REGULAMENTO INTERNO

Aprovado em Assembleia realizada em 30/11/2019

A – INTRODUÇÃO

Todos os condôminos do Condomínio Joia da Barra, sejam proprietários, locatários, usuários autorizados, visitantes e prestadores de serviços estão obrigados ao rigoroso cumprimento das disposições da Lei n° 10.406/02, em seus artigos 1331 a 1356 (Código Civil), pelas disposições residuais da Lei nº 4591 de 12 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios), pela Convenção do Condomínio e por este Regimento Interno.

I – As infrações deverão ser apuradas e punidas de acordo com os mencionados instrumentos legais e as cláusulas aqui contidas.
II – Quaisquer ocorrências que infrinjam este Regimento deverão ser obrigatoriamente registradas no Livro de Ocorrências na portaria principal/Administração para que se possa tomar as devidas providências.
III – Os proprietários locadores, obrigam-se a fornecer este Regimento Interno aos locatários.

1 ACESSO AO CONDOMÍNIO

1.1 Os portões do Condomínio estarão permanentemente fechados e a entrada de pessoas e veículos só será permitida após devida identificação e autorização do visitado.

1.2 O acesso ao Condomínio somente se dará através de carteira de identificação eletrônica, emitida pela Administração, conforme determinado pelo controle de acesso.

1.3 Os moradores, para a emissão da carteira de identificação mencionada no item anterior, deverão comparecer a Administração, preencher o cadastro de morador, assim como, ser fotografado.

1.4 É vedado o envio de foto por qualquer meio para a confecção da carteira eletrônica, que não o efetuado na Administração, salvo em razão da impossibilidade de locomoção justificada e aceita pela Administração.

1.5 O morador que tiver empregados domésticos que tenham livre acesso a sua unidade autônoma, deve registrar seus nomes na Administração, para a confecção da carteira de identificação eletrônica de prestador de serviço, documento necessário para ingresso no condomínio, cuidando de cancelar tal registro, tão logo os empregados sejam dispensados.

1.6 Não será permitida a entrada no Condomínio de pedintes, propagandistas, vendedores ambulantes, ou quaisquer outras pessoas estranhas ao Condomínio, salvo se vierem a chamado de algum morador, sendo que, neste caso, a permanência dessas pessoas ficará restrita ao apartamento do morador interessado.

1.7 O acesso e saída de veículo de morador ao estacionamento, será feita através de TAG ou outro controle de acesso emitido pela Administração e de acordo com o número de vagas que cada apartamento tenha direito, segundo a Convenção ou comprovação pela escritura do imóvel do RGI.

1.8 O ingresso de visitantes só será permitido com a concordância do morador visitado, sendo este necessariamente identificado, onde o estacionamento dos veículos de visitantes será obrigatoriamente na área definida para este fim.

1.9 No ingresso ao Condomínio do visitante para a área da churrasqueira ou salão de festas, onde este necessite descarregar utensílios, após a descarga, o visitante deverá estacionar o seu veículo, obrigatoriamente, na área definida para este fim.

1.10 No caso de perda, extravio ou dano ao cartão de identificação eletrônico, o condômino deverá pagar pelo valor correspondente a feitura do cartão, cujo valor será divulgado pela administração.

1.11 O acesso ao condomínio de novos moradores, os mesmos somente poderão efetuar a mudança, após o preenchimento na Administração do cadastro individual de moradores. Além disso, no caso de proprietários deverão apresentar documentação que atestem a sua propriedade e no caso de inquilinos, o contrato de locação, ou outro documento similar, sendo também programado com a Administração previamente com antecedência mínima de 02 (dois) dias úteis a mudança.

1.12 No caso da implementação no ingresso do visitante motorizado, ele receberá um cartão, que deverá ser devolvido em local próprio para este fim. No caso de perda, extravio ou dano ao cartão, o condômino responsável pelo visitante deverá pagar pelo valor correspondente a feitura do cartão, cujo valor será divulgado pela administração.

2 USO DAS PARTES COMUNS

2.1 GERAL

Entende-se por área comum todas as áreas compostas de corredores e passagens sociais ou de serviço, por onde as pessoas necessitem ou possam caminhar ou permanecer conjuntamente e as áreas externas destinadas ao tráfego de veículos e pedestres.

2.1.1 Os moradores poderão usar e gozar das partes comuns do Condomínio, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais moradores.

2.1.2 Os visitantes e convidados somente poderão usufruir das partes comuns do Condomínio, quando acompanhados por moradores. O morador assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social, assim como, zelando pelo patrimônio do Condomínio, por parte de seus visitantes e convidados, reprimindo abusos e excessos e afastando pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

2.1.3 Os equipamentos e utensílios do Condomínio são de uso comunitário, não sendo permitido em nenhuma hipótese, o empréstimo ou utilização destes nos apartamentos. Os carrinhos de compras, quando utilizados, deverão ser reconduzidos ao local destinado para o mesmo, num prazo não superior a 30 minutos.

2.1.3 Os brinquedos, equipamentos, materiais esportivos e utensílios do Condomínio são de uso comunitário, não sendo permitido, em hipótese alguma, a retirada, o empréstimo ou a utilização destes nos apartamentos.

2.1.4 Os moradores assim como os funcionários, os visitantes, convidados e menores sob sua responsabilidade, devem aos demais a obrigação de manutenção de respeito, urbanidade e das boas normas de conduta e convivência social, reprimindo abusos, excessos e agressões físicas e verbais e atentatórias ao pudor paz e segurança.

2.1.5 Não é permitida a permanência de volumes de qualquer espécie nos halls, estacionamento, áreas de acesso ou demais partes comuns, exceto quando em trânsito dos apartamentos.

2.1.6 Não são permitidos jogos e brincadeiras nos halls, corredores, elevadores, estacionamento e sobre canteiros dos jardins.

2.1.7 Não é permitida a permanência de funcionários ou colaboradores do Condomínio nas áreas comuns, a menos quando estiverem em serviço, ou fora do expediente de trabalho.

2.1.8 Fica vedado o uso de bicicletas, skates, patins e similares nas dependências comuns do Condomínio. Salvo para entrada/saída do Condomínio pelas ruas internas, em velocidade moderada.

2.1.9 É proibido o uso de veículos motorizados tais como: mini Bugres, triciclos e similares nas dependências do Condomínio, exceto quando se destinar ao uso de deficiente físico.

2.1.10 É terminantemente proibida a colocação de placas, avisos ou letreiros de qualquer espécie na parte externa ou dependências internas dos edifícios, inclusive nos vidros das janelas e varandas, salvo quando dizem respeito ao próprio Condomínio.

2.1.11 É proibida a utilização dos escaninhos para divulgação de qualquer publicidade e propagandas, assim como colocação por baixo das portas das unidades autônomas, salvo com autorização da administração ou através de serviço de correio regular, tendo em vista existir nas portarias escaninho próximo para este fim.

2.1.12 O Condomínio não se responsabilizará por perda de objetos nas suas dependências, bem como nas unidades autônomas e nos veículos.

2.2 ENTRADA SOCIAL E ELEVADORES

2.2.1 Os moradores do Condomínio, quando trajados com roupas de banho ou portando grandes volumes, compras em pacotes, carrinhos de compras/feiras ou animais, deverão utilizar-se das entradas e elevador de serviço.

