletiva do edifício, mesmo dentro dos apartamentos, por técnicos registrados e autorizados pelo condomínio, a fim de evitar transtornos aos demais condôminos.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE.

Art. 143 – O acesso ao pavimento de cobertura por condômino ou preposto autorizado dar-se-á sempre em companhia de um funcionário do condomínio, quando serão anotadas quaisquer irregularidades verificadas na ocasião. Quando da saída e devolução da chave, deverá ser chamado um funcionário que fará a inspeção do recebimento, sendo o solicitante responsável por qualquer tipo de dano causado e verificado.

Art. 144 – Prevendo casos emergenciais, a chave de acesso ao pavimento de cobertura ficará sob a guarda da portaria, só podendo ser liberada mediante autorização do Síndico, ou pessoa responsável, devidamente protocolada.

## CAPÍTULO IV – DOS CONDÔMINOS

### SEÇÃO I – DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Art. 145 – São direitos dos condôminos, além daqueles já previstos no Código Civil Brasileiro, na Lei nº 4.591/64 e na Convenção de Condomínio:

- a) Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma de acordo com a sua destinação, porém sem prejudicar a solidez e segurança do edifício, sem infringir as normas legais e as do presente



Regimento, bem como sem causar danos aos demais condôminos;

- b) Usar e gozar das partes comuns do edifício, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos, observadas as restrições da alínea anterior;
- c) Examinar, a qualquer tempo, mediante pedido por escrito e termo de responsabilidade, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao Síndico;
- d) Denunciar ao Síndico, Subsíndico ou ao Conselho Consultivo qualquer irregularidade;
- e) Comparecer às Assembleias, participando das discussões e votando, quando não estiver impedido por algum motivo;
- f) Utilizar as áreas comuns, observando-se as condições estabelecidas no Regimento Interno;
- g) Votar nas Assembleias de condomínio, sendo que nas questões em que forem votadas taxas extras para execução de benfeitorias o inquilino não terá direito a voto, ainda que possua procuração, sendo obrigatório o voto do proprietário.
- h) O condômino inadimplente com quaisquer taxas ou multas do Condomínio não terá direito a voto nas Assembleias promovidas pelo Condomínio.

## SEÇÃO II – DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 146 – São deveres dos condôminos, além daqueles já previstos no Código Civil Brasileiro, na Lei nº 4.591/64 e na Convenção de Condomínio:

- a) Obedecer ao contido no Regimento Interno, na Convenção do Condomínio e na legislação que diz respeito aos condomínios e às leis que tratam dos regramentos de convivência coletiva;
- b) Guardar o decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns de edifício, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinam;
- c) Comunicar à autoridade competente, imediatamente, toda e qualquer infração penal, crime ou situação de emergência que ocorrer nas dependências do condomínio ou em suas redondezas e que vier a testemunhar ou que tiver conhecimento, devendo apresentar ao Síndico ou membros do Conselho cópia da ocorrência ou notificações oficiais;
- d) Guardar silêncio absoluto das 22:00 às 07:00 horas da manhã seguinte, evitando a produção de ruídos, sons, odores ou outros atos que possam perturbar o sossego e bem-estar dos demais, vindo o causador de tal perturbação a pagar multa administrativa;
- e) Utilizar, em qualquer horário, aparelhos sonoros ou musicais de modo a não perturbar os vizinhos;
- f) Tratar com respeito os empregados. Toda reclamação ou sugestão deve ser dirigida ao Síndico por escrito;
- g) Acondicionar o lixo e outras varreduras em sacos plásticos apropriados e/ou pacotes reduzidos, os quais serão depositados somente nos lixeiros existentes nos andares do edifício e cuidando para que não haja respingos;
- h) Estacionar o veículo de acordo com a demarcação da vaga;



