

REGULAMENTO INTERNO CONDOMÍNIO TEG VILA CARRÃO

O presente Regulamento Interno foi elaborado com a finalidade de proporcionar aos Srs. condôminos, o máximo de bem-estar social e convivência de alto nível. Este regulamento completa e ratifica a Convenção de Condomínio, foi redigido nos termos das Leis 4.591 de 16.12.64 e 10.406 de 10.1.2002, regula a administração do Condomínio e a forma de uso de suas diferentes unidades e partes comuns, impondo deveres e obrigações a todos os condôminos e seus familiares, serviços, locatários e demais pessoas, a fim de disciplinar a conduta e o comportamento dentro da área condominial.

CAPÍTULO I - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 1º - A administração do Condomínio é dirigida e fiscalizada pelo Síndico, assessorado pelo(a) Subsíndico(a) e Conselho Consultivo, eleitos pela forma estabelecida na Convenção do Condomínio. As funções executivas delegadas são da alçada da Administradora, agindo sempre de acordo com o Síndico.

Art. 2º - Empregados do Condomínio - O Zelador e demais empregados do Condomínio estão subordinados ao Síndico ou seus prepostos e à Administradora, incumbindo-lhes a execução de todos os serviços necessários e pertinentes aos seus respectivos cargos, tais como: portaria, limpeza, conservação, vigilância etc. Os empregados deverão portar-se com urbanidade e cortesia, apresentando-se corretamente vestidos e/ou uniformizados, de acordo com a respectiva função, e mantendo disciplina de trabalho.

Art. 3º - Contrato de locação - sendo o Condomínio rigorosamente residencial e familiar, todos os condôminos ficam obrigados, em caso de alienação ou empréstimo de seus apartamentos, a inserir no instrumento do respectivo contrato, uma cláusula que estipule que o adquirente, locatário ou mero ocupante, recebeu um exemplar deste Regulamento Interno, ou que tenha conhecimento do mesmo e se obrigue a cumpri-lo e respeitá-lo.

Art. 4º - Penalidades - O condômino (ou quem for responsável), que violar as disposições legais, bem como as contidas na Convenção, no Regulamento Interno, e pelas deliberações assembleares, ficará sujeito às multas convencionais, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se do ato praticado ou ainda a reparar os danos a que der causa. O condômino infrator será inicialmente advertido, e na reincidência do fato (ou artigo) infringido, será multado conforme Capítulo X – PENALIDADES, dobrando sucessivamente em demais ocasiões reincidentes. Em casos especiais, de acordo com a gravidade da situação, o Corpo Diretivo poderá estabelecer outros valores para multas, mesmo que o condômino não tenha sido advertido anteriormente. Esta multa poderá ser estabelecida na faixa de 1 (um) a 5 (cinco) vezes o valor da cota condominial do apartamento “tipo”.

Parágrafo Único - O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade pelos danos causados, e na hipótese do não ressarcimento dos prejuízos porventura causados ao Condomínio, no prazo de 05 (cinco) dias, o Corpo Diretivo poderá executar o reparo, e lançar a referida despesa como inerente à unidade condominial, através de boleto bancário a ser paga pelo correspondente titular.

Art. 5º - Isenção de responsabilidade do Condomínio - O Condomínio por si ou seus prepostos não assume responsabilidade:

- a) por acidente ou danos de ordem pessoal ou material, bem como extravios, estragos, quebra de instalação ou de objetos que, em quaisquer condições e ocasiões sofram os condôminos e demais moradores ou estranhos, dentro do edifício, áreas comuns, nem responde por objetos ou coisas confiadas a empregados do Condomínio;
- b) por furtos ou roubos de que sejam vítimas dentro do Condomínio, os condôminos ou demais moradores ou estranhos, em quaisquer circunstâncias e ocasiões;
- c) pela interrupção eventual que se verifique no Condomínio, em qualquer ocasião, do serviço de fornecimento de energia elétrica, água, gás, telefone, seja qual for a causa; e
- d) qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador na melhor forma acordada entre as partes.

CAPÍTULO II - NORMAS, DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

Art. 6º - Os apartamentos destinam-se exclusivamente à moradia, vale dizer, finalidade residencial, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade, sendo dever de todo condômino manter a respectiva ficha cadastral atualizada.

Art. 7º - As partes de uso comum, como corredores, escadarias, jardins, sala de ginástica, garagem, centro de medição etc., destinam-se às finalidades que lhes são específicas, de acordo com a Convenção e Especificação do Condomínio, sendo vedado seu uso para outra finalidade.

Art. 8º - Os porteiros somente permitirão acesso ou abrirão as portas a visitantes e outros, uma vez que identificados e autorizados pelo condômino, excetuando-se a hipótese em que o visitante estiver acompanhado do condômino ou morador.

§1º Os empregados e/ou diaristas dos condôminos deverão ser registrados em livro na portaria, ou sistema informatizado, a fim de facilitar a identificação pelos porteiros, para autorizarem a entrada deles ao Condomínio;

§2º O acesso de pessoas estranhas ao Condomínio, tais como entregadores de flores, de pizza ou outros alimentos, de compras etc., será proibido, devendo as encomendas ser retiradas pelo morador na portaria;

§3º Os condôminos deverão informar ao edifício, através de sistema informatizado ou de ficha que se encontra na portaria, o nome, dia e hora em que os prestadores de serviços visitarão seus apartamentos;

§4º Os prestadores de serviços que se dirigirem a um ou mais apartamentos, deverão portar crachás de identificação e o porteiro deverá avisar a todos os apartamentos onde se fará a visita, antes de autorizar a entrada dele;

§5º Prestadores de serviços de interesse geral dos condôminos, somente poderão entrar no edifício após serem cadastrados na portaria;

Art. 9º - O serviço de Portaria e segurança destina-se exclusivamente a prover o controle de acesso e segurança do Condomínio, não estando autorizado a fazer outros serviços requisitados pelos condôminos.

§1º Os porteiros não estão autorizados a abandonar a portaria ou suas funções normais, para chamar

moradores que não atendem interfone ao receberem visitas, exceto em emergências.

§2º A cerca eletrônica/elétrica de segurança dos muros do Condomínio destina-se a acusar a entrada e presença de elementos invasores, sendo dever do morador caso observe seu incorreto funcionamento, comunicar imediatamente tal fato à portaria, a fim de que seja restabelecida sua função protetora à segurança de todos.

§3º O interfone da portaria será operado exclusivamente pelo Zelador e pelos porteiros.

§4º É terminantemente proibido o depósito de chaves de apartamentos, de veículos e outras, na Portaria, bem como a entrega aos funcionários e prestadores de serviços do Condomínio, sendo clara a isenção de responsabilidade do Condomínio por qualquer extravio ou eventual ocorrência.

Art. 10 – São direitos dos condôminos:

- a) usar, gozar e dispor da respectiva unidade residencial de acordo com o respectivo destino, desde que não infrinjam as normas legais e as disposições contidas na Convenção e Regulamento Interno;
- b) usar, gozar das partes comuns do condomínio, desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por partes de todos os condôminos, com as mesmas restrições do item anterior;
- c) examinar a qualquer tempo, os livros, arquivos e demais documentos da Administração;
- d) comparecer às Assembleias Gerais e nelas discutir, sugerir, votar e ser votado, desde que em dia com suas obrigações condominiais;
- e) dar sugestões (ao Corpo Diretivo ou Administradora), sobre as medidas ou benfeitorias que possam ser realizadas em benefícios de todos os condôminos;
- f) fazer reclamações nos casos de eventuais abusos na aplicação do Regulamento Interno, bem como à sua inobservância por parte dos condôminos ou todos os integrantes do Condomínio. As sugestões ou reclamações deverão ser encaminhadas por escrito ou mediante e-mail, à Administradora, não podendo ser anônimas.