2.2.2 Todas as restrições ao uso do elevador social cessarão, desde que o elevador de serviço esteja em manutenção, parado por defeito técnico ou por medida administrativa por parte do Condomínio, porém a entrada nas condições do item 2.2.1. permanecem.

2.2.3 É proibido o uso dos elevadores por crianças menores de 10 (dez) anos quando estiverem desacompanhadas.

2.2.4 As portas dos elevadores deverão ser mantidas abertas no tempo necessário para entrada e saída de pessoas, exceto para manutenção e limpeza por pessoas credenciadas ou descarga.

2.2.5 Os quadros de avisos dos elevadores sociais e de serviço são de uso exclusivo da Administração, não podendo de forma alguma serem manuseados pelos moradores.

2.3 ESTACIONAMENTO

2.3.1 O estacionamento destina-se exclusivamente a guarda de automóveis e motocicletas pertencentes aos moradores. Ë proibido o seu uso para guardas de veículos irregulares, em mau estado de conservação e/ou em estado de abandono (ainda que cobertos com capa de material sintético), depósito de qualquer material e para execução de qualquer serviço (montagem de móveis, pintura, etc.).

2.3.1.1 Entende-se como veículo em mau estado de conservação ou em estado de abandono aquele que apresenta, dentre outras, uma ou mais das seguintes características:

a) Carroceria e partes removíveis com sinais de decomposição (ferrugem, por exemplo);

b) Carroceria com finais de colisão;

c) Pneus arriados;

d) Vidros quebrados;

e) Sinais de vandalismo ou depredação voluntária.

2.3.2 Cada condômino terá direito ao número de vagas no estacionamento que esteja especificado na convenção, ou no Registro de Imóveis registrado em cartório não havendo, porém, local fixo para a guarda de carros, que será feita visando maior facilidade de entrada e saída de veículos e respeitando o limite de vagas.

2.3.3 A administração deverá garantir um número de vagas destinadas aos deficientes físicos até o limite legal de 2% do parqueamento, com localização privilegiada para o fácil acesso do deficiente que será determinada pelo Síndico, nos termos da legislação vigente.

2.3.4 No caso de locação do apartamento, o locatário terá direito a vaga respectiva.

2.3.5 Por medida de segurança, é proibida a permanência de crianças desacompanhadas na área do estacionamento, evitando-se assim o risco de acidentes.

2.3.6 Somente poderão parar ou estacionar os veículos nas vagas estritamente delimitadas para este fim.

2.3.7 Independente do número de vagas, o morador terá direito a utilizar para estacionamento o espaço individual de cada vaga e não o seu somatório. Ou seja, um veículo por vaga a que tiver direito, devendo o veículo estar posicionado no espaço delimitado da referida vaga.

2.3.8 Não é permitido usar o estacionamento para fazer reparos, a não ser em casos de emergência, unicamente para que o veículo possa deslocar-se. Da mesma forma, é proibido testar buzinas, rádios e motores.

2.3.9 Não é permitido o ingresso no estacionamento de veículos que apresentem anormalidades, tais como: vazamento de óleo, freios com defeito, descargas abertas e outras que se revelem prejudiciais ao Condomínio.

2.3.10 É proibido o tráfego de veículo em velocidade superior a 20 Km/h, no interior do Condomínio com utilização da buzina apenas em situações de emergência, com especial atenção a circulação de crianças e adultos.

2.3.11 Qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira responsabilidade do proprietário do imóvel causador do dano, devendo o mesmo ressarcir o prejuízo causado na melhor forma acordada entre os interessados, não cabendo ao Condomínio, responsabilidade de qualquer espécie, quer na identificação do causador do dano ou no ressarcimento do prejuízo.

2.3.12 O Condomínio não se responsabilizará por danos tais como: roubo ou furto do veículo ou de acessórios, incêndio dos mesmos e avarias, a menos aqueles causados por desmoronamento de paredes e vazamento de tubulações.

2.3.13 É expressamente proibida a condução de veículos automotores por menores e pessoas não habilitadas como motoristas.

2.3.14 Os proprietários deverão cadastrar junto a Administração os seus respectivos veículos, com acesso ao Condomínio, recebendo em até 48 horas úteis, o cartão de identificação.

2.3.15 As vagas de estacionamento somente poderão ser alugadas para moradores do condomínio. Não sendo permitido o aluguel a pessoas estranhas e não moradores ao Condomínio.

2.3.16 É terminantemente proibido transitar com veículos automotores por entre as vagas, visando cortar caminho.

2.3.17 É proibido a lavagem de carros, motos e bicicletas por meio de mangueiras.

2.3.18 Na eventualidade da permanência do visitante (pernoite), o condômino deverá informar ao Brigadista.

2.4 PLAY GROUND

2.4.1 O Play Ground é uma área destinada ao lazer dos moradores e divertimento de seus familiares. Os pais ou responsáveis deverão orientar os menores no sentido de evitarem provocar barulho excessivo e preservar o espaço dos brinquedos e equipamentos.

2.4.2 O horário de funcionamento será de 08h00min as 20h00min horas, podendo este horário ser alterado pela Administração.

2.4.3 É proibida a prática de jogos esportivos tais como: futebol, frescobol ou qualquer outro esporte desta espécie, que possam perturbar e interferir no direito alheio de desfrutar do Play Ground com tranqüilidade e segurança.

2.4.4 É expressamente proibido o ingresso de animais no Play Ground.

2.4.5 A utilização dos brinquedos é privativa dos menores de 12 (doze) anos, sendo expressamente proibido o uso por maiores desta idade.

2.4.6 É proibido fumar ou ingerir bebidas alcoólicas no recinto do Playground.

2.4.7 O condômino ou morador não poderá alterar a estética e a decoração das áreas de lazer permanente, nem danificar suas paredes ou pisos. Caso contrário, os gastos necessários para sua reparação serão de sua responsabilidade.

2.4.8 Não é permitida a consumação de alimentos (refeição) e condução de latas e/ou garrafas de bebida, no interior do Playground.

2.4.9 Caso haja a quebra por uso inadequado do brinquedo e/ou do equipamento por parte da criança ou adulto, o mesmo será responsabilizado e indenizará o Condomínio com os custos necessários ao conserto do material.

2.4.10 É de responsabilidade do condômino a cobrança dos itens acima pelos seus convidados.

2.5 PISCINAS

2.5.1 As piscinas são de uso privativo dos moradores e seus convidados, devidamente registrados, sendo proibida a entrada de crianças menores de 12 anos desacompanhas pelo responsável.

2.5.2 O acesso à piscina dos moradores somente poderá ser realizado através da carteira de identificação eletrônica, com permissão para utilização da piscina em dia.

2.5.3 Entende-se permissão para utilização em dia, ter atestado médico válido com no máximo 12 (doze) meses.

2.5.4 Para convidados, o acesso obedecerá aos seguintes critérios:

a) Os moradores deverão solicitar a Administração, de segunda-feira a sexta até 16:00 h e sábado até 10:00 h, as autorizações, obedecidos os limites e as exigências que venham ser determinados e divulgados pela Administração.

b) A concessão de permissões para ingresso de convidados na área das piscinas ficará condicionada à disponibilidade de espaço adequado, em função da densidade de uso preferencial pelos moradores. A administração poderá regular o número de convidados de acordo com a época do ano.

c) Para a concessão das permissões mencionadas, os convidados deverão apresentar atestado médico válido, com no máximo 12 (doze) meses.

d) Os convidados somente poderão entrar e permanecer na área das piscinas desde que tenham a devida autorização.