- i) Aqueles que não residem no apartamento de sua propriedade, comunicar ao Síndico ou aos membros do Conselho o seu domicílio para recepção de correspondências, cujas despesas correrão por conta do morador interessado, sob pena de, não o fazendo, não poder alegar em juízo ou fora dele a não recepção das correspondências, nem tampouco o desconhecimento do seu conteúdo, inclusive quanto à realização das Assembleias Gerais;
- j) Prestigiar e fazer cumprir as decisões do Síndico e das Assembleias Gerais e a estas comparecer, a fim de que as decisões tomadas expressem, realmente, a vontade condominial;
- k) Observar dentro do condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito;
- l) Notificar imediatamente às autoridades da Saúde Pública e ao Síndico e/ou Subsíndico a incidência de moléstia infectocontagiosa grave em seu apartamento;
- m) Contribuir para as despesas gerais, na forma aprovado pela Assembleia Geral;
- n) Providenciar o conserto ou substituição de qualquer peça ou aparelho pertencente ao condomínio que tenha sido danificado por animais ou pessoas de sua relação, seja morador ou esteja em visita ao condomínio;
- o) Fazer constar, como parte integrante dos contratos de locação ou venda, exemplar deste Regulamento, cuja infringência possa motivar à respectiva rescisão;
- p) Alertar ao Síndico ou ao Subsíndico avarias perceptíveis nas instalações do condomínio, tais como fios soltos/aparentes, vazamentos, infiltrações e outros que representem condição insegura ou iminente risco de acidentes.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE.**

**Art. 147 – Zelar e fazer zelar pela integridade material da edificação, bem como contribuir para o custeio de qualquer obra de manutenção ou melhoramento de interesse geral do condomínio cuja execução seja aprovada em Assembleia.**

**Art. 148 – Reparar, por iniciativa própria e às suas custas, os danos causados por si, seus familiares, empregados, visitantes ou ocupantes, por ocasião de mudanças no prédio ou dependências comuns do Condomínio. Todo o prejuízo causado será suportado pelo causador do dano, podendo o Condomínio nos casos de aludido dano vir a prejudicar frontalmente o direito de outros condôminos realizar a despesa para futura cobrança, quer seja judicial ou extrajudicial.**

**Art. 149 – A reparação do dano deverá ser realizada por pessoa e/ou empresa idônea e com capacidade técnica comprovada, a fim de que sejam restabelecidas as condições anteriores ao dano;**

**Art. 150 – O pagamento da despesa com a reparação do dano não exime o causador do prejuízo de penalidade de ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA;**

**Art. 151 – A demora na retificação do dano causado por mais de 30 (trinta) dias, a partir da notificação do fato ou o resarcimento das despesas havidas pelo condomínio com a reposição dos danos**



causados, acarretará em cobrança judicial com o pagamento das custas e honorários advocatícios;

**Art. 152** – No caso de cobrança extrajudicial está o Condomínio autorizado a lançar o valor correspondente no boleto de cobrança de taxa de condomínio do causador do dano, especificando a parcela relativa ao mesmo.

**Art. 153** – Manter as portas fechadas de suas unidades, já que em nenhuma hipótese o Condomínio será responsabilizado por furtos nos apartamentos.

**Art. 154** – Os corredores, escadas, halls, garagens, elevadores e todas as demais partes comuns do Condomínio não poderão ser utilizados para qualquer serviço doméstico, depósito de guarda de qualquer material, utensílio ou objeto, sendo proibido o estacionamento de pessoas nestas partes comuns, quer a sós, quer em grupos, sem prejuízo das sanções penais, civis e administrativas.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA.

**Art. 155** – Manter as torneiras das unidades fechadas constantemente quando não estejam em uso normal, mesmo quando falte água, a fim de evitar que a perda de água prejudique os residentes ou que possa causar danos à unidade do andar inferior.

**Art. 156** – Na limpeza das janelas ou partes externas, somente será permitido o uso de panos, evitando-se o escoamento da água para os andares inferiores.

PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO LEVE.

**Art. 157** – Manter sempre fechadas as portas de entrada e as portas corta-fogo, tomando o devido cuidado para não obstruí-las.

**Art. 158** – O lixo deverá ser acondicionado em sacos plásticos e depositado nos recipientes próprios do condomínio, assim como o lixo reciclável deverá ser acondicionado separadamente e colocado no respectivo recipiente. O lixo será recolhido das lixeiras coletivas, diariamente, até às 17 horas. É terminantemente proibido depositar lixo nos pavimentos e, nos casos de vazamentos durante o transporte até a lixeira, caberá ao condômino a limpeza da área que tenha sujado. Não obstante, ficará a critério da Administração qualquer ajuste, de acordo com as necessidades do Condomínio.