Art. 11 - É proibido:

- a) Apresentar-se ou transitar pelas áreas comuns, halls, corredores, terraços e demais dependências comuns, de pijama, robe, trajes de banho sem cobertura e que possa prejudicar o valor e a categoria do Condomínio e o bem-estar e a dignidade de seus moradores (L);
- b) pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como neles intervir, adicionando ou removendo plantas, flores ou mudando-lhes o arranjo (M);
- c) depositar objetos em quaisquer áreas de uso comum, isto é, entradas, passagens, elevadores, garagem etc. Os objetos depositados serão removidos pelo zelador e somente serão devolvidos após o infrator reparar os danos porventura ocasionados e o pagamento de eventual multa, caso venha a ocorrer (L);

- d) modificar as disposições das paredes internas de divisão dos apartamentos, sem prévia consulta ao síndico e preenchimento dos formulários apropriados (G);
- e) ter ou usar instalações de material suscetíveis que, de qualquer forma, possa vir a afetar a saúde, segurança e a tranquilidade dos demais condôminos ou inquilinos, que possam acarretar aumento de seguro comum (G);
- f) utilizar com volume audível em outras unidades autônomas, aparelhos sonoros, vídeos, instrumentos musicais, alto-falantes, bem como máquinas de qualquer espécie que provoquem ruídos prejudiciais ao sossego da coletividade das 22h às 8h, de domingo a sábado. Os limites devem seguir conforme determinações da NBR 10.152 e alterações posteriores (G).
- g) Não será permitido o uso de rádios transmissores e receptores que causem interferência nos demais aparelhos eletroeletrônicos existentes no Condomínio (G).
- h) estender, bater ou secar tapetes, lençóis ou qualquer outro tipo de roupa nas janelas, bem como instalar varais de que tipos forem, nas partes externas das áreas dos apartamentos (G);
- i) fazer em sua propriedade qualquer tipo de instalação elétrica, que importe em sobrecarga elétrica para o edifício, sem o conhecimento e prévia autorização do síndico (G);
- j) fazer quaisquer modificações no sistema de antena coletiva ou em aparelhos e instrumentos de uso coletivos, sem o conhecimento prévio e autorização do síndico (M);
- k) manter ou guardar substâncias odoríferas e/ou perigosas como produtos químicos inflamáveis, explosivos etc. (G);
- l) fazer uso de fogão que não seja a gás encanado ou elétrico, sendo vedado terminantemente o emprego de outro tipo (G);
- m) atirar pelas janelas para as áreas externas, pisos dos corredores, escadas, elevadores, garagem e demais dependências do prédio, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarro ou quaisquer outros objetos (G);
- n) fazer reparos, reformas e/ou obras na unidade autônoma, sem observância do horário permitido, que é de segunda a sexta-feira das 8h às 17h e aos sábados das 8h às 12h (M);
- o) É proibida a utilização de martelos e equipamentos similares nas reformas nas unidades autônomas. Qualquer dano causado nas áreas comuns em consequência da obra será imputado à unidade infratora. No caso de haver excesso de sujeira causado pelo trânsito de pessoas e materiais relacionados à reforma de alguma unidade, o responsável será chamado para que providencie a limpeza. É proibido deixar entulho e materiais em halls, escadas, garagens, e áreas comuns do edifício, e nem mesmo é permitido utilizar a lixeira para este fim. Esses materiais são de responsabilidade única do condômino, que deverá providenciar diariamente a remoção às suas custas (G);
- p) utilizar os funcionários do Condomínio para serviços particulares (M);

- q) instalar toldos e cortinas nas paredes do edifício. Colocar ou afixar cartazes, placas e/ou letreiros nas janelas e partes comuns do edifício (L);
- r) realizar mudanças, totais ou parciais sem o prévio agendamento através de plataforma online. Estas deverão ser efetuadas, marcando hora e data para a entrada e saída do edifício, de segunda à sábado, e nunca aos domingos e feriados. Casos especiais deverão ter a anuência do síndico (G);
- s) deixar ou abandonar qualquer válvula ou torneira aberta por negligência ou defeito de funcionamento, prejudicando o consumo de água do Condomínio (M);
- t) fica proibida a permanência de condôminos, inquilinos e pessoas estranhas na guarita do edifício, em conversa ou grupos que possam desviar a atenção do funcionário em serviço na portaria, bem como nos halls de cada edifício (L);
- u) colocar vasos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer outros objetos na parte externa sobre os peitoris das janelas e áreas externas da unidade, bem como qualquer tipo de adereço no teto, vidros, excetuando-se destes últimos, pequenos enfeites e adereços natalinos (L);
- v) alterar a forma externa da fachada e realizar modificações que não sigam os padrões determinados na Convenção do Condomínio ou em Assembleias Gerais, diferente do padrão adotado no manual do proprietário e deliberações assembleares (G);
- w) jogar bola ou andar de bicicleta, skate, patinete ou patins nas áreas comuns do condomínio, como brinquedoteca, jardim, halls, corredores e garagem;
- x) utilizar produtos fumígenos como cigarros, narguilé, cigarro eletrônico na garagem, corredores, halls, churrasqueira, salão de festas ou qualquer área comum do condomínio.

Parágrafo Único - O Zelador fica autorizado a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir os artigos acima e seus subitens, bem como todo o regulamento, devendo comunicar as infrações ao Síndico ou demais membros do Corpo Diretivo, para que eles adotem as medidas necessárias e a aplicação de multas correspondentes.

Art. 12 - Recolhimento de lixo - O lixo deverá ser depositado nos coletores de lixo, que se encontram na lixeira ao lado da portaria.

Parágrafo Único - O lixo (orgânico e reciclável) deverá ser embalado em sacos plásticos resistentes e lacrados, para posteriormente ser depositado na lixeira citadas acima (M).

Art. 13 - Os carrinhos para transporte de mercadorias deverão ser devolvidos ao seu respectivo lugar, sendo terminantemente proibido o transporte de materiais de construção, mudanças, pessoas e animais (M).

Art. 14 - Não é permitida a permanência de pessoas estranhas aos apartamentos no hall social de cada andar correspondente (G).

Art. 15 - É terminantemente proibido aos condôminos e seus convidados, usarem palavras de baixo calão, se portarem com gestos obscenos nas áreas comuns do condomínio, e ainda, comunicarem-se com outros

apartamentos pela janela, ressalvado nesta última hipótese, casos especiais. (G).

CAPÍTULO III – DA PORTARIA

Art. 17 - Os portões de entrada que dão acesso ao Condomínio serão mantidos permanentemente fechados.

Art. 18 - Nenhum estranho poderá ingressar no Condomínio sem ser previamente identificado e autorizado pelo condômino visitado, por escrito ou verbalmente.

§1º - O ingresso e permanência de estranhos ao Condomínio, entendidos esses como não condôminos dependerá de autorização do condômino responsável, nos termos do *caput*.

§2º - Todos os condôminos ficam obrigados a lançar em livro próprio ou no sistema de acesso do condomínio, a serem mantidos na portaria, os dados pessoais de empregados domésticos ou diaristas por eles contratados, indicando o número da unidade, bem como os dias e horários de trabalho.

§3º - O condômino deve comunicar imediatamente, o desligamento de empregados e/ou prestadores de serviços, ficando a Portaria isenta de responsabilidade em caso de permissão de acesso por falta de informação do condômino.

§4º - Os visitantes, não registrados na plataforma digital, deverão ser obrigatoriamente anunciados pelo interfone, só ingressando no condomínio após a autorização do morador visitado.

Art. 19 - Não será permitida a entrada de quaisquer prestadores de serviço sem autorização expressa do condômino, seja ela escrita ou verbal. O condômino deverá providenciar cadastro prévio junto à portaria, segundo procedimento vigente.

Parágrafo Único. Os serviços contratados pelo condomínio para a manutenção de bombas, elevadores entre outros, bem como funcionários credenciados e identificados das concessionárias de serviços públicos (por exemplo: Enel, Comgás, Telefônica, Sabesp, etc.) poderão ingressar somente mediante identificação prévia pelo Zelador.

Art. 20 - Também não será permitida a entrada de pessoas interessadas na compra ou na locação de unidades, sem a companhia do corretor ou do proprietário. O Zelador e os demais funcionários do condomínio não terão, em hipótese alguma, a atribuição de acompanhar os interessados.

Art. 21 - Será permitida a entrada de corretores de imóveis devidamente inscritos no CRECI e previamente autorizados, por escrito, pelo proprietário, de segunda a sexta das 8h às 17h e aos sábados das 8h às 12h.

Parágrafo Único. Fora desse horário, os corretores deverão estar acompanhados do proprietário do apartamento.

Art. 22 - O ingresso e acesso às unidades autônomas de pesquisadores credenciados dependerá de

autorização escrita do Síndico e anuência do condômino.

Parágrafo Único. Quando se tratar de cumprimento de determinação judicial, o Oficial de Justiça, devidamente identificado através de sua funcional, não poderá ser impedido de ingressar no condomínio para cumprir a referida determinação judicial.

Art. 23 - As correspondências e pequenas encomendas serão recepcionadas pela portaria do condomínio que fará a notificação ao morador via interfone ou sistema digital.

§1º - O morador deverá realizar a retirada da encomenda em até 24hs, caso isso não ocorra a encomenda será armazenada pelo zelador na sala Delivery, que avisará o condômino, e a mesma só poderá ser retirada no horário de trabalho do zelador. Se em 24hs o morador ainda assim não contatar o zelador e retirar a encomenda, será aplicada uma advertência escrita. Se em 24hs do recebimento da advertência escrita o morador não retirar sua encomenda, será aplicada multa, e em caso de reincidência o valor será dobrado (M).

§2º - A entrega das pequenas encomendas será efetuada pela portaria. O registro da entrega deverá ser anotado contendo o visto do condômino nos casos de correspondência bancária, judiciária ou registrada.

