

REGULAMENTO INTERNO

Este **REGULAMENTO INTERNO** tem por finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos morem neste **CONDOMÍNIO**, bem como zelar pelo uso das áreas comuns e objetos comuns e pelo bem estar, baseando-se, para tanto, na Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964.

Assim, completando a **CONVENÇÃO**, ficam estipulados os seguintes deveres e obrigações:

1. DO SILÊNCIO NECESSÁRIO:

1.1.No período das 22H00 às 08H00 da manhã, cumpre aos moradores guardar silêncio, evitando a produção de ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e bem estar dos demais moradores do **CONDOMÍNIO**.

1.2.Em qualquer horário, o uso de aparelhos que produzam som ou instrumentos musicais, deve ser feito de modo a não perturbar os vizinhos. O mesmo aplica-se as áreas comuns (salão de jogos, playground, piscina, churrasqueira, etc.).

1.3.O horário de uso da quadra esportiva e playground serão das 08H00 às 22H00 horas quando serão apagadas as luzes.

1.4.Aparelhos de som, instrumentos musicais, TV e similares, deverão ser utilizados discretamente, a fim de não prejudicar o bem estar dos vizinhos.

1.5.De modo geral, deverá ser mantido, em qualquer local do **CONDOMÍNIO**, o nível de ruído e sons, compatíveis com a vida em comum.

2. USO DAS ÁREAS E OBJETOS COMUNS:

GERAL. Os moradores poderão usar e gozar das áreas e objetos comuns do **CONDOMÍNIO** até onde não impeçam idênticos, uso ou gozo por parte dos demais moradores e desde que não infrinjam as normas constantes neste Regulamento Interno, bem como os conceitos de ética moral e cidadania.

2.1.Fica vedado, o uso de bicicletas, skates, patins, patinetes e similares nas áreas comuns do **CONDOMÍNIO** (corredores, estacionamento, salão de festas, piscina, salão de jogos e playground).

2.2.É expressamente proibido fumar nas áreas comuns, salvo nas áreas destinadas para este fim.

3. ELEVADORES E HALL:

3.1.É expressamente proibido fumar dentro dos elevadores, no hall de acesso aos apartamentos e social e nas escadas de serviço/emergência.

3.2.É proibido, o uso dos elevadores por crianças menores de 05 anos, quando desacompanhadas.

3.3. É expressamente proibido, manter a porta do elevador aberta além do tempo necessário para entrada e saída de pessoas, salvo nos casos de manutenção e limpeza.

3.4.A permanência dos empregados no hall de acesso aos apartamentos e social, escadas, elevadores ou área externa, só será permitida quando estiverem em serviço.

3.5. Não é permitido o depósito e permanência de volumes de qualquer espécie, no hall de acesso aos apartamentos e social, escadas, áreas de acesso e demais partes comuns, exceto tapetes de porta e objetos quando em trânsito dos apartamentos.

3.6. É proibido deixar carrinho de feira, instrumentos de limpeza, pacotes, volumes, guarda-sol, chinelos, esteiras, etc., nos elevadores.

3.7. É proibido deixar brinquedos e outros objetos estranhos, nas dependências do hall de acesso aos apartamentos e social, elevadores e escadarias.

3.8. É proibida a circulação e permanência na área comum, de condôminos em trajes de banho, exceto na piscina e nos vestiários.

3.9. É proibida, a circulação e permanência de pessoas com trajes molhados, nas dependências do hall social e apartamentos, elevadores, escadarias, etc..

4. ESTACIONAMENTO:

4.1. O estacionamento do Condomínio destina-se exclusivamente à guarda de veículos pertencentes a seus moradores e proprietários, sendo proibida a entrada de veículos de qualquer visitante a não ser em caso de desembarque de pessoas idosas ou com dificuldade de locomoção e taxi. O visitante poderá entrar desde que o titular da vaga o autorize indo a portaria liberar o veículo.

4.2. Não é permitida a guarda no estacionamento, de carros que ultrapassem o tamanho da sua vaga, para que não prejudiquem a circulação no estacionamento.