**Art. 159** – Em caso de falta prolongada de energia, os moradores devem ficar atentos a possíveis vizinhos presos nos elevadores.

**Art. 160** – Os condôminos e os empregados do Condomínio deverão zelar pelo fiel cumprimento deste regulamento, levando ao conhecimento da Administração qualquer irregularidade observada.



Art. 161 – Comunicar imediatamente à autoridade competente, toda e qualquer infração penal, crime ou situação de emergência que ocorrer nas dependências do condomínio ou em suas redondezas e que vier a testemunhar ou que tiver conhecimento.

Art. 162 – Tratar os funcionários com respeito, remetendo ao síndico toda e qualquer reclamação ou sugestão, por escrito.

Art. 163 – Indicar à Administradora o endereço para onde deverá ser enviada a correspondência, em não residindo no apartamento de sua propriedade, às suas expensas, não podendo ser alegado não recebimento, em juízo ou fora dele, a não recepção das correspondências, tampouco o desconhecimento do seu conteúdo, sobretudo da realização das Assembleias Gerais.

Art. 164 – Prestigiar e fazer cumprir as deliberações da Assembleia Geral e a esta comparecer, a fim de que as decisões tomadas sejam a expressão da vontade condoninal.

Art. 165 – Observar, na vida em condomínio, a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, não efetuando reuniões que possam perturbar a tranquilidade dos moradores, tampouco fazer com que as unidades autônomas sejam frequentadas por pessoas de vida incompatível com a moral e bons costumes.

Art. 166 – Notificar imediatamente às autoridades da Saúde Pública e à Administração, a ocorrência de moléstia infectocontagiosa grave que tiver conhecimento dentro do condomínio.

Art. 167 – Contribuir para as despesas gerais, na forma do aprovado pela Assembleia Geral.

Art. 168 – Assumir e reparar (com conserto ou substituição), o mais breve possível, qualquer peça, objeto ou aparelho pertencente ao condomínio, que tenha sido danificado por animais ou pessoas de sua relação, morador ou visitante.

Art. 169 – Após usar o carrinho de compras recolocá-lo no ponto de retirada do mesmo.

Art. 170 – As reclamações, sugestões e anormalidades deverão ser comunicadas em livro próprio, de posse da portaria, e dirigidas à Administração. Os casos não previstos neste Regulamento serão resolvidos pelo Síndico e Conselho Consultivo, ad referendum da Assembleia Geral.

### SEÇÃO III – DAS PROIBIÇÕES

Art. 171 – É expressamente proibido, além daquelas proibições já previstas no Código Civil Brasileiro, na Lei nº 4.591164 e na Convenção de Condomínio:



- a) Alterar o apartamento vindo a comprometer à estrutura do edifício e a qualidade de vida dos moradores do mesmo;
- b) Utilizar-se dos empregados do condomínio para serviços particulares;
- c) Atingir ou prejudicar as partes comuns e os locais exclusivos dos demais condôminos na execução dos serviços de limpeza das unidades autônomas e de seus móveis;
- d) Cuspir, lançar papéis, cinzas, pontas de cigarros, líquidos ou qualquer detrito pelas janelas, varandas, corredores, áreas ou em qualquer outro lugar da área comum do Condomínio;
- e) Manter comércio, fábrica, indústria, representação comercial, facção, ou qualquer outro tipo de procedimento mercantil no condomínio, incluindo produção de alimentos para comercialização;
- f) A prática de qualquer ato que possa prejudicar a boa ordem e a reputação do edifício;
- g) Utilizar-se dos móveis e utensílios do condomínio para uso particular, desde que seja autorizado pelo Síndico;

**Parágrafo Único** – A não observância deste artigo por parte dos condôminos, sem prejuízo da responsabilização por danos materiais advindos, bem como sem prejuízo das sanções penais, civis e administrativas.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: MULTA - INFRAÇÃO GRAVE**

**Art. 172** – É terminantemente proibido fazer uso de artefatos explosivos dentro do condomínio.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: MULTA - INFRAÇÃO GRAVE.**

**Art. 173** – O morador pode e deve usufruir da coisa comum e das unidades autônomas, de acordo com a sua finalidade a que se destina, sempre respeitando o direito dos demais moradores.