§3º - Entregadores de encomendas não poderão acessar o condomínio. Os entregadores de galões de água ou material pesado serão recepcionados pelo próprio condômino, o qual acompanhará a entrada e saída do entregador que não poderá permanecer sozinho dentro do condomínio.

§4º - Caso a encomenda seja de grande porte (volumetria maior que Altura = 35cm x Largura = 55cm x Profundidade = 45cm), a portaria não receberá o item, devendo o morador ou seu representante, obrigatoriamente, realizar o recebimento presencialmente.

§5º - A portaria não poderá receber qualquer encomenda que esteja mal embalada, com a embalagem violada ou sem identificação.

§6º - Em casos excepcionais de doenças ou emergências médicas, a portaria deverá comunicar o zelador para apreciação.

§7º - O condomínio não poderá ser responsabilizado por danos, multas e/ou prejuízos decorrentes da demora na retirada da encomenda ou correspondência pelo condômino.

§8º - Os funcionários do condomínio não estão autorizados a recepcionar materiais, equipamentos ou móveis dos Condôminos, tampouco permanecer com chaves das unidades autônomas.

Art. 24 - Quaisquer queixas, reclamações ou sugestões serão formalizadas por e-mail, portal, livro de ocorrências ou encaminhados à gerência e ao corpo diretivo do condomínio pelo próprio interessado.

CAPÍTULO IV – OBRAS E REFORMAS

Art. 25 – Todos os condôminos, quando da realização de obras e reformas em suas unidades deverão obedecer ao que segue:

Art. 26 – Qualquer obra ou reforma nas áreas exclusivas e internas de cada unidade habitacional somente poderá ser iniciada com prévia comunicação por escrito de sua realização, ao Síndico. Quando envolverem alterações estruturais, as modificações a serem feitas nas coisas de propriedade exclusiva de cada condômino deverão ser previamente comunicadas ao Síndico, através da apresentação do projeto elaborado por profissional habilitado, especificações, detalhamento de materiais, cronograma da obra ou reforma e respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), em conformidade com as normas vigentes, especialmente a NBR 16280:2014. Para elaboração de projeto de obras e reformas, as plantas originais da unidade deverão ser previamente analisadas, inclusive para verificação dos pontos de passagem de tubulações, colunas, vigas e outras estruturas;

Art. 27 – o Síndico ou especialista, por este indicado, analisará os documentos apresentados a fim de verificar a viabilidade da execução da obra, tendo o prazo de 05 (cinco) dias para manifestar-se, que poderá ser prorrogado por solicitação do técnico responsável pela análise dos documentos.

Art. 28 – Caso haja alteração do projeto original aprovado pelos órgãos públicos competentes, a autorização para alteração deverá ser providenciada pelo proprietário da unidade, sob risco, de embargo da obra pelas autoridades competentes, sendo que toda e qualquer alteração do projeto original deverá ser comunicada prévia e formalmente ao Síndico do Condomínio, que providenciará a análise da viabilidade da execução;

Art. 29 – As obras ou reformas somente poderão iniciar após conclusão da análise e permissão do Síndico;

Art. 30 – O Condomínio não terá qualquer responsabilidade quanto aos prejuízos de qualquer natureza que possam ser causados direta ou indiretamente pelas obras ou reformas a quem quer que seja; sendo o proprietário da unidade em obra ou reforma o único responsável pela guarda de material, pelos acidentes que possam ocorrer com operários, moradores, funcionários dos condôminos ou qualquer outra pessoa em passagem, bem como qualquer outro incidente que venha causar qualquer dano ao Condomínio ou aos seus moradores, ocasionados pelos operários, ou da obra ou de empresas contratadas pelo proprietário da unidade em obra;

Art. 31 – Não poderão ser efetuadas reformas que impliquem na modificação de qualquer prumada, seja de água, esgoto, telefone e televisão, seja de outros serviços comuns, a qualquer título ou pretexto. Somente o Condomínio possui autonomia para realizar qualquer obra neste sentido. Os infratores desta cláusula, além de arcarem com as devidas penalidades estipuladas neste instrumento, ficarão obrigados ao restabelecimento pronto e imediato do sistema indevidamente modificado;

Art. 32 – As obras realizadas nas unidades serão de responsabilidade do condômino que, igualmente, será responsável por eventuais danos ou prejuízos a que der causa, seja nas áreas comuns, seja nas unidades autônomas de outros condôminos;

Art. 33 – Caso o pedido de reforma seja de um inquilino, a solicitação formal da permissão de obras ou reformas deverá ser feita pelo proprietário do apartamento;

Art. 34 – Para obras ou reformas que não consistam em manutenção e afetem a estrutura, vedações ou quaisquer sistemas da unidade ou da edificação, tais como remoção de paredes, abertura de portas e janelas internas, deslocamento/eliminação/criação de banheiros e dependências similares, substituição de materiais e acabamentos por elementos de peso superior ao original, utilização de martelos ou ferramentas de alto impacto, o condômino deverá contratar responsável técnico, Engenheiro ou Arquiteto, devidamente credenciado, o qual deverá fornecer a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou o RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) devidamente recolhido;

Art. 35 – O responsável técnico pela obra ou reforma deverá fornecer previamente ao Condomínio uma declaração formal por ele assinada, na qual conste que a obra ou reforma a ser realizada não oferece risco, não interfere em qualquer elemento estrutural da edificação e instalações comuns, encontrando-se em plena conformidade com a legislação e demais normas técnicas pertinentes;

Art. 36 – O horário permitido para a realização de obras será de segunda a sexta-feira com início a partir das 08h e término às 18h e aos sábados a partir das 08h com término às 13h, impreterivelmente, nesta hipótese desde que previamente autorizado pelo síndico, sendo terminantemente proibido aos domingos e feriados. Excepcionalmente será admitida a realização de obras fora do horário especificado neste item, desde que em situação emergencial e mediante autorização da Administração, exemplificando como urgente: vazamentos de água e gás;

Art. 37 – Às pessoas empregadas na obra ou reforma e/ou prestadores de serviços, tais como pintores, pedreiros e marceneiros, é proibido pernoitar no apartamento no qual a obra está sendo executada, sem autorização da Administração, devendo deixar o Condomínio ao término do horário estabelecido para encerramento dos trabalhos;

Art. 38 – Somente terão acesso ao Condomínio os prestadores de serviço de qualquer natureza, devidamente autorizados pelo condômino, devendo seus dados, constarem de lista específica a ser entregue à Administração, com período de liberação de acesso, nome completo e numeração de Cadastro de Pessoa Física (CPF).

Art. 39 – Das alterações da fachada:

§1º - São vedadas quaisquer alterações das fachadas.

§2º - Somente é permitida a colocação de tela de proteção de acordo com padrão aprovado em Assembleia;

CAPÍTULO V – DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 40 - As unidades autônomas destinam-se a fins estritamente residenciais, sendo expressamente proibida a utilização, locação, cessão ou exploração, no todo ou em parte, para atividades industriais, comerciais e prestação de serviços, inclusive não sendo permitida a sua utilização como comércio. Serão consideradas locações irregulares as locações para formação de repúblicas, pensão para turistas, moradia multifamiliar e outros que não se destinarem exclusivamente a residência. Não poderão os condôminos usar os apartamentos, nem os alugar ou cedê-los, para atividades ruidosas, ou para fins escusos, ilícitos ou passíveis de repressão policial, ou ainda, para fins que possam ser prejudiciais à segurança, sossego e bom nome do Condomínio, conforme estipulado no artigo 1.336 e incisos do Código Civil.

§1º - Somente terão a entrada permitida as pessoas constantes no contrato de locação e que realizarem o envio de seus documentos previamente.

§2º - As visitas para os locatários de curta temporada deverão obrigatoriamente apresentar documento com foto para que sua entrada seja permitida.

Art. 41 - É proibido alterar a forma ou aspecto externo da fachada, pintar ou decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no Condomínio. Não podem ser forrados os vidros das janelas com papéis ou similares de qualquer tipo, inclusive película insulfilm, salvo se aprovado em assembleia.

§1º Serão permitidas as alterações constantes do caput deste artigo aprovadas na Assembleia Geral Extraordinária do dia 14/09/2023.

§2º Não será permitido estender roupas, tapetes e peças em geral, nas janelas ou outros locais visíveis do exterior.

§3º Fica terminantemente proibido colocar vasos com plantas, gaiolas, enfeites ou quaisquer objetos nos peitoris das janelas ou locais onde fiquem expostos e que possam a qualquer momento cair.

§4º Em nenhuma hipótese será permitido colocar placas, letreiros, bandeiras de qualquer espécie, cartazes de publicidade, negociação, imobiliária, toldos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer objetos nas paredes externas das unidades autônomas, bem como instalar chaminés, tubulações de coifas para exaustores e/ou ar-condicionado, entre outros.