4.3. Determina-se a todos os motoristas, o uso de velocidade moderada de 10 km/hora nas vias de acesso e no estacionamento, por motivo de segurança na circulação de crianças e adultos.

4.4. Qualquer dano causado por um veículo a outro, será de inteira responsabilidade do proprietário ou morador responsável pela vaga do veículo causador do dano, devendo o mesmo ressarcir o prejuízo causado, na melhor forma acordada entre os interessados.

4.5. É proibido o uso do estacionamento, para a execução de qualquer serviço (montagem de móveis, pintura, etc.), mesmo que este seja feito nos limites da vaga correspondente ao apartamento. Só será permitida a descarga de material na vaga do morador, enquanto é feito o transporte para o apartamento.

4.6. É proibido o uso de bicicletas, motocicletas (exceto para entrada e saída), skates, patins e similares, como também a prática de jogos de qualquer espécie no estacionamento.

4.7. Não é permitido o uso das áreas destinadas a estacionamento, para guarda de móveis, utensílios, motores, pneus, materiais de construção, caçambas de entulhos, ferramentas ou quaisquer outros objetos.

4.8. O **CONDOMÍNIO** não se responsabilizará por estragos de qualquer natureza, roubo, furto ou incêndio de objetos no interior do veículo, ocorridos no estacionamento, mas adotará medidas necessárias à apuração das responsabilidades, através da visualização pelas câmeras existentes.

4.9. Não é permitido o ingresso no estacionamento, de automóveis que apresentem anormalidades, tais como: queima de óleo, freio com defeito, descarga aberta e outras que venham a se revelar prejudiciais ao **CONDOMÍNIO**.

4.10.É proibido estacionar em frente às áreas de acesso do **CONDOMÍNIO**, bem como sobre as calçadas, demais áreas de circulação e área de manobra.

4.11.É expressamente proibido, usar o estacionamento para fazer reparos, a não ser de emergência, unicamente para que o carro possa deslocar-se

4.12.Sob hipótese alguma poderá ser alugada a vaga, a não ser para moradores do próprio **CONDOMÍNIO**.

4.13.Não poderá ser feita a limpeza e lavagem de carros no estacionamento.

4.14.É vedado ao condômino, sob qualquer pretexto, estacionar a vaga de outrem, implicando em sanção prevista na **CONVENÇÃO** deste Condomínio, exceto quando expressamente autorizado pelo proprietário ou morador por escrito e autenticado.

4.15.Os veículos deverão estacionar de forma centrada, com a parte frontal do veículo voltada para as edificações e de maneira que não ultrapassem os limites da própria vaga, delimitada pelas faixas de solo. Cabe a portaria colocar os avisos nos carros infratores e na reincidência o morador será advertido por escrito e na segunda advertência, multado, com o consentimento do síndico e conselho.

4.16.É expressamente proibida a cessão de vagas de estacionamento, para guarda de veículos de prestadores de serviço e/ou empregados.

5. SALÃO DE FESTAS

5.1.O salão de festas destina-se ao uso exclusivo dos moradores do **CONDOMÍNIO** e só poderão utilizá-lo para promoção de atividades sociais, festas e recepções de pessoas, sendo proibida a requisição, cessão e/ou utilização do salão para homenagear pessoas não moradoras, seja qual for o grau de parentesco ou amizade. É vedada a utilização para atividades político-partidárias, religiosas profissionais, mercantis, eventos escolares mesmo com a presença de condôminos e para jogos considerados “de azar”, salvo em bingo em prol do condomínio, pela legislação pertinente e outras atividades que não tenham sido previstas.

5.2.A reserva poderá ser feita com antecedência máxima de 90 (noventa) dias, **desde que esteja quite com suas obrigações condominiais**. Na eventualidade de inadimplência, na data do evento, a reserva será cancelada e o valor da taxa não será restituído. A lista de convidados terá que ser entregue até 4 (quatro) horas antes do evento. Se isto não ocorrer os convidados não terão acesso às dependências do Condomínio sem a presença do morador responsável e o cadastro individual do visitante. Havendo mais de uma solicitação de reserva para a mesma data, a preferência será para a festa do primeiro solicitante. Cada apartamento somente poderá utilizar novamente o salão de festas 30 (trinta) dias após a data de sua última utilização. A lista de convidados terá que ser entregue até 4 (quatro) horas antes do evento. Se isto não ocorrer os convidados não terão acesso às dependências do condomínio sem a presença do morador responsável e o cadastro individual do visitante.