**Parágrafo Primeiro** - Para usufruir da coisa comum deverá o morador observar as normas constantes da Convenção do Condomínio, deste Regimento Interno e das disposições legais aplicáveis, sendo-lhe, como ali já disposto, sucintamente, é defeso e ou proibido:

- a) Embaraçar ou embargar o uso das partes comuns ou lançar detritos, água ou impurezas;
- b) Empregar qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar à segurança das edificações ou prejudicar a higiene ou limpeza;
- c) Colocar toldos ou outras coberturas nas partes externas, varais, letreiros, placas, cartazes, anúncios, decalques nos vidros, ou outros elementos visuais na parte externa da edificação ou nas dependências de uso comum;
- d) Colocar nenhum tipo de filme, adesivo ou revestimento nas janelas da unidade privativa, seja interna ou externamente, de forma a vir alterar a cor do vidro, sendo permitido apenas os do tipo insulfilm nas cores fumê, jateado ou blackout (padrão);
- e) Lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, áreas ou pátios internos. É proibido, também, cuspir e lançar papéis, cinzas ou pontas de cigarros, ou qualquer outro resíduo pelas janelas,



corredores, áreas ou outros locais da edificação;

- f) Estender roupas, tapetes ou outros objetos nas janelas. É proibido, também, colocar ou estender roupas em processo de lavagem, bater tapetes e similares, nos peitoris das janelas ou das áreas de serviço;
- g) Permitir a realização de jogos nas partes comuns ou autônomas do condomínio;
- h) Executar ou permitir que se executem serviços de mecânica, funilaria, ou qualquer conserto de veículos, bem como de lavagem de veículos, em qualquer dependência do setor de estacionamento, salvo se o reparo for exclusivo à movimentação do veículo para o exterior do Condomínio;
- i) Ter e usar objeto, instalação, material, aparelho ou substância tóxica, inflamável, odorífera, suscetível de afetar à saúde dos demais condôminos e ocupantes das unidades autônomas, ou de que possa resultar o aumento do prêmio de seguro do condomínio;
- j) Utilizar botijões de gás, sob pena de incorrer em multa e demais sanções penais, civis e administrativas;
- k) Construir novas dependências de uso particular que afetem ou prejudiquem a solidez do prédio e as disposições legais pertinentes à construção;
- l) Utilizar-se dos empregados do condomínio para serviços eminentemente particulares, seja fora ou dentro do horário de trabalho dos mesmos;
- m) Transportar cargas e bagagens nos elevadores sociais, salvo por motivo de força maior, caso em que será necessária a autorização por escrito do Síndico;
- n) Utilizar o elevador social e hall social para trânsito de animais de qualquer espécie, salvo nas condições previstas na letra "m", sob pena de incorrer em multa;
- o) Colocar vasos, antenas, enfeites, ou quaisquer outros objetos nas janelas, peitoris de sacadas ou de onde estejam expostos ao risco de cair, ou alterar a estética do edifício, sob pena de advertência ou multa, conforme o caso;
- p) Jogar nos vasos sanitários, pias e tanques objetos que possam causar o seu entupimento;
- q) Praticar jogos de qualquer natureza nos corredores, escadas e passeios da edificação, bem como aglomerações ou reuniões nestes locais, exceto os jogos adequados ao salão de jogos ou as que visarem a integração dos moradores e o interesse do Condomínio;
- r) Alterar o sistema de antena de TV, sob pena de reparação e multa administrativa;
- s) Remover, em qualquer hipótese, os equipamentos de segurança contra incêndio do prédio, salvo para recarga, quando autorizado pela administração, sob pena de multa administrativa, sem prejuízo das sanções penais, civis e administrativas;
- t) Efetuar qualquer modificação na alvenaria ou estrutura dos apartamentos, sem que antes realizar avaliação por técnicos autorizados que se responsabilizem mediante documento legal, com prévia autorização da Administração;
- u) Não colocar móveis, bicicletas ou quaisquer outros utensílios no hall, corredores de serviço dos andares e escadas de emergência (O local indicado para a colocação e guarda das bicicletas dos proprietários, inquilinos ou agregados sempre será no bicicletário, quando houver);
- v) Não soltar fogos de artifício pelas varandas, janelas e áreas de serviços, bem como nas áreas



comuns do Condomínio, sob pena de multa administrativa;

w) Guardar ou depositar explosivos, inflamáveis ou agentes químicos corrosivos, bem como materiais que causem mau cheiro, em quaisquer dependências do Condomínio, sob pena de multa, sem prejuízo das sanções penais, civis e administrativas.