2.5.5 Uma vez por semana, a piscina permanecerá fechada para limpeza e manutenção. A princípio será as segundas-feiras, podendo a critério da Administração estipular eventualmente a troca deste dia por outro.

2.5.6 Só será permitido o uso da piscina após passagem pelo chuveiro existente no local e lava-pés, sempre em trajes adequados para o banho.

2.5.7 É vedado o ingresso de animais na área das piscinas.

2.5.8 Fica terminantemente proibido banhar-se fazendo uso de óleo para bronzear ou qualquer produto similar que possa poluir a água, causar incômodos ou prejudicar o funcionamento das bombas e filtros.

2.5.9 É vedado o uso de instrumentos ou aparelhos sonoros na área da piscina.

2.5.10 Na área da piscina é vedado almoçar e jantar. Permite-se, no entanto, sanduíches, salgadinhos e bebidas, quando servidas em pratos e copos plásticos, não deixando condômino / consumidor restos no local.

2.5.11 É terminantemente proibida, a prática de jogos esportivos tais como: frescobol, peteca, bola ou qualquer outro que possa interferir com o direito de desfrutar da piscina em paz e segurança.

2.5.12 O horário de funcionamento irá variar de acordo com a época do ano, segundo critério da Administração. Seu horário máximo poderá ser de 08h00min as 22h00min horas e no mínimo de 09h00min as 18h00min horas.

2.5.13 O Síndico poderá autorizar a utilização das piscinas para aulas de hidroginástica e natação, bem como determinar seus horários.

2.5.14 Caso fique evidente que um usuário tem problemas de saúde que o impeça de freqüentar a piscina, independente da presença de um médico no local, o guardião deve solicitar a saída do morador ou convidado do local.

2.5.15 O Guardião da piscina é o responsável pela manutenção da ordem e disciplina na área das piscinas. Caso fique evidente o mau comportamento, o desrespeito, as brincadeiras que atentam contra a segurança, o descumprimento de ordens e/ou orientações ou a identificação de usuário com problemas de saúde que o impeça de frequentar a piscina, o guardião deverá solicitar a retirada do morador ou convidado do local, registrando a ocorrência em livro próprio.

2.5.16 Qualquer fato perturbador da ordem e disciplina deverá ser encaminhado por escrito ou por e-mail à Administração, no mais curto prazo possível, pelo condômino identificando o causador e o fato.

2.5.17 Os pais devem ser responsáveis pela Segurança de seus filhos.

2.6 SAUNA

2.6.1 A utilização da sauna é exclusiva dos moradores e dos seus convidados.

2.6.2 Os convidados somente poderão freqüentar a sauna, quando acompanhados pelos moradores responsáveis.

2.6.3 É proibido o uso da sauna por menores de 16 anos, exceto quando acompanhados pelos pais ou responsáveis legais.

2.6.4 A Administração determinará e divulgará em locais apropriados, o horário e os dias de funcionamento da sauna, bem como os limites e restrições referentes aos convidados.

2.6.5 Normalmente a sauna permanecerá fechada e desligada. O interessado em seu uso, dentro do horário estabelecido pela Administração, deverá solicitar ao brigadista, sua abertura e ligação. Concluída a utilização, o último usuário deverá notificar ao brigadista, que providenciará o seu desligamento e fechamento.

2.6.6 É vedado, no ambiente da sauna:

a) Usar produtos odoríficos que não os colocados a disposição pela Administração;

b) O uso de instrumentos ou aparelhos sonoros.

c) O ingresso de bebidas ou produtos alimentícios de qualquer natureza, exceto água.

2.7 ACADEMIA DE GINÁSTICA

2.7.1 Para utilização da Academia de Ginástica, os moradores deverão comparecer a Administração para preenchimento do questionário "Par-Q", conforme determinação legal.

2.7.2 Após o preenchimento do questionário, o morador efetuará a sua inscrição, informando os dias e horários que pretenda frequentar.

2.7.3 As atividades efetuadas na academia de ginástica poderão ser próprias ou terceirizadas pelo Condomínio, assim como, pagas ou gratuitas.

2.7.4 No caso de terceirizadas, poderá ser na modalidade de concessão ou contratação pelo Condomínio.

2.7.5 Na modalidade de concessão, o Concessionário do espaço deverá a título de despesas com manutenção e limpeza efetuar o pagamento de 15% do faturamento total aferido mensalmente.

2.7.6 As concessões destes espaços sempre serão dadas a título precário, bastando a comunicação com 30 dias de antecedência para a rescisão da concessão por parte da Administração.

2.7.7 Independentemente da modalidade de funcionamento, as matrículas e/ou inscrições das atividades físicas, deverão ser efetuadas na Administração, que repassará ao concessionário do espaço, sua cota correspondente, conforme item 2.7.5.

2.8 QUADRA POLIESPORTIVA

2.8.1 O horário de funcionamento será de 08h00min as 22h00min horas, quando as luzes serão apagadas e os portões trancados.

2.8.2 A quadra não poderá ser reservada, em caráter exclusivo por morador. A mesma somente terá destinação específica quando de atividades desenvolvidas pelo Condomínio.

2.8.3 A quadra poliesportiva é de uso preferencial dos moradores, podendo ser utilizado por convidados do condômino sob sua responsabilidade.

2.8.4 É terminantemente proibido o uso de skates, patins e bicicletas, na quadra, assim como a entrada de animais.

2.8.5 É proibido o uso na quadra de copos ou garrafas de vidro, objetos cortantes e calçados diferentes de tênis.

2.8.6 A quadra poliesportiva poderá ser interditada pela Administração para reparos, reformas, ou, quando o mau tempo assim o exigir, pelo período que for julgado necessário.

2.8.7 O uso da quadra é exclusivamente para a prática de esportes, não podendo ser utilizada para qualquer outra atividade.

2.8.8 Caso haja a quebra intencional ou de força bruta de algum equipamento por parte da criança ou adulto, o mesmo será responsabilizado e indenizará o Condomínio com os custos necessário ao conserto do material.

2.9 SALÃO DE FESTAS E SALÃO GOURMET

2.9.1 A requisição do salão de festas e do salão gourmet é exclusiva dos moradores, que só poderão fazê-la para promoção de atividades sociais, festas, recepção e aniversários, sendo vedado seu uso para atividades político-partidárias, religiosas, profissionais, mercantis e jogos considerados de "azar" pela legislação vigente.

2.9.2 A requisição do salão de festas e salão gourmet deverá ser feita na Administração. Havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia, a preferência será concedida ao primeiro solicitante.

2.9.3 O horário do uso do salão de festas e do salão gourmet é limitado, até meia noite de domingo a quinta e até às 02:00 h nas sextas e sábados, bem como em véspera de feriados, sendo após 22:00 h os aparelhos sonoros ou conjuntos musicais, deverão ser utilizados como som ambiente.

2.9.4 A cessão do salão de festas e do salão gourmet está condicionada a prévia assinatura por parte do requisitante, de um termo de responsabilidade, onde ficará expressamente consignado haver o morador recebido as referidas dependências em perfeitas condições, assumindo integralmente o ônus de quaisquer danos que venham a registrar desde a entrega até a devolução das chaves, inclusive os causados por familiares, convidados, prepostos e pessoal contratado sendo que no decorrer do evento, o responsável deverá estar presente e ao término validar a entrega ao representante do condomínio, através do Termo de Responsabilidade.