5.3.Fica proibida a fixação nas paredes de qualquer enfeite que venha estragar a pintura das mesmas.

5.4.O acesso ao salão de festas é restrito as portas do primeiro corredor.

5.5.É proibida a circulação de convidados pela área do condomínio.

5.6.É proibido o uso das piscinas, parque infantil e salão de jogos pelos convidados das festas.

5.7.É proibido retirar mesas e cadeiras para fora da área do salão de festas e churrasqueira.

5.8. Deve ser respeitado o uso do fumódromo para os convidados e moradores e os bancos não poderão ser retirados deste espaço.

PARÁGRAFO ÚNICO: A título de pagamento das despesas, com a conservação das dependências requisitadas, será cobrada, em cheque ou dinheiro, uma taxa de uso correspondente a R\$70,00 (setenta reais) reajustados anualmente de acordo com o reajuste da taxa condominial.

5.9. O **Condomínio** tem a prioridade de uso do salão, para eventos de integração social de seus proprietários e moradores nas seguintes datas comemorativas: a) Véspera e dia de Natal; b) Véspera e dia de Ano Novo; c) Dias de Carnaval, d) dia dos Pais e Mães, e) Dia das Crianças, f) Páscoa; e g) Véspera de São João.

5.10. A cessão do salão de festas está condicionada à prévia assinatura por parte do requisitante de um termo de responsabilidade, onde ficará expressamente consignado haver ele recebido as referidas dependências em perfeita ordem.

5.11. No dia seguinte a festa, o morador em conjunto com o zelador, efetuará uma vistoria das áreas e objetos utilizados do salão.

Obs.: Em caso da ausência do zelador, a vistoria deverá ser feita com o Síndico, Subsíndico ou um dos Conselheiros.

5.12. Independente do dia da semana, o salão deverá ser entregue livre de sujeiras, objetos, garrafas, restos de festas, etc. até 8 horas após seu uso se não houver outro evento marcado para o dia seguinte. Caso contrário terá que ser desocupado logo após o uso.

5.13. A avaliação de eventuais prejuízos causados ao Condomínio por usuários do salão de festas será feita através de coleta de preços entre firmas habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações danificadas, cabendo recurso ao Conselho do Condomínio.

5.14. A recusa ao pagamento ou sua demora por mais de quinze dias a partir da data de notificação, relativa ao uso do salão e/ou ressarcimento das despesas havidas com a reparação dos danos causados, acarretará o acréscimo de 10% (dez por cento) no montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com pagamento de custas e honorários advocatícios, bem como a perda do direito de requisição do salão de festas até o cumprimento das obrigações.

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

5.16. O salão de festas poderá ser utilizado nos seguintes horários: domingo, terça-feira, quarta-feira e quinta-feira até às 22H00, sexta-feira, sábado e véspera de feriados até às 24H00 horas sendo que a partir das 22 horas os aparelhos sonoros deverão ser desligados, de modo a não perturbar a paz e o sossego dos demais moradores.

5.17. Caso isso não seja obedecido cabe ao Condomínio exigir que este Regimento seja cumprido.

5.18. Este espaço poderá ainda ser disponibilizado para aulas de judô, pilates, dança de salão, aulas de ginástica e outras atividades similares, exclusivamente para condôminos, sendo que as despesas do espaço ficarão por conta do ministrante do curso, cabendo ao Síndico e Conselheiros, determinar a forma e o uso nestes casos. A renda proveniente da locação do espaço acima será revertida em benefício do Condomínio, e este valor será determinado pela administração Interna do mesmo.