**Parágrafo Segundo** – O presente Regimento Interno visa, exatamente, ratificar as referidas vedações, explicitando-as, bem como regulando todas as demais omissões da Convenção do Condomínio que, expressamente ou não, foram deixadas para este Regimento.

**PENALIDADE DESTE ARTIGO: ADVERTÊNCIA, EM CASO DE REINCIDÊNCIA, MULTA - INFRAÇÃO MÉDIA.**

## CAPÍTULO V – DAS DESPESAS CONDOMINIAIS

### SEÇÃO I – DAS QUOTAS DO CONDOMÍNIO

**Art. 174** – As taxas do condomínio (ordinárias) e/ou rateios (extraordinárias) deverão ser pagas nos vencimentos constantes dos boletos.

**Parágrafo Primeiro** – Os condôminos que deixarem de pagar suas quotas de condomínio nos prazos previstos ficarão sujeitos a juros moratórios fixados em 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento), acrescido da correção monetária plena sobre o montante do débito, bem como à ação de execução, devendo inclusive custear as despesas processuais e taxas judiciais quando do término da referida ação, além de honorários contratuais e de sucumbência e qualquer outro tipo de prejuízo decorrente da ação.

**Parágrafo Segundo** – É obrigatório o pagamento das taxas de condomínio, quer sejam ordinárias ou extraordinárias, bem como as multas oriundas deste Regimento Interno. Os condôminos inadimplentes superiores a 30 (trinta) dias de vencidos serão incluídos no cadastro de proteção ao crédito, SERASA, e quando ultrapassarem 60 (sessenta) dias de vencidos seguirão obrigatoriamente para cobrança judicial acionada pelo condomínio, com todas as custas do processo e honorários advocatícios às expensas do devedor e ainda, ao ultrapassarem 90 (noventa) dias de vencidos, caso o consumo da água seja individualizada, será efetuado o corte da água da unidade habitacional.

### SEÇÃO II – DO FUNDO DE RESERVA

**Art. 175** – O fundo de reserva será constituído, na forma da convenção e será aplicado para satisfazer despesas urgentes ou imprevistas.

**Parágrafo Primeiro** - O valor do fundo de reserva ficará depositado em conta poupança aberta especificamente para este fim e/ou investimento financeiro que não importe em risco de perda do



capital. A cada pagamento da conta de condomínio deverá ser repassado à conta própria do fundo de reserva o valor correspondente ao percentual definido em Assembleia Geral.

Parágrafo Segundo - Caberá ao Síndico e seus substitutos legais movimentarem a conta do fundo de reserva tendo o dever de justificar a movimentação e comprovando as despesas realizadas.

## CAPÍTULO VI – DAS PENALIDADES

### SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 176 – O condômino que violar as disposições legais bem como as contidas neste regulamento (além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se do ato praticado ou ainda reparar os danos que causar) ficará sujeito à advertência, suspensão do direito de uso e/ou multa.

Parágrafo Primeiro - O capítulo deste artigo aplica-se inclusive para condôminos eleitos ocupantes dos cargos de Síndico, Subsíndico e membros do Conselho Consultivo/Fiscal, cuja reincidência no descumprimento das disposições legais deste Regimento Interno, poderá implicar na destituição da função ocupada, através da Assembleia Geral convocada para este fim, na forma da Convenção condominial.

Parágrafo Segundo – As multas e advertências previstas neste Regimento Interno ou na Convenção serão aplicadas segundo à gravidade ou reincidência do condômino.

Parágrafo Terceiro – Às infrações passíveis de multas e que precedidas de advertências, em caso de reincidência em um período menor que 6 (seis) meses, será aplicada a multa desconsiderando a advertência prévia.