2.9.5. É vedada à utilização do salão de festas, salão gourmet e/ou churrasqueira para comemorações particulares dos moradores do Condomínio nas seguintes datas:

a) Véspera e dia de Natal;

b) Véspera e dia de Ano Novo e

c) Dias de Carnaval

2.9.6 Fora do Salão de festas fica vedada a colocação de objetos nas áreas comuns, tais como: mesas, cadeiras, equipamentos de som, iluminação, etc., com exceção de brinquedos móveis, tais como: pula-pula, piscina de bolas e similares, na área demarcada, na parte externa do salão, próximo a cozinha.

2.9.7 As chaves do salão serão entregues pelo brigadista que efetuará a vistoria do salão de festas, salão gourmet em conjunto com o morador requisitante, com o preenchimento do termo de vistoria, onde serão anotadas quaisquer anomalias, seja quando do início ou do final da utilização, onde é obrigatório a devolução pelo condômino do local ao Brigadista formalmente pelo documento de vistoria.

2.9.8 O morador tem o prazo de até às 9:00 horas da manhã do dia seguinte a festa, para liberar o local, ao brigadista, que em companhia deste, efetuará uma vistoria das áreas utilizadas e assinará o termo de vistoria.

2.9.9 É terminantemente proibida a colocação de pregos, parafusos ou similares, em qualquer área do salão, da cozinha ou do banheiro, assim como, a fixação de qualquer objeto nos sprinklers sob penalidade de ressarcimento dos danos e multa de até 5 (cinco) cotas condominiais.

2.9.10 No caso de dano, o morador será notificado e terá 15 dias a partir da data da notificação para efetuar o pagamento. Caso o pagamento não seja efetuado até a data limite, acarretará o acréscimo de 20% (vinte por cento) no montante dos danos apurados e o Condomínio efetuará a cobrança inserindo o referido valor na cota condominial do mês subsequente a notificação. Além disto, o morador perderá o direito de requisição do salão de festas até o cumprimento das obrigações.

2.9.11 A avaliação dos prejuízos causados ao Condomínio, para efeito de ressarcimento por parte do requisitante, será feita através de preços entre firmas habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações danificadas, cabendo recurso ao Conselho Consultivo.

2.9.12 O condômino usuário do salão, deverá orientar seus convidados no sentido de que não utilizem outras áreas comuns do Condomínio, que evidentemente não fazem parte do salão de festas. O condômino usuário deverá também cuidar para que não haja aglomerações de pessoas na frente do Edifício durante o período em que se utilizar do salão.

2.9.13 O requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se, na medida do possível, a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

2.9.14 A título de pagamento das despesas com limpeza e conservação das dependências requisitadas, bem como o consumo de água, luz e gás, será cobrada taxa de 30% (trinta por cento) do valor do salário mínimo vigente e para utilização do salão de festas dos blocos 2 e 4 e do salão gourmet de 45% (quarenta e cinco por cento) do valor do salário mínimo vigente, para utilização do mesmo, cujo pagamento será efetuado na Administração da seguinte forma:

a) o pagamento de 50% (cinquenta por cento) da taxa vigente, no ato da reserva.

b) complementação do valor restante, em até 72 horas antes da locação. Após este prazo, não haverá restituição do valor pago antecipadamente, assim como, não será disponibilizada locação do salão de festas.

2.9.15 Em caso de cancelamento da reserva do salão de festas ou salão gourmet em até 72 horas da data da locação, o morador ficará isento do pagamento da taxa, sendo devolvido o valor pago antecipadamente. Após este prazo, mesmo que o morador não utilize o salão, a taxa será cobrada integralmente.

2.9.16 Em horários de não utilização dos salões de festas, os mesmos poderão ser utilizados para atividades poliesportivas, de recreação, culturais e educacionais, autorizadas pela administração e aprovadas pelo Conselho Consultivo, ou outras atividades aprovadas em Assembleia.

2.9.17 Não é permitido no salão gourmet a entrada de mobiliário adicional e capacidade de pessoas acima do previsto pelo Condomínio.

2.9.18 É terminante proibido a utilização de botijão de gás.

2.10 CHURRASQUEIRA

2.10.1 A requisição da churrasqueira é exclusiva dos moradores, que só poderão fazê-la para promoção de atividades sociais, festas, recepção e aniversários, sendo vedado seu uso para atividades político-partidárias, religiosas, profissionais, mercantis e jogos considerados de "azar" pela legislação vigente.

2.10.2 A requisição da churrasqueira deverá ser feita na Administração. Havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia, a preferência será concedida ao primeiro solicitante.

2.10.3 O horário do uso da churrasqueira é limitado, até às 22:00 horas de domingo a quinta-feira e até meia noite, às nas sextas e sábados, bem como em véspera de feriados., sendo o som controlado pela Administração.

2.10.4 A cessão da churrasqueira está condicionada a prévia assinatura por parte do requisitante, de um termo de responsabilidade, onde ficará expressamente consignado haver o morador recebido as referidas dependências em perfeitas condições, assumindo integralmente o ônus de quaisquer danos que venham a registrar desde o início até o final da locação, inclusive os causados por familiares, convidados, prepostos e pessoal contratado, sendo que no decorrer do evento, o responsável deverá estar presente e ao término validar a entrega ao representante do condomínio, através do Termo de Responsabilidade.

2.10.5 Nos eventos realizados nas churrasqueiras, a utilização de som existente no local deve ser suspensa às 22 horas e sempre utilizando em intensidade moderada, controlada pela Administração.

2.10.6 O som disponível é o cedido pela Administração, não sendo permitido qualquer outra alternativa, ressalvado em casos excepcionalíssimos, como por exemplo, defeito do equipamento disponibilizado e neste caso, a Administração deverá validar antes.

2.10.7 O Morador deverá tomar as providências necessárias para que o ruído oriundo de seus convidados não seja elevado a ponto de perturbar o sossego dos demais moradores, principalmente após as 22 horas, independentemente do dia da locação.

2.10.8 É terminantemente proibida a utilização de botijão de gás.

2.10.9 No caso de dano, o morador será notificado e terá 15 dias a partir da data da notificação para efetuar o pagamento. Caso o pagamento não seja efetuado até a data limite, acarretará o acréscimo de 20% (vinte por cento) no montante dos danos apurados e o Condomínio efetuará a cobrança inserindo o referido valor na cota condominial do mês subsequente a notificação. Além disto, o morador perderá o direito de requisição do salão de festas até o cumprimento das obrigações e uma possível multa de até 5 (cinco) cotas condominiais.

2.10.10 A avaliação dos prejuízos causados ao Condomínio, para efeito de ressarcimento por parte do requisitante, será feita através de preços entre firmas habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações danificadas, cabendo recurso ao Conselho Consultivo.

2.10.11 O requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se, na medida do possível, a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

2.10.12 A título de pagamento das despesas com limpeza e conservação das dependências requisitadas, bem como o consumo de água e luz, será cobrada taxa de 10% (dez por cento) do valor do salário mínimo vigente, para utilização da churrasqueira 1 e de 6% (seis por cento) do valor do salário mínimo vigente, para utilização das churrasqueiras 2 ou 3, cujo pagamento será efetuado na Administração de forma integral, no ato da reserva.