5.19. O número máximo de pessoas no salão não poderá ultrapassar a 256 (duzentos e cinquenta e seis).

6. CHURRASQUEIRA

6.1.A utilização da churrasqueira é exclusiva dos moradores do condomínio e deverá ser requisitado ao zelador, somente pelo condômino titular ou cônjuge. A título de pagamento das despesas, com a conservação das dependências requisitadas, será cobrada em cheque ou dinheiro, uma taxa de uso, correspondente a R\$70,00 (setenta reais) reajustados anualmente de acordo com o reajuste da taxa condominial. Cada apartamento somente poderá utilizar novamente a churrasqueira 30 (trinta) dias após a data da última realização.

6.2.O requisitante assumirá para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção das instalações e respeito às normas de boa conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se, a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

6.3.O requisitante da churrasqueira deverá deixá-la livre de objetos, garrafas e restos de festa, para que possa ser utilizada por outro morador. Os espetos e grelhas devem ser deixados devidamente lavados e limpos.

6.4.A reserva poderá ser feita com antecedência máxima de 90 (noventa) dias, **desde que esteja quite com suas obrigações condominiais**. Na eventualidade de inadimplência, na data do evento, a reserva será cancelada e o valor da taxa não será restituído. A lista de convidados terá que ser entregue até 4 (quatro) horas antes do evento. Se isto não ocorrer os convidados não terão acesso às dependências do Condomínio sem a presença do morador responsável e o cadastro individual do visitante.

6.5.Sem o prejuízo dos itens acima, aplica-se a este, as mesmas estabelecidas no item 5 e subitens.

6.6.A churrasqueira poderá ser utilizada nos seguintes horários: domingo, terça feira, quarta feira a quinta-feira até às 22H00, sexta feira, sábado e véspera de feriado até às 24H00. Sendo que a partir das 22 horas, os aparelhos sonoros deverão ser usados desligados, de modo a não perturbar a paz e o sossego dos demais moradores.

6.7.Caso isso não seja obedecido cabe ao condomínio exigir que este Regimento seja cumprido.

7. PLAYGROUND, QUADRA ESPORTIVA, SALA DE GINÁSTICA, LAN HOUSE E SALÃO DE JOGOS/BRINQUEDOTECA:

7.1.O horário para o uso do playground, sala de ginástica, lan house, brinquedoteca, salão de jogos e da quadra esportiva será todos os dias das 08H00 às 22H00. Deverão os pais ou responsáveis, orientar os menores no sentido de serem obedientes ao horário fixado e de evitarem provocar barulhos excessivos. Para usar estes espaços o morador terá que estar com o Condomínio em dia.

7.2.O Corpo Diretivo poderá, por motivos de força maior devidamente comprovado, reduzir o horário estabelecido para o funcionamento do playground e quadra esportiva, sendo tal modificação afixada no quadro de avisos.

7.3.O playground é de uso dos moradores, entretanto, será permitido o uso por crianças visitantes, considerando o limite de idade previsto no regulamento que é 12 (doze) anos e crianças até 5 (cinco) anos deverão estar acompanhadas. A quadra esportiva é de uso dos moradores, entretanto, será permitida a sua utilização por, no máximo, dois visitantes por apartamento, desde que, devidamente acompanhados pelo morador responsável.

7.4.O condômino responsável por dano material às dependências do playground, sala de ginástica, lan house, brinquedoteca e quadra esportiva, após apurado pelo Corpo Diretivo o valor do prejuízo, obrigar-se-á a pagar ao condomínio, o valor estipulado e no caso de recusa, serão adotadas as medidas judiciais cabíveis.

7.5.Não será permitido andar de patins, bicicletas, skates e similares dentro da quadra esportiva e demais áreas comuns.

7.6.O condomínio não se responsabiliza por acidentes causados nas áreas do playground e quadra esportiva a não ser por falta de manutenção nos equipamentos.

7.7.O horário é 2ª feira a domingo das 08:00 às 22:00 horas. O uso varia de acordo com a idade. O pôquer só é permitido a partir de 18 anos. O bilhar de 14 até 17 anos com a autorização e termo de responsabilidade dos pais. O pebolim e o ping-pong a partir de 10 anos com a autorização e termo de responsabilidade dos pais.

7.8.Os pais ou responsáveis terão que se dirigir à administração para preencher a autorização e termo de responsabilidade para que seus filhos menores possam utilizar os jogos. No ato da retirada do equipamento, depois de verificada a autorização dos pais, a pessoa retira e assina a guia de controle.