### SEÇÃO II – DAS MULTAS

Art. 177 – As multas por infração ao Código Civil, à Lei nº 4.591/64, à Convenção de Condomínio e ao presente Regimento Interno, salvo as já especificamente estabelecidas, variarão entre 50% (cinquenta por cento) e 300% (trezentos por cento) sobre o valor da taxa condominial mensal vigente, dependendo da gravidade da conduta e da reincidência, devendo o Síndico, encaminhar notificação, com prazo de 5 (cinco) dias corridos para defesa por escrito, encaminhada a administração do Condomínio para análise e deliberação do Conselho Consultivo que deliberará no prazo de até 10 (dez) dias úteis.

Parágrafo Primeiro – Os valores das multas serão aplicados de acordo com a gravidade das infrações, conforme o seguinte escalonamento:



GRAVIDADE	VALOR
LEVE	50% (cinquenta por cento) do valor da taxa ordinária.
MÉDIA	100% (cem por cento) do valor da taxa ordinária.
GRAVE	200% (duzentos por cento) do valor da taxa ordinária.
GRAVÍSSIMA	300% (trezentos por cento) do valor da taxa ordinária.

Parágrafo Segundo – Em caso de reincidência, no período de até 1 (um) ano, a gravidade da multa será majorada segundo o escalonamento supracitado até atingir o seu limite máximo, com reaplicação da multa máxima em caso de persistência da infração.

Parágrafo Terceiro – O recurso terá efeito suspensivo e a multa, advertência ou penalidade administrativa, somente produzirão seus efeitos legais após a manifestação do Conselho Consultivo, cuja decisão é terminativa no âmbito administrativo do Condomínio.

Parágrafo Quarto – O pagamento da multa ocorrerá no boleto separado da taxa condominial do mês subsequente da ocorrência da infração.

Parágrafo Quinto – O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

Parágrafo Sexto – As multas serão recolhidas separadamente da cota mensal do Condomínio e, não sendo pagas, estarão ambas sujeitas a juros moratórios, podendo ser recebidas amigavelmente ou por via de execução judicial no caso de atraso superior a 30 (trinta) dias.

## CAPÍTULO VII – DOS EMPREGADOS DO CONDOMÍNIO

Art. 178 – Os empregados do condomínio são subordinados exclusivamente ao Síndico.

Art. 179 – Compete ao Síndico fiscalizar e chefiar os empregados do condomínio, fazendo com que os serviços a eles afetos sejam executados de maneira satisfatória.

Art. 180 – Os moradores não poderão utilizar para uso particular os serviços dos empregados do condomínio, ficando o empregado infrator sujeito à advertência e em casos de sucessivas reincidências de dispensa por justa causa.

Art. 181 – Compete à Administração, quando em suas inspeções contratuais, verificar se os empregados do condomínio realizaram suas tarefas com eficiência e zelo e informar imediatamente ao Síndico



quaisquer irregularidades que porventura aconteçam.

**Art. 182** – Não é permitido que pessoas outras, que não os próprios empregados do condomínio, ou de empresas contratadas pelo condomínio, trabalhem nas partes de uso comum, a não ser que munidas de autorização do Síndico.

**Art. 183** – Aos moradores não se permite qualquer tipo de abuso verbal ou físico para com os empregados do condomínio.

**Parágrafo Primeiro** – Caso venha a ocorrer, o empregado possui o direito de registrar o fato no livro de ocorrências desde que nomine testemunhas do evento. No caso de menores, cabe ao Síndico comunicar ao pai ou responsável em primeira instância.

**Parágrafo Segundo** – Comprovada a atitude, será aplicada ao condômino ou responsável infrator as multas previstas neste Regimento Interno, sem prejuízo das sanções penais, civis e administrativas.  
**PENALIDADE DESTE ARTIGO:** MULTA - INFRAÇÃO GRAVE.

**Art. 184** – Os empregados devem proceder no desempenho de suas funções, de modo atencioso e cortês com os condôminos, seus familiares e visitantes.