2.10.13 Em caso de cancelamento da reserva da churrasqueira em até 72 horas da data do evento, o morador ficará isento do pagamento da taxa, sendo devolvido o valor já pago. Após este prazo, mesmo que o morador não utilize a churrasqueira, a taxa será cobrada integralmente, não havendo devolução do valor pago.

2.10.14 A avaliação dos prejuízos causados ao Condomínio, para efeito de ressarcimento por parte do requisitante, será feita através de preços entre firmas habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações danificadas.

2.10.15 No caso de dano, o morador será notificado por escrito e terá 15(quinze) dias, a partir da data da notificação, para efetuar o pagamento, realizando o depósito em conta do Condomínio. Caso o pagamento não seja efetuado até a data limite, acarretará o acréscimo de 20% (vinte por cento) no montante dos danos apurados e o Condomínio efetuará a cobrança inserindo o referido valor na cota condominial do mês subseqüente a notificação. Além disto, o morador perderá o direito de reserva e utilização requisição do salão de festas e/ou churrasqueira(s) até o cumprimento das obrigações.

2.10.16 O requerente deverá entregar as chaves das churrasqueira(s) até às 09:00h, do dia seguinte, ao brigadista que entrar de serviço. Ato contínuo, ambos deverão inspecionar as áreas utilizadas e assinarão o Termo de Vistoria.

2.10.17 O requerente deverá orientar seus convidados a não utilizarem outras áreas comuns do Condomínio e não formarem aglomerações de pessoas na frente do Edifício, durante o período de festa.

2.11 BICICLETÁRIO

2.11.1 O bicicletário é o local que se destina a guarda única e exclusiva de bicicletas.

2.11.2 O morador deverá cadastrar sua bicicleta na Administração ou em local indicado por ela.

2.11.3 As bicicletas poderão ser presas no local determinado, com cadeado e chave de responsabilidade do proprietário.

2.11.4 A retirada da bicicleta, bem como sua guarda, somente poderá ser feita com a apresentação da chave com chaveiro correspondente, junto ao Brigadista.

2.11.5 A administração deverá proceder periodicamente ao recadastramento anual das bicicletas guardadas nos bicicletários de forma a impedir abandonos das mesmas neste local.

2.12 BAR

2.12.1 O bar do Condomínio localizado entre a piscina e a quadra de esportes, se destina ao uso comum e exclusivo dos moradores e seus hóspedes. O bar também pode ser frequentado por convidados de moradores.

2.12.2 A critério da Administração, o bar pode ser explorado através da modalidade concessão ou contratação, mediante licitação e formalização do correspondente contrato:

a) O concessionário ou contratado se obrigará ao horário de funcionamento previamente determinado pela Administração;

b) O concessionário ou contratado será contratualmente responsável pelos equipamentos condominiais existentes no bar e na sua área de cobertura. Com esta finalidade, poderá ser-lhe exigida caução;

c) O concessionário/contratado deverá expor em local visível as tabelas de preços dos produtos comercializados;

d) O concessionário/contratado será responsabilizado, na forma da Lei, se vender bebidas alcoólicas a menores de 18 (dezoito) anos;

e) É vedado ao concessionário/contratado fornecer copos, garrafas e pratos de vidro;

f) O concessionário/contratado poderá possuir serviço de delivery para atendimento aos moradores do condomínio, ou a outro condomínio, desde que não prejudique o atendimento interno;

g) O descumprimento às exigências dos subitens anteriores sujeitará o concessionário ou contratado ao pagamento de multa ou mesmo motivará o encerramento imediato da concessão, ou contratação;

h) A forma de cobrança das mercadorias vendidas será estabelecida pelo concessionário/contratado;

i) O concessionário/contratado deve permitir o ingresso em suas instalações, do Síndico e seus prepostos, definidos pelo Síndico, quando tal se torne indispensável a inspeção de higiene e segurança, ou a realização de reparos em instalações, serviços e tubulações das demais áreas ao seu redor;

j) Quando utilizar-se a modalidade de concessão, a mesma será sempre dada a título precário.

2.12.3 O limite de ruído permitido no bar será aquele que não perturbar os moradores das unidades residenciais ou de prédios vizinhos, bem como os usuários das demais áreas comuns. Em caso de reclamações, os responsáveis deverão providenciar imediatamente a limitação de ruídos ao nível aceitável pelos reclamantes, cabendo a Administração a arbitragem.

2.12.4 O horário de funcionamento do bar será determinado pela Administração.

2.12.5 O descumprimento às exigências dos subitens anteriores motivará o encerramento imediato da concessão, devendo o concessionário retirar seus produtos e equipamentos num prazo de 48 horas; nesta ocasião, a Administração realizará vistoria nas dependências e equipamentos do Condomínio, com vistas à eventual acerto de contas.

2.12.6 É vedado consumir alimentos e bebidas que não sejam comercializados pelo Bar.

2.13 SALÃO DE BELEZA

2.13.1 O salão de beleza se destina ao uso exclusivo dos moradores e seus hóspedes. O salão de beleza também pode ser frequentado por convidados, desde que autorizados a entrada pelos moradores responsáveis.

2.13.2 A critério da Administração, o salão de beleza pode ser explorado através da modalidade concessão ou contratação, mediante licitação e formalização do correspondente contrato:

a) O concessionário ou contratado se obrigará ao horário de funcionamento previamente determinado pela Administração;

b) O concessionário ou contratado será contratualmente responsável pelos equipamentos condominiais existentes. Com esta finalidade, poderá ser-lhe exigida caução;

c) O concessionário/contratado deverá expor em local visível as tabelas de preços dos serviços/produtos oferecidos;

h) A forma de cobrança dos serviços/produtos oferecidos será estabelecida pelo concessionário/contratado;

i) O concessionário/contratado deve permitir o ingresso em suas instalações, do Síndico e seus prepostos, quando tal se torne indispensável a inspeção de higiene e segurança, ou a realização de reparos em instalações, serviços e tubulações das demais áreas ao seu redor;

j) Quando utilizar-se a modalidade de concessão, a mesma será sempre dada a título precário.

2.13.3 O limite de ruído permitido no salão de beleza será aquele que não perturbar os moradores das unidades residenciais ou de prédios vizinhos, bem como os usuários das demais áreas comuns. Em caso de reclamações, os responsáveis deverão providenciar imediatamente a limitação de ruídos ao nível aceitável pelos reclamantes, cabendo a Administração a arbitragem.

2.13.4 O horário de funcionamento do salão será determinado pela Administração.

2.14 SALA DE LEITURA

2.14.1 A Administração determinará e divulgará em locais apropriados, o horário e os dias de funcionamento.

2.14.2 A sala não poderá ser reservada, em caráter exclusivo por morador. A mesma somente terá destinação específica quando de atividades desenvolvidas pelo Condomínio.

2.14.3 A sala de leitura é de uso preferencial dos moradores.

2.14.4 O interessado em seu uso, dentro do horário estabelecido pela Administração, deverá solicitar a portaria ou ao brigadista, sua abertura. Concluída a utilização, o último usuário deverá notificar à portaria ou ao brigadista, que providenciará o seu fechamento.