Art. 42 - Em nenhuma hipótese será permitido fazer quaisquer obras que atinjam a estrutura de concreto, bem como modificar a disposição das paredes internas que contenham prumadas de instalações elétricas e hidráulicas.

Parágrafo Único. Toda e qualquer obra, conforme definição da ABNT NBR 16.280 e alterações posteriores, a ser realizada pelo condômino em sua unidade autônoma, deverá ser previamente comunicada ao Síndico, mediante a apresentação de projeto detalhado e assinado por um engenheiro ou arquiteto responsável pela obra, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, sem que isso implique em exoneração de

responsabilidade, que é exclusiva do condômino.

Art. 43 - A execução de obras, reparos, montagens, instalações, bem como o uso de furadeiras, lixadeiras, esmeril etc., somente serão permitidos de segunda a sexta das 08h às 17h e aos sábados das 08h às 12h, sendo expressamente proibida, aos domingos e feriados.

Art. 44 - É obrigatório o uso dos acolchoados protetores nas paredes dos elevadores de serviço no transporte de móveis, máquinas, objetos, entulhos ou materiais, devendo-se comunicar à administração para que tome as providências necessárias. Fica vedado o uso do elevador social para este fim.

Art. 45 - Todo e qualquer dano gerado pelos serviços de reforma, ou mudanças, nas dependências do Condomínio ou em bens de terceiros, será de inteira responsabilidade do proprietário do apartamento, sendo o serviço executado diretamente pelo Condomínio e os custos repassados ao condômino.

Art. 46 - Reparos de caráter emergencial e inadiável poderão ser realizados em qualquer dia e hora, mediante aviso prévio ao Gestor Condominial ou ao Síndico.

Art. 47 - O entulho proveniente de obras, reformas e reparos, deverá ser ensacado e transportado única e exclusivamente pelo elevador de serviço, não podendo ser depositado na lixeira do condomínio e devendo disposto diretamente nas caçambas destinadas a esse fim, as quais serão contratadas pelo condômino e deverão seguir as normas deste condomínio. O condômino fica responsável pela limpeza da sujeira das obras, reformas ou reparos de eventuais danos que venha causar a terceiros.

§1º Na hipótese de inobservância ou omissão quanto ao previsto no caput, o Síndico ordenará a retirada do material e a limpeza das áreas atingidas, sendo as despesas repassadas ao condômino infrator além da aplicação de multa prevista na Convenção Condominial.

Art. 48 - É dever de todo o condômino permitir o ingresso em sua unidade autônoma do Síndico e demais pessoas por ele credenciadas, sempre que isso se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, segurança e solidez, bem como a realização de reparos em instalações e tubulações das unidades vizinhas, mediante prévia comunicação escrita e excetuando-se os casos de força maior como previsto em Lei (artigo 393 do Código Civil).

Art. 49 - É obrigação de todo condômino, conservar ou substituir prontamente toda e qualquer instalação ou aparelho danificado dentro de sua unidade que possa causar danos às partes comuns ou de terceiros, especialmente, vazamentos e infiltrações de banheiro, cozinha etc., em prazo máximo previsto no parágrafo único.

Parágrafo Único. Caso o condômino não realize o conserto no prazo de 15 (quinze) dias após a comunicação do dano, o Condomínio providenciará o conserto e cobrará o valor referente ao custo, sem prejuízo de multa.

Art. 50 - Não será permitido jogar nos vasos sanitários das áreas comuns e privativas, qualquer material

suscetível de provocar entupimento, inclusive papel e toalhas higiênicas.

Art. 51 - Não será permitido promover reuniões ou festividades que perturbem a tranquilidade dos demais moradores do edifício, tampouco exercer atividades ruidosas ou ilícitas nas unidades autônomas, conforme limites previstos em lei.

Art. 52- Qualquer alteração ou modificação dos sistemas de TV e telefonia (voz e dados), somente poderá ser executada pelo fornecedor do sistema ou serviço ou empresa encarregada da manutenção.

Parágrafo Único. Eventuais despesas decorrentes da desregulagem ou outros danos causados aos demais condôminos e/ou ao condomínio, em função da inobservância do *caput* deste artigo serão de responsabilidade do condômino infrator, sem prejuízo de multa.

Art. 53 - Não será permitido ao condômino fazer qualquer instalação elétrica que importe em sobrecarga elétrica para o Condomínio.

CAPÍTULO VI – DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS

Art. 54 - É permitido possuir e manter nas unidades autônomas do edifício, somente animais domésticos, sendo que o descumprimento de tal determinação ensejará a aplicação da imediata multa infracional de natureza grave (G).

Parágrafo Único - A livre permanência de animais domésticos restringe-se à área do apartamento.

Art. 55 - Os animais só poderão circular em áreas comuns do edifício com a finalidade de entrada e saída do Condomínio, desde que no colo de seu(sua) dono(a), ou no chão, sendo que neste último caso, será obrigatório o uso de coleira e focinheira (conforme o tipo da raça) (G).

§1º Nas áreas de lazer, sociais, destinadas a descanso ou prática de esportes, bem como salão de festas, de ginástica, halls e demais áreas comuns, é terminantemente proibida a permanência de animais, com ou sem o acompanhamento de pessoas.

§2º A circulação de que trata o artigo, refere-se à simples entrada do morador com seu animal no edifício ou à sua saída, não podendo, em hipótese nenhuma, circular pelas áreas comuns do edifício para passeio, lazer, brincadeira.

§3º Deverá ser observada a preferência de utilização do elevador de serviço, para quem já estiver no interior do mesmo, sendo vedada a utilização do elevador social para o transporte de animais.

Art. 56 - O acesso a apartamento de pessoa acompanhada de animal, deverá ser feito com o máximo de cuidado. A saída de morador do apartamento com animal deverá ser somente para acesso à rua ou outra unidade autônoma, devendo ser efetuada da mesma forma, atentando-se para o exposto nos artigos anteriores.

Art. 57 - É expressamente proibido o uso de qualquer área comum do Condomínio para o animal fazer suas necessidades fisiológicas. O não cumprimento deste artigo, acarretará ao proprietário do animal, multa de

5 (cinco) vezes o valor da cota condominial do apartamento “tipo”.

Art. 58 - O Condomínio poderá, a qualquer tempo, exigir do proprietário do animal, a comprovação de que ele possui todos os atestados de vacinação exigíveis.

Art. 59 - A inobservância a qualquer dos artigos deste capítulo, sujeitará o infrator às penalidades previstas.

CAPÍTULO VII – DAS MUDANÇAS E RECEBIMENTOS DE MERCADORIAS

Art. 60 - As mudanças ou entrega de mercadorias de grande porte somente poderão ser realizadas de segunda à sexta das 08h às 17h e sábados das 08h às 12h, sendo expressamente proibida aos domingos e feriados.

§1º - As mudanças devem ser agendadas previamente no portal da administradora, através da reserva de ambiente (elevador).

Art. 61 - A mudança se fará exclusivamente pelo elevador de serviço, devidamente protegido.

§ 1º - Os móveis e volumes que excederem, em peso e dimensões, a capacidade do elevador, deverão ser transportados pela escada de serviço.

§2º - Havendo dúvida quanto ao peso e dimensão no caso de cofres, arquivos, pianos e outros, o transporte deverá ser previamente autorizado pela empresa responsável pela manutenção dos elevadores.

Art. 62 - Todo e qualquer dano causado às paredes, portas, elevadores, patamares, pinturas, acabamentos ou acessórios e demais partes do edifício, por ocasião da entrada ou saída de mudanças, será prontamente indenizado ou reparado pelo proprietário das peças transportadas, sem prejuízo de aplicação de multa. A negativa de débito só será emitida pela administradora após a mudança ter sido realizada. Casos fortuitos serão autorizados e deliberados pelo Síndico.

Art. 63 - Para o transporte de objetos de grande porte que necessitem realização pela fachada, a responsabilidade do seu proprietário estende-se aos danos causados às paredes externas, peitoris, jardins, terceiros etc.

§1º - Os objetos que necessitem ser içados por corda pelo lado externo do edifício, deverão ser realizados somente através de empresa especializada, com aprovação expressa do Síndico, que avaliará o contrato assinado entre as partes (**condômino** x empresa), apólice de seguro da empresa contratada, ART e termo de responsabilidade por eventuais danos causados.

§2º - A responsabilidade também se estenderá aos danos causados a todas as unidades autônomas por onde tais objetos transitarem.

§3º - O responsável pela mudança responderá civil e criminalmente por qualquer acidente ocorrido durante

os trabalhos de transporte.

Art. 64 - Os condôminos que tenham sofrido quaisquer prejuízos decorrentes de mudanças deverão apresentar sua reclamação ao Zelador, convocando-o para fazer a vistoria, bem como anotar o ocorrido no livro destinado às reclamações, ao dispor na recepção do Condomínio.