7.9.Cada morador só poderá utilizar uma mesa por vez.

7.10.O tempo máximo de utilização será de 2 (duas) horas (**mesa de jogos por vez**), podendo ser estendido se não houver outro morador na espera. Depois da segunda hora em curso, se chegar outro morador o jogo deve ser liberado para que o novo morador possa utilizá-lo.

7.11.O descumprimento da idade determinada para cada jogo será considerada falta grave. Isso vale para todos os participantes da rodada.

7.12.Todo material retirado deverá ser devolvido na administração sem nenhum dano, caso isso aconteça o responsável pela retirada será penalizado. Se o material for abandonado na sala de jogos sem que seja devolvido pelo retirante isso será considerada falta grave mesmo que o equipamento esteja em perfeitas condições.

7.13.É proibido retirar o material e emprestar para outro morador que não tenha autorização.

7.14.O condomínio não se responsabiliza por desavenças e disputas que os jogos possam ocasionar.

8. SEGURANÇA:

8.1.Não é permitido guardar, depositar e utilizar, em qualquer parte do condomínio, explosivos e/ou fogos de artifício, inflamáveis ou quaisquer outros agentes químicos suscetíveis de afetar a saúde, segurança ou tranquilidade dos moradores.

8.2.O síndico pessoalmente ou por intermédio dos 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 prédio e/ou moradores.

8.3.São proibidos jogos ou quaisquer práticas que possam causar danos ao prédio, notadamente, nas partes comuns e áreas livres, a não ser nos locais que para tal venham a ser especialmente determinados.

8.4.É expressamente proibido a qualquer proprietário ou morador, entrar ou se imiscuir em dependências reservadas aos equipamentos e instalações que guarneçam o condomínio, tais como: casa de máquinas dos elevadores, bombas de água, medidores de luz, hidrômetros, guarita, central das câmeras, etc. a não ser por imperativa necessidade que coloque em risco a segurança do prédio.

8.5.Visando a segurança geral e também a ordem, higiene e limpeza das partes comuns, ficam terminantemente proibidas atirar fósforos, pontas de cigarro, cascas de frutas, detritos ou qualquer outro objeto pelas portas, janelas e áreas dos apartamentos, nos elevadores, hall dos apartamentos e social, escadas e demais áreas comuns.

8.6.Todos os não moradores do condomínio, deverão se identificar na portaria. O porteiro deverá se comunicar com o morador através do interfone, pedindo autorização para entrada do visitante e somente após esse procedimento, o portão de acesso será aberto.

8.7.É proibida a entrada no prédio de qualquer entregador, devendo as encomendas ser retiradas na portaria, pelo condômino. O morador deverá avisar a portaria para que assim os porteiros estejam preparados a recepcioná-los.

8.8.Só será permitida a entrada do entregador de água mineral, pelo fato de pesar muito, após a liberação pelo morador e se a empresa que ele trabalha estiver cadastrada no condomínio.

8.9.Os moradores deverão manter fechadas as portas de seus apartamentos e em nenhuma hipótese, o condomínio será responsabilizado por roubos ou furtos, tanto nos apartamentos quanto nas áreas comuns. Chaves embaixo dos tapetes da porta são terminantemente proibidas. As portas dos halls de entrada serão fechadas a meia noite e o morador que passar depois deste horário e deixá-la aberta será advertido e até multado, dependendo da gravidade da infração.

8.10.É obrigatória a comunicação imediata ao síndico e a autoridade sanitária competente a existência de qualquer moléstia infecto-contagiosa em morador do condomínio.

8.11.Por motivo de segurança estrutural, qualquer obra a ser feita deverá passar pelo síndico e será liberada após o preenchimento da ficha de obras onde constará toda modificação a ser feita na distribuição interna do espaço do apartamento, e só poderá ser executada após liberação do síndico se for obra simples. Se for obra maior, terá que ter autorização por escrito do engenheiro responsável ou da Construtora.

8.12.O uso do equipamento de segurança é obrigatório e qualquer acidente que venha acontecer com o terceirizado será de responsabilidade do proprietário.