2.15 SALÃO DE JOGOS

2.15.1 Somente é permitido pessoas acima de 18 anos.

2.15.2 O interessado em usufruir é responsável em monitorar para não entrar menores e deve avisar ao Porteiro do Bloco 1 ou ao Brigadista, caso o menor queira permanecer no recinto.

2.15.3 Deve ser avisado o Porteiro ou Brigadista quando for se retirar do salão.

2.15.4 Não deve ser consumido bebidas ou alimentos no salão.

2.15.5 Na saída o Brigadista ou Porteiro, fará a conferência com o responsável das instalações.

2.15.6 A Administração determinará e divulgará em locais apropriados, o horário e os dias de funcionamento.

2.15.7 O Salão de Jogos é de uso preferencial de moradores. Os convidados somente poderão acessar junto com o condômino.

2.16 BRINQUEDOTECA

2.16.1 Somente permitido aos usuários até 12 anos, acompanhados do responsável.

2.16.2 Deve ser avisado o Porteiro ou Brigadista quando for se retirar da Brinquedoteca.

2.16.3 Não deve ser consumido bebidas ou alimentos na brinquedoteca.

2.16.4 A Administração determinará e divulgará em locais apropriados, o horário e os dias de funcionamento.

2.16.5 A brinquedoteca é de uso preferencial de moradores. Os convidados somente poderão acessar junto com o condômino.

2.17 HOME OFFICE

2.17.1 Somente permitido aos usuários acima de 18 anos ou menores que estejam acompanhados do responsável e devem manter a ordem necessária ao local.

2.17.2 Não deve ser consumido bebidas ou alimentos no salão.

2.17.3 A Administração determinará e divulgará em locais apropriados, o horário e os dias de funcionamento.

2.17.4 O Home Office é de uso preferencial de moradores. Os convidados somente poderão acessar junto com o condômino.

3 TRANSPORTE COLETIVO

3.1 Somente será permitido o acesso ao micro/ônibus do transporte coletivo, de moradores, portadores de carteira de identificação eletrônico vigente, ou passe válido. O não cumprimento destes requisitos impedirá terminantemente o embarque no micro/ônibus.

3.2 As carteiras de identificação eletrônica e passes serão emitidos pela Administração.

3.3 Cada apartamento tem direito a uma carteira vigente ou autorização da Administração para cada morador da unidade, até o limite total de 4 (quatro) carteiras, comprovada a residência no imóvel. O empregado doméstico, comprovada prestação do serviço, poderá utilizar o transporte, desde que não ultrapasse o limite total da unidade. Declarações inverídicas, firmadas pelo responsável pelo imóvel, serão punidas com a multa de 2,5 (dois e meio) salários mínimos, aplicada ao proprietário do imóvel.

3.4 Cada apartamento tem direito de adquirir, através do seu proprietário ou locatário junto a Administração, passes, para que seus visitantes usufruam do serviço de transporte coletivo que serve ao condomínio, devendo ser este, entregue ao motorista do veículo ao embarcar. O passe somente poderá ser utilizado, no período a partir das 9:00 horas, para saídas do condomínio e até às 15 horas, quando de retorno para o condomínio.

3.5 Não é permitido o embarque de animais no transporte coletivo.

3.6 Não é permitido utilizar o transporte coletivo, passageiros sem camisa, alcoolizados, ou com posturas inconvenientes. Caso o passageiro persista na infração, será obrigado a deixar o micro/ônibus.

3.7 É expressamente proibido o transporte de menores de 12 anos sem acompanhante.

3.8 O acesso ao micro/ônibus, somente deverá ser feito nos pontos determinados. Pontos estes e horários, divulgados pela Administração.

3.9 Ao embarcar nos pontos determinados, o usuário deverá acenar com a carteira ou passe nas mãos, para facilitar a identificação, por parte do motorista.

3.10 Quando a carteira apresentar algum problema para sua identificação, o passageiro terá duas opções: ou embarca, ficando a referida carteira retida com o motorista, para posterior busca na administração, ou não embarca.

3.11 É vedado o uso do transporte coletivo pelo condômino inadimplente.

4 ANIMAIS DOMÉSTICOS

4.1 Moradores poderão manter em seus apartamentos animais domésticos de sua propriedade, respeitando rigorosamente as seguintes determinações:

a) Obedecer aos cuidados sanitários exigidos por Lei e pelas condições de segurança dos demais moradores;

b) Cada animal deverá possuir atestado de vacinação assinado pelas autoridades competentes. Tal atestado deverá ser apresentado ao Síndico sempre que solicitado;

c) Animais como cães e gatos só poderão circular pelas áreas comuns e elevador de serviço, quando munidos de coleira e acompanhado de pessoa que se responsabilize pelo seu comportamento, respeitando a preferência dos circulantes, sendo terminantemente proibido a circulação dos animais soltos;

d) Os proprietários de animais de médio e grande porte têm que apresentar o certificado de adestramento e devem comprovar total domínio e controle sobre os atos dos mesmos, caso contrário sua presença não será admitida nas dependências do Condomínio. A circulação desses animais nas áreas comuns deverá ser feita com a utilização de 2 (dois) enforcadores para uma maior segurança dos demais condôminos, restringindo-se tal circulação a condução até a área externa do Condomínio;

e) Durante o deslocamento, fica o proprietário do animal responsável pelo recolhimento e limpeza dos detritos nas áreas comuns do Condomínio;

f) Animais de comprovada ferocidade, deverão ser conduzidos às áreas comuns única e exclusivamente com focinheira ou mordaça.

g) Caso algum vizinho fique incomodado com a perturbação do animal, o fato poderá ser encaminhado por escrito à Administração, a fim tomar as devidas providências.

h) É terminantemente proibido a circulação de animais nas calçadas de pedestres internas do Condomínio, inclusive canteiros internos e externos do Condomínio.

5 SEGURANÇA E HIGIENE

5.1 Não é permitido guardar ou depositar em qualquer parte do Condomínio, explosivos, inflamáveis, ou quaisquer outros agentes químicos suscetíveis de afetar a saúde, segurança ou tranqüilidade dos moradores.

5.2 O Síndico, pessoalmente ou por intermédio de seus prepostos ou empregados do Condomínio, poderá quando necessário, entender-se com os condôminos ou moradores, a fim de dirimir dúvidas ou tomar providências que digam respeito à segurança do Condomínio e/ou dos moradores.

5.3 São proibidos jogos ou quaisquer práticas que possam causar danos ao Condomínio, notadamente nas partes comuns.

5.4 É expressamente proibido a qualquer proprietário ou morador entrar e permanecer ou se imiscuir em dependências reservadas aos equipamentos e instalações que guarnecem o Condomínio, tais como: casa de máquinas dos elevadores, bombas d'água, local do compactador de lixo, medidores de luz, gás, hidrômetro, quadro de luz, áreas de armazenamento de lixo, de telefonia, etc..

5.5 Visando o controle, a disciplina, a segurança geral e também a ordem, higiene e limpeza das partes comuns, fica terminantemente proibido atirar fósforos, pontas de cigarro, cascas de frutas, detritos ou qualquer outro objeto pelas portas, janelas, varandas e áreas de serviço, ou nos elevadores, corredores, escadas e demais áreas comuns.