Parágrafo Único. O prazo para reclamação é de 03 (três) dias a contar da data da mudança, sob pena de decadência, salvo por motivo de força maior.

CAPÍTULO VIII – DAS PARTES COMUNS

Art. 65 - É dever de todos os condôminos utilizarem as áreas e instalações comuns, unicamente para os fins a que se destinam, observando os cuidados necessários à sua conservação e manutenção, evitando modo especial, riscar ou sujar a pintura das paredes e portas. Os infratores deste artigo estão sujeitos à multa, além do reparo ao que for danificado.

Parágrafo Único. É proibido modificar, acrescentar ou subtrair objetos, mudar a composição dos existentes e alterar cores da decoração da recepção.

Art. 66 - O condômino é responsável por todo e qualquer dano ocasionado aos bens comuns ou de terceiros, por ele próprio, seus familiares, serviços ou visitantes, devendo repará-lo no prazo estabelecido pelo Síndico, após devidamente notificado.

Parágrafo Único. Na inobservância do disposto no *caput*, o serviço será providenciado pelo Condomínio e o custo será repassado ao responsável, sem prejuízo de aplicação de multa.

Art. 67 - Não será permitido, nos halls de entrada e de pavimentos, escadas, corredores e locais de passagem, bem como em frente ao edifício, a formação de grupos ou aglomerações que causem vozerio e/ou algazarra, ou ainda, a colocação de quaisquer objetos.

Art. 68 - O lixo doméstico, devidamente acondicionado em saco plástico, deverá ser depositado nas lixeiras, para lixo orgânico e reciclável, existentes na lixeira ao lado da portaria.

Art. 69 - O uso dos elevadores será reservado à coletividade residencial no edifício e seus visitantes e empregados domésticos, desde que em trajes compatíveis com o decoro. O elevador social será usado exclusivamente para o transporte de passageiros. É vedado o uso do elevador social para o transporte de animais, lixos, carrinho de compras, prestadores de serviços, fornecedores, mudanças e objetos e sacolas com grandes volumes.

Art. 70 - É de responsabilidade dos pais, o uso dos elevadores por menores de idade quando desacompanhados.

Art. 71 - É expressamente proibido a qualquer condômino entrar ou interferir em dependências reservadas

aos equipamentos e instalações que guarnecem o Condomínio, tais como: casa de máquinas dos elevadores, casa de bombas, laje de cobertura, caixas d'água, medidores de gás, luz, hidrômetros, portaria, etc.

Parágrafo único: É expressamente PROIBIDO fumar em quaisquer das dependências do condomínio.

CAPÍTULO VX – COWORKING / SALA DE ESTUDO

Art. 72 - O Espaço Office destina-se ao uso exclusivo dos condôminos moradores e inquilinos.

Art. 73 - O proprietário que alugar sua unidade, perderá, automaticamente, o direito de utilizar o referido espaço.

Art. 74 - É expressamente proibido o uso de garrafas, qualquer recipiente em vidro, porcelana ou similares sujeitos a quebra, que possam atentar contra a incolumidade e segurança dos usuários, bem como a prática de tabagismo.

Art. 75 - Não será permitida a presença de menores de 18 (dezoito) anos, a não ser que estejam acompanhados dos pais ou responsáveis.

Art. 76 - A **Taxa de Manutenção** para utilização da Sala privativa do Espaço Office será isenta de cobrança.

Parágrafo único – Para a utilização das baias não terá taxa de cobrança e a utilização é condicionada à ordem de chegada.

Art. 77 - O Espaço Office funcionará das 06h00 até às 24h00, todos os dias da semana.

Art. 78 - O morador que utilizar o espaço ficará responsável por eventuais danos que venham a ser causados por sua culpa, durante sua utilização, bem como pelo comportamento das pessoas que o estiverem acompanhando. O morador deve comunicar imediatamente à Administração qualquer problema ocorrido com os equipamentos do espaço.

§1º - A não devolução das chaves do espaço, dentro do prazo reservado, implicará no débito ao detentor da chave, de taxa adicional de reserva, por período excedente, sem prejuízo da multa infracional, sendo obrigatória a comunicação à Portaria do encerramento do evento.

§2º - Não poderão reservar a Sala do Espaço Office, condôminos que estejam em atraso com suas obrigações condominiais. No ato de inclusão da reserva na agenda específica, ou sistema eletrônico, o Zelador deverá informar à Administradora se existe algum impedimento neste sentido, devendo proceder a confirmação da reserva, em até 48 (quarenta e oito) horas, da solicitação.

CAPÍTULO X – DO BICICLETÁRIO

Art. 79 - O espaço destinado ao bicicletário é de uso exclusivo dos condôminos.

Parágrafo Único – Cada unidade possui direito a um gancho para a guarda das bicicletas.

Art. 80 - Não será permitido guardar outros objetos ou veículos que não bicicletas, em condições de uso e com cadeado com numeração da unidade para identificação.

Art. 81 - Na portaria interna deverá haver uma relação, produzida pelos seus usuários, com os nomes e apartamentos de todos os usuários do bicicletário e respectivo proprietário de cada bicicleta, a fim de facilitar uma possível fiscalização do cumprimento das regras estabelecidas e as solicitações de vagas por novos condôminos.

Art. 82 - As bicicletas deverão ser adequadamente identificadas e presas por cadeado

§1º O condomínio poderá realizar sorteio dos ganchos para melhor controle do uso, com regras a serem definidas em assembleia.

CAPÍTULO XI – DO SALÃO DE FESTAS E CHURRASQUEIRAS

Art. 83 - O Salão de Festas e as Churrasqueiras se destinam a realização de festividades de cunho familiar, ou do próprio Condomínio, limitado até 40 (quarenta) pessoas para os Salões de Festas, e até 15 (quinze) pessoas para as Churrasqueiras, ficando vedado o uso para atividades políticas, partidárias, religiosas e profissionais. Por outro lado, caberá também à zeladoria, a limpeza e a vistoria antes e após o uso, e a elaboração de agenda de festas.

Art. 84 – Em caso de locação no Salão de festas, o uso da churrasqueira adjacente será automaticamente incluído, e não será permitido o uso da churrasqueira por outro condomínio neste dia.

§1º Os condôminos deverão atentar rigorosamente para os seguintes horários de utilização:

Churrasqueiras – das 09hs até às 22h em qualquer dia da semana.

Salão de Festas – de domingo a quinta-feira, das 10hs até às 22h; de sexta-feira, sábado e vésperas de feriados, das 10h até às 00h, desde que mantidas as portas fechadas, a partir das 22h.

§2º As reservas para o Salão de Festas e Churrasqueiras serão agendadas com até 05 (cinco) dias de antecedência mínima, e máxima de 90 (noventa), para evitar conflitos com outros condôminos, salvo se houver disponibilidade. Os eventuais cancelamentos deverão ser comunicados com 03 (três) dias de antecedência, caso contrário o condômino/morador pagará o valor equivalente do aluguel. Deverão ter prioridade os condôminos que não se utilizaram anteriormente das referidas áreas.

§3º O morador interessado em utilizar o Salão de Festas e Churrasqueiras deverá realizar sua reserva, caso haja disponibilidade, através do portal da administradora no item reserva de ambientes.

§4º Após as 22h é obrigatório o fechamento das janelas do Salão de Festas, no sentido de atenuar os ruídos, evitando que o barulho proveniente da festa incomode os demais condôminos. (G)

Art. 85 - No ato da reserva através do portal da administradora, o condômino fica ciente de que estará se responsabilizando, integralmente, por quaisquer danos causados à referida área ou seus utensílios, estando de acordo que o pagamento da respectiva Taxa de Manutenção será incluído com a cota condominial do mês subsequente. No ato do recebimento das chaves do Salão de Festas ou da Churrasqueira, torna-se o condômino seu responsável, devendo no dia seguinte ao término da festa, até às 09h da manhã, efetuar a devolução das mesmas ao Zelador, mediante vistoria no local.

Art. 86 - É terminantemente proibida a utilização de aparelho de som ou televisão, em volume incompatível

com o local (G), sendo terminantemente proibida a utilização de karaokê, videokê, instrumentos de percussão, e musicais, excetuando-se neste último caso, o violão que não esteja ligado em amplificador, ou na rede elétrica.

Parágrafo Único. É proibido o uso de cigarros, cigarrilhas, charutos, narguilé ou de qualquer outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco.

Art. 87 - Quando da realização do evento, o condômino responsável deverá zelar para que seus convidados mantenham conduta coerente e respeitosa, de maneira a não ferir a tranquilidade, sossego e liberdade dos demais moradores.

Parágrafo Único - O Corpo Diretivo deverá tomar as medidas cabíveis, mesmo as que sejam drásticas, para o fiel cumprimento do exposto no artigo, sem prejuízo de suas funções ou possibilidade de constatação imediata ou futura por parte do condômino responsável.