8.13.Por motivo de segurança das instalações e do próprio condomínio, como um todo, fica vedada a execução, nos apartamentos, de qualquer instalação que resulte em sobrecarga mecânica e/ou elétrica para o prédio. O parecer técnico será exigido do proprietário antes do início das obras.

8.14.É proibida a instalação e uso de qualquer aquecedor a gás sendo o uso do gás encanado restrito ao fogão e forno.

8.15.O Condomínio deverá realizar treinamento de segurança para moradores e empregados, visando estabelecer e preparar para que sejam adotados os procedimentos em caso de necessidade. Criaremos uma brigada de incêndio com orientação de profissionais.

8.16.A identificação da entrada dos veículos no Condomínio deverá ser feita por sistema de segurança determinado pelo Condomínio e sua utilização será informada via comunicação interna.

8.17.Fica proibida a instalação ou mudança de voltagem para 110 volts, salvo aquelas efetuadas dentro dos padrões técnicos e normativos NR e feitas por um eletricista responsável.

9. PISCINA

9.1.A piscina poderá ser usada pelos moradores no horário das 09H00 às 22H00 com exceção da 2ª feira que ela se encontra fechada para a manutenção e tratamento de água.

9.2. Deverão os pais orientar os menores, no sentido de serem obedientes ao horário fixado e de evitarem provocar barulho excessivo ou brincadeiras, que possam colocar outros usuários em perigo.

9.3. O Corpo Diretivo poderá, por motivo de força maior, devidamente comprovado, reduzir o horário estabelecido para funcionamento da piscina ou mesmo intermiti-la sendo tal mudança afixada no quadro de aviso.

9.4. O uso da piscina é único e exclusivo dos moradores. Atendendo exigências da Vigilância Sanitária, todos os condôminos deverão fornecer atestado de exame médico, entregando-os ao zelador. Estes exames devem ser renovados a cada 6 (seis) meses.

PARÁGRAFO ÚNICO. *Filhos de pais separados, moradores do Condomínio, poderão fazer uso da piscina seguindo o Regulamento Interno.*

9.5. O condômino responsável por dano material à piscina, após apurado pelo Corpo Diretivo, o valor do prejuízo, obrigar-se-á a pagar o valor estipulado ao condomínio. No caso de recusa, serão adotadas as medidas legais cabíveis.

9.6. Brincadeiras com bolas deverão se realizar apenas nos locais destinados para esse fim, não sendo permitido jogar nas dependências da piscina, ficando também proibidas o uso de pranchas. O uso de bóias permitido são as de braço e circular de pequeno porte.

9.7. Só será permitido o uso da piscina, após a passagem pela ducha e lava-pé existente no local, sempre com trajas adequados para banho.

9.8. O zelador ou qualquer condômino solicitará que se retirem da mesma, os usuários que não estiverem convenientemente trajados ou em atitudes atentatórias a moral e aos bons costumes.

9.9. É proibida a frequência ou permanência na piscina, de menores de 14 (quatorze) anos desacompanhados de seus pais ou responsáveis. Estes responsáveis deverão ter de 18 anos acima.

9.10. É proibido o uso de aparelhos sonoros externos e instrumentos musicais.

9.11. É proibido deixar papéis, embalagens, copos e outros objetos na área da piscina, bem como trazer alimentos e bebidas para a mesma.

9.12. É proibido o uso da piscina para promoção de festas de qualquer natureza, exceto para os eventos promovidos pelo condomínio.

9.13. É proibida a prática de jogos esportivos na piscina. São também proibidos quaisquer outros materiais que apresentem perigo aos demais usuários.

9.14. É proibida a presença de qualquer tipo de animal doméstico na piscina.

9.15. Não são de responsabilidade do condomínio, acidentes que venham ocorrer na área da piscina a não ser por falta de manutenção da mesma.

10. EMPREGADOS

10.1. Os moradores não poderão utilizar os serviços dos empregados, zelador, porteiros, vigias, auxiliares de limpeza do condomínio para uso particular, ficando o empregado infrator sujeito a advertência e, em caso de reincidência, demissão e o morador sujeito as penalidades prescritas neste regulamento.