**Art. 185** – Práticas não permitidas aos empregados:

- a) Prestação de serviços particulares aos condôminos durante seu expediente de trabalho;
- b) Aglomeração no hall social ou portaria;
- c) Jogar, fazer e passar rifas, apostas, sorteios, lista de contribuições e abaixo assinados sob qualquer pretexto;
- d) Dirigir qualquer veículo de condômino, mesmo sendo por ele autorizado;
- e) Ingestão de bebida alcoólica em serviço ou se apresentar ao serviço alcoolizado;
- f) Porte de arma branca ou quaisquer outras, explosivos, inflamáveis, ou fogos de artifício, para as dependências do edifício;
- g) Fornecer a quem quer que seja informações sobre os condôminos;
- h) Venda ou troca de qualquer mercadoria ou qualquer outro tipo de transação que envolva dinheiro, no interior do edifício, mesmo fora do horário de trabalho.

**Parágrafo Único** - Caso algum familiar, visita ou convidado, desrespeitar alguma norma deste Regimento Interno, o funcionário deverá proceder ao registro no livro de ocorrências ou se reportar exclusivamente ao condômino responsável e nunca aos infratores acima enquadrados.

## CAPÍTULO VIII – DAS RECLAMAÇÕES



Art. 186 – As reclamações deverão ser dirigidas ao Síndico, por escrito, através de livro próprio existente na portaria, ficando vedado a interlocução direta no apartamento do Síndico, exceto em caso de extrema urgência, sendo necessário, primeiro, a tentativa por meio do porteiro/encarregado.

Parágrafo Primeiro - O Síndico, em atenção às reclamações formuladas, certifica-se no livro próprio que tomou conhecimento, apresentando ao reclamante a(s) providência(s) para solução do caso.

Parágrafo Segundo – As reclamações poderão ser feitas via e-mail ou por sistemas fornecidos pela Administração.

#### CAPÍTULO IX – DAS EMPRESAS DE INTERNET

Art. 187 – Tendo em vista a infraestrutura disponível nos edifícios para suportarem as instalações para as empresas de internet, bem como o princípio de preservação e segurança do empreendimento e, consequentemente, dos condôminos, fica determinado o número máximo de 03 (três) empresas, sendo uma de grande porte e uma de pequeno porte, ambas credenciadas, para disponibilizarem seus serviços diretamente aos condôminos.

Art. 188 – Todas as empresas proponentes deverão, no ato do cadastro, apresentarem seus documentos oficiais e licenças para a atividade, emitidas pelos órgãos reguladores.

#### CAPÍTULO X – DOS HORÁRIOS

Art. 189 – As correspondências comuns serão depositadas nas caixas, quando houver, dos respectivos apartamentos.

Art. 190 – Os jornais e revistas destinados aos condôminos deverão ser retirados na portaria, no horário das 8:00 às 17:00 horas, no prazo máximo de até 72h (setenta e duas horas).

Parágrafo Único – As encomendas de grande porte deverão ser recebidas pelo morador, na portaria do Condomínio, no prazo máximo de 48h (quarenta e oito horas) após a comunicação por escrito, sob pena de ser devolvida a mercadoria ao remetente, caso em que o Condomínio se eximirá das responsabilidades por extravios ou avarias sobre as mesmas.

#### CAPÍTULO XI – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 191 – Qualquer sugestão, crítica ou denúncia de atos irregulares deverão ser encaminhadas ao Síndico e/ou representante de torre, por escrito, através de livro próprio existente na portaria, ficando vedada a interlocução direta no apartamento do Síndico e/ou representante de torre, exceto em



caso de extrema urgência, sendo necessário, primeiro, a tentativa por meio do porteiro/encarregado.

**Art. 192** – Os casos omissos neste regulamento, na Convenção Condominial ou na Lei do Condomínio, serão resolvidos pela Assembleia específica para tal fim.

**Art. 193** – O Condomínio deverá zelar pela aparência dos jardins, preservando o paisagismo e a valorização da imagem do patrimônio comum.

**Art. 194** – Os condôminos, seus dependentes e funcionários que causarem danos em bens ou instalações pertencentes ao condomínio, deverão pagar as respectivas despesas de reparo ou substituição, no ato da apresentação da conta visada pelo Síndico, sujeito, no caso de recusa ou procrastinação, às sanções previstas neste Regimento Interno. O condômino inquilino poderá optar, se for o caso, de executar o serviço de reparo ou substituição do bem avariado, sob autorização prévia do Síndico, diretamente às suas expensas desde que atendam às especificações anteriores. Tudo registrado no livro de ocorrência.