Art. 88 - Não poderão reservar o Salão de Festas ou as Churrasqueiras, condôminos que estejam em atraso com suas obrigações condominiais. No ato de inclusão da reserva na agenda específica, ou sistema eletrônico, o Zelador deverá informar-se à Administradora se existe algum impedimento neste sentido, devendo proceder a confirmação da reserva, em até 48 (quarenta e oito) horas, da solicitação.

Art. 89 - É terminantemente proibido ao usuário do Salão de Festas ou Churrasqueira, utilizar-se de quaisquer empregados do Condomínio, para trabalho de interesse particular (G).

Art. 90 - O condômino que por ocasião da realização do evento infringir uma ou mais das normas aqui relatadas, permitir abuso de qualquer ordem por parte de seus convidados, desrespeitando a autoridade ou instruções do Síndico, seus prepostos ou, de alguma forma vier a causar incômodo e mal-estar para os demais condôminos, ficará sujeito às multas aqui previstas, e a efeitos suspensivos no que tange à reserva do local. Tais deliberações ficarão a critério dos órgãos condominiais.

Art. 91 - O Salão de Festas ou a Churrasqueira poderão ser reservados para utilização em datas como Natal e Réveillon, mediante sorteio, se o caso. Fica proibida a utilização do espaço para realização de "Bailes de Carnaval" ou festas de natureza similar. A antecedência mínima para a efetivação da reserva nestas datas será de 30 (trinta) dias, sendo que em até 15 (quinze) dias antes do evento, será realizado sorteio entre as unidades que porventura fizerem a reserva para a mesma data.

Art. 92 - A Taxa de Manutenção para utilização do Salão de Festas ou da Churrasqueira se mostra necessária à limpeza, arrumação e melhorias no local, pois será destacado um funcionário específico, e obedecerá ao critério progressivo abaixo:

Cond. Teg Vila Carrão	Capacidade	Taxas aprovadas	
Salão de festas + churrasqueira	60 pessoas	40%	R\$ 151,43
Churrasqueira Salão de festas	15 pessoas	20%	R\$ 75,72
Churrasqueira próximo a quadra	15 pessoas	20%	R\$ 75,72

Valor da menor cota	R\$ 378,57
---------------------	------------

Art. 93 - O termo de reserva online especificará a relação dos bens móveis integrantes do Salão de Festas e da Churrasqueira, inclusive os de copa e cozinha.

Parágrafo Único - A referida lista será necessariamente conferida pelo interessado no momento em que lhe for entregue as chaves do Salão de Festas ou da Churrasqueira.

Art. 94 - Da declaração de reserva deve constar a obrigação do interessado em indenizar o Condomínio de todo e qualquer dano causado, não só às mencionadas áreas, mas também aos móveis que o compõem, inclusive os de copa e cozinha.

Art. 95 - A não devolução das chaves dentro do prazo previsto neste regimento, implicará no débito ao detentor da chave, de taxa adicional de reserva, por dia excedente, sem prejuízo da multa infracional (G), sendo obrigatória a comunicação à Portaria do encerramento do evento (L).

CAPÍTULO XII – DA BRINQUEDOTECA, DO PLAYGROUND E QUADRA

Art. 96 - O playground, brinquedoteca e a quadra poderão ser frequentados diariamente das 08h às 22h, e tem o fim específico de permitir a realização de jogos e brincadeiras infantis. O playground e a brinquedoteca são destinados às crianças até 10 anos de idade, sendo que para qualquer espaço supramencionado, as crianças até 10 anos devem estar acompanhadas dos responsáveis.

Parágrafo Único – O playground, brinquedoteca e a quadra são de uso dos condôminos, acompanhados com até 2 visitantes.

Art. 97 - Fica vedado o uso do jogo de bola na brinquedoteca e no playground (L).

Art. 98 - Os danos causados, por uso indevido, em brinquedos serão levados a débito do apartamento responsável pelos causadores.

Art. 99 - Não será permitido barulho a ponto de perturbar a tranquilidade dos moradores a qualquer hora do dia ou da noite, principalmente nos horários descritos no Art. 11, alínea “f” deste regulamento (G).

Art. 100 - O Condomínio não se responsabilizará por acidentes ocorridos às crianças no uso do playground e brinquedoteca, cabendo aos respectivos pais e tutores, a devida responsabilidade na orientação e segurança das mesmas.

CAPÍTULO XIII – DA SALA DE GINÁSTICA

Art. 101 – A sala de ginástica é de uso exclusivo dos condôminos, não sendo permitida sua utilização por visitantes, sendo que cada condômino será responsável por danos que vierem a causar aos equipamentos, a si próprios e a terceiros.

§2º O funcionamento será de segunda à domingo das 05h às 00h, devendo ser observadas as regras de barulho após as 22hs.

Art. 102 - Os serviços de personal training são de inteira responsabilidade do condômino contratante e o mesmo não poderá ingressar ou permanecer na academia sem que esteja acompanhado pelo condômino.

§1º Deverá ser utilizado um aparelho por vez. Caso outro condômino queira utilizar o mesmo aparelho deverá ocorrer o revezamento.

Art. 103 - É vedado aos menores de 16 (dezesseis) anos de idade desacompanhados a utilização da academia e da sala de ginástica, tendo em vista o risco de prejudicarem sua saúde e provocar danos físicos, e em qualquer caso estarão estes menores sob responsabilidade dos pais ou responsáveis. Somente estará autorizado o uso mediante apresentação de atestado com recomendação médica.

Art. 104 - O Condomínio não será responsável por qualquer lesão ou acidente ocorrido nas dependências da academia e sala de ginástica.

§1º O condômino deve ser responsável pela organização e recolocação dos equipamentos em seus lugares após o uso, bem como, o desligamento das esteiras, luzes e todos os equipamentos ao sair da sala de ginástica.

§2º O Condomínio não se responsabiliza por problemas cardíacos e de hipertensão dos usuários, bem como pela utilização de menores de 16 (dezesseis) anos, acompanhados ou não sem recomendação médica e prévia apresentação de atestado.

§3º É proibido o uso de cigarros, charutos, cachimbos e similares, no interior da academia e na sala de ginástica. Será permitido exclusivamente o uso de copos, garrafas e recipientes de plástico ou metal, desde que observadas às normas de segurança e limpeza, sendo vedado o uso de copos, garrafas e recipientes de vidro ou louças.

§4º É obrigatório o uso de roupas e tênis apropriados para atividades físicas, limpar os aparelhos após o término do uso, com álcool e o uso de toalha durante a utilização dos aparelhos.

CAPÍTULO XIV – DOS ELEVADORES

Art. 105 - Os elevadores são equipamentos destinados a facilitar e dar conforto à vida do condômino. Portanto, é dever de todos, fazer o bom uso dos mesmos, e também manter o seu estado de conservação o melhor possível.

Art. 106 - É terminantemente proibida a utilização dos elevadores com fins que não sejam os de transporte do condômino das unidades até as áreas comuns e vice-versa.

Art. 107 - É terminantemente proibido o transporte, pelos elevadores sociais, de mudanças, animais, compras e equipamentos. Nos casos retro citados, usar-se-á o elevador de serviço, exclusivamente.

Art. 108 - Por ser um equipamento de manutenção cara, ficará passível de multa pecuniária o condômino que for flagrado:

- a) Fumando

- b) Depredando /danificando
- c) Brincando
- d) Retendo o elevador por tempo superior ao utilizado para embarque e desembarque
- e) Riscando com lápis, caneta, etc.
- f) Em situações que causem constrangimentos aos demais

Art. 109 - Por questão de segurança, não é recomendada a utilização dos elevadores por crianças menores de dez (10) anos desacompanhadas, sendo que os pais serão responsáveis por qualquer acidente ou dano que venham a acontecer nos elevadores, isentando o condomínio de toda e qualquer responsabilidade.

Art. 110 - Carrinhos de feira, bicicletas e afins, deverão ter seu transporte tanto na saída como na entrada, via elevador de serviço, exclusivamente.

Art. 111 - Prestadores de serviço deverão utilizar somente o elevador de serviço caso haja possibilidade de umectação da área transitada.

CAPÍTULO XV DOS JARDINS

Art. 112 - Deve ter extremo cuidado no contato com os jardins, procurando sempre preservá-los. Os eventuais danos causados ao mesmo serão cobrados do condômino, independentemente da aplicação e cobrança de multa pecuniária de caráter disciplinar.

Art. 113 - É proibido utilizar as torneiras do jardim para outra finalidade que não seja a de promover a rega do mesmo ou a lavagem das áreas circunvizinhas.

CAPÍTULO XVI DAS CRIANÇAS E SEU COMPORTAMENTO

Art. 114 - Os pais ou responsáveis têm obrigação, perante o Condomínio, de orientar suas crianças a não perturbarem, em hipótese alguma, o sossego dos demais moradores e respeitar e acatar as determinações do regulamento do Condomínio.