5.6 O lixo e detritos deverão ser lançados no tubo coletor, devidamente acondicionados em sacos plásticos, de dimensões menores do que 40 cm. Objetos tais como: latas, garrafas, caixas e outros quaisquer materiais sólidos de grande volume deverão ser deixados no compartimento da lixeira de cada andar de forma ensacadas, mantendo-se sempre a porta fechada, para serem dali removidas pelo pessoal da limpeza do Condomínio. De maneira especial, é proibido o lançamento pelo tubo coletor de recipientes do tipo "spray" (vaporização de inseticidas, odorizantes, etc.) ou contendo resíduos inflamáveis (cola, verniz, cera, álcool, gasolina, etc.) em virtude dos riscos de explosão e incêndio. As empregadas domésticas devem ser instruídas no sentido do fiel cumprimento destas normas, bem como para que evitem sujar as paredes e piso dos corredores ao transportarem o lixo.

5.7 É obrigatória a comunicação imediata ao Síndico e a autoridade competente a existência de qualquer moléstia infecto-contagiosa em morador do prédio.

5.8 A permanência de bicicletas, velocípedes e patinetes nas áreas comuns só será permitida em lugar previamente determinado pelo Síndico para este fim, não sendo responsabilidade do Condomínio qualquer dano eventualmente causado aos mesmos.

5.9 Somente empregados do Condomínio podem prestar serviço nas partes de uso comum. Terceiros necessitarão de autorização expressa da Administração.

5.10 É vedado o uso de fogões e aquecedores que não sejam elétricos ou a gás canalizado.

5.11 O condômino fica obrigado a manter sempre atualizado o cadastro dos moradores, preenchendo-o corretamente, ficando responsável civil e criminalmente pelas informações prestadas. O cadastro de moradores é o instrumento que define os moradores de cada unidade habitacional.

5.12 Os moradores deverão manter fechadas as portas de seus apartamentos e em nenhuma hipótese, o Condomínio será responsabilizado por furto nos apartamentos ou áreas comuns.

5.13 Por motivo de segurança das instalações, e do próprio Edifício como um todo, fica expressamente vedada a execução nos apartamentos de qualquer instalação que resulte em sobrecarga mecânica e/ou elétrica para o prédio sem autorização por escrito do Síndico.

5.14 Por motivo de segurança estrutural, qualquer modificação a ser feita na distribuição interna do espaço de um apartamento só poderá ser executada após solicitação por escrito e a autorização, também por escrito, do Síndico.

5.15 Não é permitida a lavagem das varandas e/ou janelas, de forma que caia água para os apartamentos nos andares inferiores ou no pátio.

5.16 Ao aguar as plantas situadas na varanda do apartamento, o morador deverá adotar medidas que não aborreçam os vizinhos do andar inferior.

5.17 É proibido modificar a fachada do apartamento.

5.18 É facultativo ao morador a instalação de *insulfilmes* escuros nas janelas, portas e/ou "parapeito" das varandas. Não é permitida a instalação de *insulfilmes* dourados ou espelhados. Estes devem ser validados no padrão pela Administração.

5.19 Qualquer tipo de instalação e reformas nas unidades, principalmente as construções e demolição de paredes, mesmo sendo de drywall, substituição de piso e revestimentos e instalação de Ar Split, não previstas no projeto original, devem ser comunicadas previamente à administração, com projeto assinado por um engenheiro ou arquiteto e detalhamento do serviço, com ART ou RRT. Conforme ABNT 16.280.

5.20 Mesmo as instalações e reformas, previstas no projeto original, que não necessitam da contratação de responsável técnico, ART ou RRT, devem ser comunicadas previamente à administração.

5.21 Os materiais de obra entregues deverão ser imediatamente transportados para a unidade do condômino.

5.22 A retirada de entulhos deverá ser efetuada obrigatoriamente pelo elevador de serviço da ala onde se localiza a unidade em obras, respeitado o limite de peso do elevador.

5.23 Quando da retirada de entulho da unidade, o mesmo deverá estar ensacado e conduzido no carrinho de obra para ser colocada diretamente na caçamba, contratada pelo condômino, não sendo permitido seu depósito em qualquer outra área do condomínio, mesmo que temporariamente.

5.24 Fica vedado aos condôminos ou moradores utilizarem, para seu uso particular, mão de obra dos funcionários que prestam serviço ao condomínio dentro do horário estabelecido em sua carga horária de trabalho.

5.25 Não é permitido às pessoas não prestadoras de serviços ao condomínio executar serviços de rotina ou trabalhar nas partes comuns, exceto quando autorizado pela administração.

5.26 É proibida a colocação de lixo, detritos, etc. em quaisquer locais que não sejam nas lixeiras localizadas em cada piso de cada andar do edifício.

6 ADMINISTRAÇÃO

6.1 Para uma melhor qualidade nos serviços e atendimento aos condôminos, a Administração do Condomínio, será feita pelo Síndico, ou na impossibilidade formal do mesmo, pelo Sub-Síndico, e pelo menos um Assistente Administrativo, sendo o último cargo necessariamente funcionário registrado pelo Condomínio, não podendo ser este terceirizado.

6.2 A Administração funcionará de segunda a sábado, com exceção de feriados, em horário determinado pelo Síndico, visando o melhor atendimento, as necessidades dos condôminos.

6.3 Todos os funcionários deverão estar em boa apresentação individual e devidamente uniformizados durante o expediente.

6.4 Será exigida urbanidade e disciplina entre os funcionários, empregados, moradores, visitantes e convidados no interior do Condomínio.

7 HORÁRIOS

7.1 No período de 22 as 8 horas da manhã, cumpre aos moradores guardar silêncio, evitando a produção de ruídos ou sons (tais como gritaria ou algazarra) que possam perturbar o sossego e o bem estar dos demais moradores.

7.2 Em qualquer horário, o uso de ferramentas, instrumentos musicais ou aparelhos que produzem som, devem ser utilizados observando-se as disposições legais vigentes.

7.3 As mudanças deverão ser registradas na Administração mediante o preenchimento de formulário próprio, com pelo menos 24 horas de antecedência, e somente serão permitidas pelo elevador de serviço, de segunda à sábado, das 08h00min às 17h00min horas, devendo ser avisada no seu início a portaria do Edifício para que possa ser revestido o elevador destinado para este fim.

7.4 A troca ou raspagem de assoalhos, polimento de mármores e demais obras nos apartamentos que produzam ruídos susceptíveis de incomodar os vizinhos, deverão ser previamente comunicadas a Administração e só serão permitidas se forem realizadas de segunda a sábado, exceto feriados, de 09h00min as 17h00min horas. Fora deste horário, só serão permitidas obras de emergência, após a devida autorização do Síndico.

7.5 Qualquer horário, que porventura não for relacionado neste regulamento, será normatizado pela Administração.

7.6 Horários poderão sofrer alteração, conforme a estação do ano.

8 DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 As unidades autônomas destinam-se exclusivamente ao uso residencial e são estritamente familiares, devendo ser guardado o recato e a dignidade compatíveis com a moralidade e bom nome dos demais moradores.

8.2 No caso de locação do apartamento, fica o locador obrigado a transferir ao locatário as obrigações do regulamento interno e da Convenção do Condomínio, sendo sempre co-responsável pelos atos do locatário.