**Art. 195** – Caso haja necessidade do condomínio realizar inspeção e/ou manutenção nas tubulações, através das portas de inspeção (shaft) de cada apartamento, nas áreas molhadas, será de responsabilidade de cada condômino desobstruir as portas de inspeção, de acordo com o projeto original, ficando o condomínio desobrigado a arcar com as despesas de alvenaria e acabamentos necessários à desobstrução.

**Art. 196** – O Síndico fica autorizado a tomar as providências cabíveis dentro de suas atribuições e respeitando este Regimento Interno, quando tiver que resolver assunto de natureza urgente ou de segurança do edifício e dos condôminos.

**Art. 197** – O proprietário que alugar seu apartamento deverá fazer com que este Regimento Interno seja parte integrante do contrato de locação, para o devido conhecimento do futuro inquilino, a não observância deste artigo não eximirá das penalidades previstas neste Regulamento.

**Art. 198** – As chaves dos apartamentos destinados à obra, à locação ou à venda, não poderão ser deixados na portaria.

**Art. 199** – Para que possa ser observado o rigoroso cumprimento deste Regimento Interno, e quando as circunstâncias o exigirem, os condôminos facilitarão o acesso do Síndico e/ou representante de torre aos respectivos apartamentos, desde que devidamente justificado o motivo, ou quando existirem defeitos hidráulicos e elétricos em tubulação de alimentação geral, em que as despesas ocorrerão por conta do condomínio.



Art. 200 – Os condôminos e os empregados do condomínio deverão zelar pelo fiel cumprimento deste Regimento Interno, levando ao conhecimento da Administração qualquer irregularidade observada, registrando no livro de Sugestões e Reclamações (Ocorrência) localizado na portaria do condomínio.

Art. 201 – A modificação do presente Regimento Interno só poderá ser feita através de Assembleia Geral convocada com o fim específico e com a presença de 1/6 (um sexto) do total de unidades adimplentes, desde que aprovada a modificação por maioria simples dos presentes, ou seja, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) condômino.

Parágrafo Único – Caso não seja atingido o quórum deste artigo, poderá ser convocada nova Assembleia Geral, com quórum mínimo de 1/8 dos moradores, e deliberação da maioria absoluta dos presentes.

Art. 202 – As reclamações, sugestões e anormalidades deverão ser comunicadas e dirigidas à Administração. Os casos não previstos neste Regimento Interno serão resolvidos pela Assembleia Geral.

Art. 203 – Não será aceita, em qualquer hipótese, por quem quer que seja, alegação de desconhecimento das normas estabelecidas neste Regimento Interno.

Art. 204 – Ao Síndico em exercício e não condômino aplica-se plenamente este Regimento.

Art. 205 – Ao Síndico e aos membros do conselho serão concedidas isenções totais das taxas condominiais durante o seu mandato, exceto quanto às taxas relativas ao consumo de água, gás e energia elétrica, quando individualizadas por unidade habitacional e taxas extraordinárias.

Art. 206 – Ao Síndico será concedido, a título de remuneração, o valor definido na pela assembleia que o eleger, no período vigente de sua gestão, sendo corrigido, anualmente, com base na porcentagem de reajuste do salário mínimo;

Art. 207 – Este Regimento Interno entra em vigor na data de sua aprovação.

Art. 208 – O presente Regimento Interno, após a sua transcrição em Ata, deverá ser disponibilizado eletronicamente para os condôminos com a manutenção de um exemplar na portaria do edifício.

Art. 209 – Os casos omissos neste Regimento Interno serão resolvidos pelo Síndico e representantes de torre, de acordo com a Lei ou Convenção, ouvindo o Conselho Consultivo/Fiscal, quando necessário.

Art. 210 – O desconhecimento das disposições desse Regimento Interno não servirá como justificativa de defesa por eventuais transgressões ocorridas.

Art. 211 – O condômino tem o dever de conhecer todos os aspectos deste Regimento Interno em sua



totalidade, bem como seus familiares e serviços.

E, estando todos de acordo, fica o presente Regimento Interno aprovado na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 22 de janeiro de 2023.

**CONDOMÍNIO ALGARVE**

Paulista, 22 de janeiro de 2023

---

SÍNDICA

---

PRESIDENTE

---

SECRETÁRIO