Art. 115 - Os pais ou responsáveis têm obrigação de, em caso de solicitação feita por funcionário ou membro da Administração, orientar a criança que estiver promovendo desordem, bem como, ressarcir o Condomínio de eventuais danos causados por ela.

Art. 116 - Recomenda-se que as crianças, menores de 12 anos, tenham a companhia do pai ou responsável, quando de sua ida às áreas comuns.

Art. 117 - O Condomínio não se responsabiliza por quaisquer acidentes com crianças ou adolescentes, cabendo a cada pai ou responsável, zelar por seus filhos e familiares.

Art. 118 – É proibido crianças jogando bola nas áreas comuns do condomínio, realizando brincadeiras que atrapalhem a circulação dos condôminos ou ainda com algazarras, incomodando os demais moradores, bem como andar de skate, bicicleta e patins nas áreas comuns e corredores do condomínio.

CAPÍTULO XVII – DA GARAGEM

Art. 119 - A garagem mantém seu caráter de área coletiva. Para que se possa fazer uso racional da garagem, as vagas são demarcadas, e a utilização obedecerá a sorteio perante os condôminos que possuem o direito de uso, a ser realizado em assembleia específica.

Art. 120 - A entrada de veículos dar-se-á através do uso de controle remoto para abertura do portão da garagem, e em caso de perda ou ausência do mesmo no momento da entrada no condomínio, o morador deverá se identificar junto à portaria e solicitar a abertura do portão.

Art. 121 - O condômino ou usuário não poderá ocupar mais do que as vagas que lhe couberem por direito de escritura ou contrato de aluguel, perdendo o direito ao estacionamento quando transferir ou alugar sua(s) vaga(s).

Art. 122 - Os condôminos poderão alugar ou ceder suas vagas somente a pessoas moradoras no Condomínio, mediante comunicado escrito à Administradora.

Art. 123 - Os usuários se obrigam a estacionar seus veículos rigorosamente dentro das faixas demarcatórias das vagas, com as portas dos veículos fechadas, desligados e com o crachá de identificação colocado em lugar visível no veículo (G).

Parágrafo Único – Em caso de extravio de adesivo ou crachá de identificação, o condômino deverá informar o Zelador para providenciar a substituição do mesmo, que estará sujeito à taxa de reposição.

Art. 124 - Os pequenos reparos e consertos dos veículos, em caráter de emergência (troca de pneus, bateria, etc.) só serão permitidos na impossibilidade de remoção do veículo sem risco de danos ao mesmo. Da mesma forma, tais reparos de emergência só serão permitidos desde que não coloquem em risco a segurança e o fluxo normal da garagem.

Art. 125 - Fica terminantemente proibida a lavagem, polimento e lubrificação dos carros nas vagas e demais dependências ou áreas do Condomínio (G).

Art. 126 - É proibido o uso de buzina no interior da garagem e dentro das áreas do Condomínio (L).

Art. 127 - As vagas de garagem destinam-se, exclusivamente, ao estacionamento de automóveis de passageiros, peruas, motos com ou sem carreta ou utilitários, desde que não excedam os limites de tamanho de cada box, de propriedade dos condôminos ou seus inquilinos, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade (G).

Parágrafo Único - O condômino que tiver sua vaga demarcada, fica terminantemente proibido de estacionar seu veículo em outra vaga (G).

Art. 128 - A manobra dos veículos dentro da garagem deve ser feita com o maior cuidado possível, sem exceder aos 10 Km/h (G), sendo vedada a prática ou ensino de condução de veículo no interior do Condomínio, inobstante o fato do condutor ser habilitado ou não (G).

Art. 129 - Cada vaga de garagem dará direito ao estacionamento de um veículo. Portanto, é terminantemente proibido estacionar número maior de veículos do que a quantidade de vagas possuídas e/ou locadas (G).

Art. 130 - O Condomínio não se responsabiliza por furtos ou danos nos veículos deixados nas áreas da garagem.

Art. 131 - A entrada e saída na área da garagem, de veículos pertencentes ou não a condôminos, para carga e descarga de móveis e outros materiais, deverá sempre ser acompanhada pelo Zelador. Excetuam-se os casos em que o condômino ou morador estiver acompanhando o veículo.

Parágrafo Único - Considera-se permitida a carga e descarga de pessoas e objetos, a entrada de veículos para desembarcar pessoas idosas, doentes e/ou que tenham dificuldades de locomoção, para desembarcar objetos de difícil transporte, para desembarcar pessoas portando crianças de colo, para desembarque de pessoas em dias chuvosos, e/ou outras situações autorizadas pela Administração do Condomínio, em que a locomoção da portaria à unidade residencial traga sérios transtornos ao visitante(s); sendo neste caso autorizada a entrada pelo tempo necessário ao efetivo desembarque, porém nunca superior a 15 (quinze) minutos, devendo o condômino comunicar a portaria e acompanhar o visitante (M).

Art. 132 - É proibida a permanência de crianças desacompanhadas dos pais ou responsáveis na área da garagem (M).

Parágrafo Único - É proibida a utilização da garagem para brincadeiras como andar de bicicleta, patins, skate, jogar bola ou similares (M).

Art. 133 - É proibida a instalação de qualquer equipamento e/ou utensílio no teto e parede da garagem (G).

Art. 134 - No acesso à garagem, a entrada terá preferência sobre a saída de veículos.

Art. 135 - As decisões nos casos omissos caberão ao Corpo Diretivo, mediante aplicação da legislação vigente.

CAPÍTULO XVIII – DAS VAGAS DE MOTO

Art. 136 – As vagas de moto destinam-se, exclusivamente, aos condôminos, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade.

Art. 137 - Não será permitido guardar outros objetos ou veículos que não motocicleta, na vaga, bem como esta deverá estar na vaga com a identificação da unidade.

Art. 138 – Não será permitido guardar mais de 1 (uma) motocicleta no condomínio.

Art. 139 - Na portaria interna deverá haver uma relação, produzida pelos seus usuários, com os nomes e apartamentos de todos os usuários das vagas de motocicleta e respectivo proprietário de cada motocicleta, a fim de facilitar uma possível fiscalização do cumprimento das regras estabelecidas e as solicitações de vagas por novos condôminos. O uso da vaga somente ocorrerá após triagem e identificação do morador.

§1º As vagas serão utilizadas pelos condôminos por ordem de chegada, não havendo a obrigatoriedade do Condomínio em fornecer local e/ou espaço suficiente para todas as motocicletas existentes no condomínio, bem como também não terá responsabilidades pela sua guarda.

§2º Não será permitido guardar vaga, impedindo que outro morador a utilize quando a vaga estiver desocupada.

Art. 140 – O condomínio poderá criar regras de uso das vagas de motos, e a utilização poderá obedecer a sorteio, a ser realizado em assembleia específica, inclusive havendo a possibilidade de locação das vagas.

CAPÍTULO XIX – QUADRA ESPORTIVA

Art. 141 - O Horário de funcionamento será das 08h00 às 22h00.

Art. 142- As quadras são de uso dos Condôminos e moradores.

Art. 143 - A permanência de visitantes nas quadras, somente será concedida até que não impeça o igual direito de uso por demais Condôminos

Art. 144 - O Condomínio não é responsável por quaisquer acidentes, que possam ocorrer na quadra e áreas adjacentes, bem como por lesões e outros que sofram os Condôminos.

Art. 145 - É obrigatório o uso de calçados adequados que não danifiquem o piso, sendo terminantemente proibido o uso de calçados com sola preta

Art. 146 – É proibido:

§1º Utilizar skates, patins, bicicletas e afins;

§2º Colocar mesas, cadeiras, escadas, cujos pés possam danificar os pisos

CAPÍTULO XX – DA PISCINA

Art. 147 - A piscina é de uso dos condôminos, acompanhados com até 2 visitantes de qualquer idade, sendo certo que se o condômino alugar sua unidade autônoma perderá, automaticamente, o direito de frequentá-la.

Art. 148 - O funcionamento das piscinas será das 06h às 22h, permanecendo fechada periodicamente para limpeza e manutenção, preferencialmente às segundas-feiras.

Parágrafo Único - No caso de se instalar sistema de aquecimento da piscina, esta poderá ser coberta com lona para manutenção da temperatura e, nesse caso, caberá aos Condôminos retirar e retornar a lona após a sua utilização, de modo a se obter o máximo proveito energético.

Art. 149 - É de exclusiva responsabilidade dos pais ou responsáveis, a utilização das piscinas por menores de 18 (dezoito), anos que estejam desacompanhados.

Parágrafo Único - Em observação à Lei Federal 8069/90 (Estatuto da Criança e do Adolescente), é recomendado que crianças com idade igual ou inferior a 10 anos, esteja obrigatoriamente acompanhada de um responsável maior de 18 anos.