8.3 Não é permitido sublocar, sob qualquer pretexto, quartos ou outras dependências dos apartamentos.

8.4 É proibido mudar a forma externa da fachada correspondente a cada apartamento, decorar as paredes e esquadrias externas com cores e tonalidades diferentes das usadas no conjunto do Condomínio, utilizar toldos que não sejam os padronizados pelo Condomínio, mudar a tonalidade dos vidros ou colocar papéis nos vidros (papel alumínio, papel pardo, jornal ou similares), com exceção de insulfim, padronizado pelo Condomínio.

8.5 Os moradores devem permitir o ingresso nas suas unidades autônomas do Síndico e de seus prepostos, quando tal se torne indispensável a inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do Edifício, sua segurança e solidez, ou a realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades vizinhas. Numa emergência o Síndico pode autorizar a entrada de seus prepostos para eliminar o problema na ausência do condômino.

8.6 Os moradores que se ausentarem por períodos prolongados, deverão indicar o endereço onde o Síndico ou a Administração poderão dispor das chaves para ter acesso a sua respectiva unidade, em casos de urgência. Caso contrário o Síndico ou a Administração estão autorizados a tomar as devidas providências para ingressar no apartamento.

8.7 Os condôminos deverão providenciar os reparos dos vazamentos ocorridos na canalização secundária, que sirva privativamente aos seus apartamentos, bem como infiltrações nas paredes e pisos no mesmo, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, respondendo pelos danos que porventura venham a causar ao Condomínio ou a outros apartamentos.

8.8 Os moradores não poderão utilizar para seu uso particular, dos serviços dos empregados do Condomínio, quando estes estiverem cumprindo o horário de trabalho, ficando o empregado infrator sujeito à advertência e em casos de reincidência, demissão por justa causa.

8.9 Qualquer proteção tipo "grade" nas varandas, janelas ou áreas de serviço, deverá obedecer aos limites internos não podendo ser projetados para fora, devendo também estar de acordo com os modelos padronizados pelo Condomínio.

8.10 O porteiro não deverá aceitar chaves dos apartamentos em caso de ausência ou mudança de moradores. Caso o morador queira deixá-la, será de inteira responsabilidade do referido morador, não se responsabilizando o Condomínio por qualquer prejuízo causado.

8.11 É proibido atirar restos de comida, matérias gordurosas, etc., nos aparelhos sanitários ou ralos dos apartamentos, respondendo o condômino responsável pelo entupimento de tubulações e demais danos causados neste particular.

8.12 É terminantemente proibido cozinhar nas varandas, sendo apenas permitido a utilização de churrasqueira grill de apartamento, com no máximo (40 x 40 cm).

8.13 É proibida a utilização da varanda como depósito.

8.14 Não é permitido fechar a varanda com qualquer tipo de vidro, inclusive blindex.

8.15 É vedada a colocação de piscinas tipo Tone na varanda.

8.16 Não é permitido colocar nas varandas bem como no parapeito das varandas e/ou janelas, roupas ou varais de roupas de quaisquer espécies, exceção feita apenas para secadores de roupas de pé.

8.17 É proibido colocar nos parapeitos das varandas, janelas ou áreas, quaisquer objetos que ofereçam perigo de queda.

8.18 Constitui-se infração gravíssima: dos proprietários, seus familiares, dependentes, convidados eventuais, prepostos, empregados; o uso de violência física ou verbal.

8.19 O condômino possuidor de aparelho de ar condicionado, fica obrigado a cuidar da eliminação da água do mesmo, evitando o gotejamento para os apartamentos inferiores.

8.20 Todo equipamento de telecomunicações, tais como antenas de rádios, TV e similares, de propriedade dos condôminos, não poderão ser colocadas nas varandas ou empenas do prédio, devendo o mesmo consultar a administração, para informar qual o local destinado para este fim.

8.21 Toda e qualquer atividade comercial que venha a ser implantada no Condomínio, deverá ser feita através de licitação, similar a do bar (item 2.12). Os contratos deverão ser sempre a título precário e as normas de utilização serão definidas em contrato entre o Condomínio e o concessionário.

8.22 A Administração deverá expor em local visível o valor de: Carteiras de identificação eletrônica, e outras a serem criadas, bem como 2ª vias, aluguel de salão de festas, salão gourmet, churrasqueiras e outras atividades existentes no condomínio.

8.23 Os espaços destinados a comunicação são de uso exclusivo da Administração. É proibida a retirada, alteração ou utilização dos documentos neles expostos, por qualquer pessoa alheia à Administração.

8.24 É proibido a entrada/saída de veículos particulares pelo portão lateral do condomínio, localizado na Rua Jorge Farah, exceto a veículos de carga, de emergência e ônibus ou em ocasiões que a entrada e/ou saída pela Portaria Principal esteja com trânsito impedido e que o Síndico libere.

9 PENALIDADES

9.1 O disciplinamento estatutário é uma decorrência do interesse comum, que neste caso se sobrepõe ao particular, em tudo quanto não viole o direito básico da propriedade. Portanto, ao Síndico compete o dever de aplicar as sanções previstas na Convenção, neste regulamento e na Legislação vigente, e as aplicará, com certeza sem nenhum favorecimento, em prol dos interesses da coletividade.

9.2 Pela transgressão de normas ou pela falta de cumprimento de obrigações previstas neste regulamento, o condômino responsável estará sujeito a multa igual a 20% (vinte por cento) até o limite de 5 (cinco) vezes o valor da taxa condominial média, vigente na data da transgressão, ou até o limite estabelecido por lei. Em caso de reincidência, será cobrada em dobro a cada nova ocorrência da mesma infração, além de ser o infrator compelido a abster-se da prática do ato. A cobrança desta multa será efetuada juntamente com a cota condominial do mês subseqüente ao da notificação do condômino pela transgressão, o qual poderá apresentar recurso ao Conselho Consultivo, por escrito no prazo de 7 (sete) dias, ficando o Conselho responsável por respondê-la no prazo de 7 (sete) dias.

9.3 Todo e qualquer dano ou estrago provocado por um morador, seus dependentes, empregados particulares ou convidados em qualquer área comum do Condomínio, deverá ser inteiramente indenizado pelo condômino implicado na ocorrência. A bem da manutenção do bom ambiente de convivência, espera-se que o próprio condômino implicado dê imediata conta da irregularidade a Administração, para que esta tome as devidas providências.

9.4 Fica estabelecido para fins de penalidades (escritas acima), que os moradores responderão pelos atos dos visitantes, convidados e menores sob sua responsabilidade.

9.5 A perda ou extravio de qualquer instrumento de identificação de moradores ou veículos, tais como: carteira de identificação, de transporte, plaqueta de identificação de veículos, ou quaisquer outras que venha ser criadas pela Administração, o condômino pagará pela 2ª via deste instrumento o valor correspondente à feitura do mesmo, cujo valor será divulgado pela Administração.

10 DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1 Compete a todos os moradores e empregados do Condomínio fazer cumprir o presente regulamento, levando ao conhecimento do Síndico qualquer transgressão ao mesmo.

10.2 Quaisquer reclamações deverão ser dirigidas ao Síndico, por escrito, em livro de ocorrência que se encontra na portaria de cada bloco e/ou outro instrumento indicado pela Administração.

10.3 O objetivo principal deste Regulamento é assegurar a segurança, o lazer, a harmonia e a tranquilidade no uso e gozo do Condomínio, limitando os abusos que possam prejudicar o bom nome, asseio, higiene e conforto do Condomínio, assim sendo, todos os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico dentro deste critério.