§ 1º - Na hipótese de comportamento inadequado de menores de idade desacompanhados por seus pais ou tutores, as mesmas serão advertidas de forma verbal e seus responsáveis comunicados, por escrito, sobre a ocorrência do fato e eventuais penalidades incidentes.

§ 2º - Os prepostos da administração, Síndico, Subsíndico e Conselho Fiscal, Gerente Predial, os funcionários e os prestadores de serviços em geral, não terão a função de vigiar as crianças desacompanhadas, não sendo responsáveis por acidentes, danos físicos ou morais que venham sofrer nas piscinas e suas dependências.

Art. 150 - É expressamente proibido:

- a) levar à área interna das piscinas frascos, copos, garrafas etc., em vidro, porcelana ou similar sujeitos a quebra, que possam atentar contra a incolumidade e segurança dos usuários;
- b) o manuseio, por crianças, de materiais e utensílios, tais como: mesas, cadeiras e guarda-sol, de propriedade do Condomínio, sendo que quando estas necessitarem, deverão solicitar a ajuda do Gerente Predial ou seus responsáveis;
- c) jogar lixo de qualquer espécie fora dos recipientes coletores;
- d) tráfegar na área das piscinas com bicicletas, skates, patins, triciclos etc;
- e) praticar quaisquer tipos de brincadeiras e jogos que possam prejudicar material ou moralmente os demais frequentadores, na piscina, no recinto ou similares;
- f) o uso de pranchas, brinquedos de controle remoto, colchões de ar e assemelhados, no recinto da piscina;
- g) utilizar-se do elevador social em trajes molhados, ou incompatíveis com o padrão do Edifício;
- h) transitar em áreas que não sejam de acesso ao respectivo Edifício, e da própria piscina em trajes de banho;
- i) o uso das piscinas por parte de portadores de doenças que sejam contagiosas pela água, ou que estejam com ferimentos visíveis que possam causar constrangimentos a outros condôminos;
- j) uso de caixas de som sem fones de ouvido;
- k) a prática de tabagismo, incluindo cigarros eletrônicos nas dependências da piscina.

Art. 151 - Não será permitida a utilização das piscinas pelos condôminos usando óleos, cremes, bronzeadores e similares na pele, uma vez que esses produtos provocam danos nos filtros, nas bombas e em outros componentes, sendo que estes deverão sempre zelar pelas condições de higiene e limpeza das piscinas e de suas dependências.

Art. 152 - A utilização das piscinas pelos condôminos deverá ser com trajes de banho.

CAPÍTULO XXI - DAS PENALIDADES

Art. 153 - As infrações das disposições da Convenção Condominial e do presente Regulamento Interno serão objeto de aplicação de penalidades, além de seu(s) transgressor(es) ser(em) compelido(s) a desfazer a obra ou abster-se do ato praticado, ou ainda, a reparar os danos que porventura causar.

Parágrafo único - O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade pelos danos causados.

Art. 154 - As penalidades serão aplicadas pelo Corpo Diretivo, e consistirão em advertência escrita ou multa pecuniária, obedecendo-se os seguintes critérios:

- a) infrações leves (L) - 25% (vinte e cinco por cento) do valor da cota condominial do apartamento “tipo”;
- b) infrações médias (M) - 50% (cinquenta por cento) do valor da cota condominial do apartamento “tipo”; e

infrações graves (G) - 100% (cem por cento) sobre o valor da cota condominial do apartamento “tipo”.

Art. 155 - Toda e qualquer penalidade somente poderá ser aplicada se houver:

- a) 02 (duas) reclamações escritas e identificadas de moradores; ou
- b) reclamação escrita e identificada de morador, devidamente constatada a infração por funcionário e/ou preposto do Condomínio; ou então,
- c) constatação da infração diretamente por funcionário e/ou preposto do Condomínio.

Art. 156 - Na hipótese da reincidência da infração a multa será computada pelo valor em dobro, além das medidas judiciais, cíveis e criminais que o caso eventualmente possa exigir.

Art. 157 - A multa será cobrada juntamente à taxa condominial subsequente à data da mesma, por boleto bancário, a ser encaminhado pela Administradora, após a devida notificação ao condômino, e se não atendida, ensejará ao Condomínio a propositura da medida judicial cabível ao caso, arcando o infrator com as custas e honorários advocatícios da demanda.

Art. 158 - Após o decurso de 02 (dois) anos da aplicação da penalidade, incorrendo a reincidência da conduta infracional, vale dizer, demonstrada a boa conduta do(a) condômino(a), o apontamento cadastral será cancelado, permanecendo o débito porventura existente, pelo não pagamento da competente multa.

CAPÍTULO XXI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 159 - É dever de todos os Condôminos:

- a) prestigiar e fazer acatar as decisões do Síndico, Subsíndico, membros do Conselho e da Assembleia Geral, e a esta comparecer, a fim de que as decisões tomadas expressem realmente a vontade condominial;
- b) observar dentro do edifício e áreas do Condomínio, a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo encaminhar qualquer reclamação, por escrito, à Administradora;
- c) tratar com respeito os empregados e prestadores de serviço contratados pelo Condomínio;
- d) notificar imediatamente o Corpo Diretivo da incidência de moléstia epidêmica para fins de providência junto à Saúde Pública;

- e) permitir a entrada dos membros do Corpo Diretivo, e das pessoas que os acompanham em sua unidade, quando isto se tornar necessário à inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo.

Art. 160 - As janelas das unidades autônomas terão preservadas suas características originais. No tocante à proteção com telas, estas deverão ter seu tipo, material e cor padronizados conforme deliberação da Assembleia Geral. É proibida a instalação de grades visíveis do exterior nas janelas.

Art. 161 - As portas de entrada (hall social) das unidades autônomas não poderão ser modificadas, excetuando-se as fechaduras e maçanetas que podem ser instaladas conforme a vontade do condômino.

Art. 162 - É proibida a instalação de quaisquer objetos que sejam visíveis do exterior das janelas e parapeitos dos apartamentos, inclusive antenas de TV por assinatura.

Art. 163- São proibidas quaisquer modificações nos apartamentos visíveis do exterior e que impliquem em mudanças na estética original do projeto do edifício, bem como a instalação de placas ou anúncios nas janelas, sacadas, fachadas ou quaisquer outras áreas externas, ressalvadas aquelas aprovadas em assembleia geral.

Parágrafo primeiro: As sacadas da sala e áreas de serviço não possuem ralos e não será permitido utilização de água corrente, para evitar queda nos apartamentos inferiores. As unidades que forem identificadas com essa prática, estarão sujeitas a aplicação de multa direta, sem a necessidade de notificação prévia.

Parágrafo Segundo: Se forem identificadas manchas no beiral da sacada, decorrentes da queda de água, o condômino será responsável pelo reparo.

Art. 164 - Fica proibido nas áreas comuns total ou parcialmente fechadas em qualquer dos seus lados por parede, divisória, teto ou telhado, ainda que provisórios, bem como, onde haja permanência ou circulação de pessoas, o consumo de cigarros, cigarrilhas, charutos, narguilé ou de qualquer outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco.

Parágrafo Único: Caso por qualquer motivo o Condomínio seja multado, o valor da multa será repassado ao condômino que infringiu a regra, ou, caso não seja possível identificar o infrator, ao condomínio.

Art. 165 - Os proprietários deverão comunicar previamente ao Condomínio, na pessoa do Síndico, sobre obras que serão efetuadas nas unidades autônomas. Os proprietários se obrigam a fornecer ao Síndico, antes do início da obra, declaração assinada por engenheiro ou responsável técnico na qual conste que a referida obra não altera e/ou afeta a estrutura e as instalações, inclusive elétricas e hidráulicas, da edificação, e que a obra está de acordo com toda a legislação municipal. A declaração deverá ser acompanhada de ART, devidamente recolhida pelo profissional responsável. Ficam ainda os condôminos que forem efetuar reformas nos apartamentos a cumprir integralmente a NBR 16280/2014 da ABNT – Reformas em edificações – Sistema de gestão de reformas – Requisitos, inclusive, mas não somente a apresentar o PLANO DE REFORMAS previsto na Norma, atentando-se para os formulários apropriados, disponibilizados pela administração condominial.

Parágrafo Único: Caso o Corpo Diretivo encaminhe o PLANO DE REFORMAS para análise de profissional externo, o custo relativo a este serviço será repassado ao condômino requisitante e responsável pela obra.

Art. 166 - Salvo disposição em contrário na Convenção Condominial, qualquer alteração deste Regulamento somente será possível mediante aprovação em Assembleia, convocada com pauta específica para o item a ser modificado, e maioria dos condôminos (50% + 1) presentes na assembleia.

Art. 166 - A solução dos casos omissos caberá ao Corpo Diretivo do Condomínio, *ad referendum* da Assembleia Geral, mediante a aplicação da legislação vigente.