10.2.O zelador fica autorizado a tomar as providências cabíveis dentro de suas atribuições, quando tiver de resolver qualquer assunto não fugindo ao regulamento interno. Em caso de dúvida, deverá recorrer à Administração do Condomínio.

10.3.Os empregados fazem parte da massa condominial e, como tal, devem ser respeitados. Eventuais reclamações sobre eles deverão ser registradas no Livro de Reclamações. Desacatos aos funcionários por moradores serão passíveis de advertência e multa depois de analisados pelo Síndico e Conselheiros.

10.4..Compete ao zelador fiscalizar e chefiar os empregados do condomínio, fazendo com que os serviços a eles afetos sejam executados de maneira satisfatória.

10.5.A escala de serviços dos funcionários deve ser respeitada não podendo o funcionário recusá-la.

10.6.Na folga do zelador os seus ajudantes assumem suas funções.

11. USO PRIVATIVO DO MORADOR

GERAL:

11.1.Os apartamentos do condomínio destinam-se exclusivamente ao uso residencial estritamente familiar, não devendo ser multi-familiar, nem para fins comerciais. Devem ser guardados o recato e a dignidade compatíveis com a moralidade e o renome dos moradores.

11.2.Fica proibido o uso de qualquer substância ilícita determinada por lei, nas dependências de uso comum do Condomínio. O não cumprimento acarretará advertência e sua reincidência em consequências legais mais graves.

12. UTILIZAÇÃO DOS APARTAMENTOS

12.1.No caso de locação do apartamento, o locatário terá direito à vaga respectiva devendo o proprietário expressamente, transferir ao locatário as obrigações deste regulamento e da convenção de condomínio.

12.2.Se houver algum problema com o apartamento alugado o proprietário será responsabilizado junto com o seu inquilino e o proprietário será responsável pela multa que possa ocorrer.

12.3.É proibido mudar a forma externa da fachada correspondente a cada apartamento, decorar as paredes e esquadrias externas, usar vidros em cores ou tonalidades diferentes das usadas no condomínio, trocar a porta principal dos apartamentos de forma diferente daquela estabelecida no padrão, exceto soleira e fechadura.

PARÁGRAFO ÚNICO: Somente os apartamentos do térreo poderão colocar nos vidros das janelas “insufilm” e grades de proteção, cujo padrão já está definido pelo Corpo Diretivo. As redes de proteção desde que na cor branca, poderão ser colocadas nas janelas de qualquer andar.

12.4.É terminantemente vedada a colocação de anúncios, placas ou letreiros de qualquer espécie na parte externa ou dependências internas do condomínio, inclusive, nos vidros das janelas, salvo quando respeito ao próprio condomínio.

12.5.Não é permitido colocar nos parapeitos das janelas ou áreas, vasos, tapetes, varais de roupa, baldes, vassouras, tênis ou quaisquer objetos que ofereçam incômodo, perigo de queda ou que prejudiquem a estética do prédio.

12.6.Os moradores deverão permitir o ingresso em suas unidades autônomas do síndico ou seus prepostos, quando tal se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos para preservação da estrutura geral do condomínio. Sua segurança e solidez para realização de reparos em instalação, serviços e tubulações nas unidades vizinhas.

12.7.Os condôminos deverão reparar imediatamente, os vazamentos ocorridos na canalização secundária que sirva primitivamente à sua unidade autônoma, bem como as infiltrações nas paredes e pisos da mesma, respondendo pelos danos que porventura os ditos vazamentos ou infiltrações venham a causar ao condomínio e às unidades de outros condôminos, respeitados os eventos de cuja solução cabe ao construtor por lei, dentro de suas garantias, mesmo assim é de responsabilidade do morador, comunicar e cobrar esta solução num prazo mínimo.

12.8.Os moradores que se ausentarem deverão indicar o endereço onde o zelador ou a administração poderá dispor das chaves para ter acesso à sua respectiva unidade, em circunstâncias de urgência devidamente comprovada. Caso contrário, o Corpo Diretivo está autorizado a tomar as devidas providências, para ingressar no apartamento.

12.9.O porteiro e o zelador não aceitarão chaves dos apartamentos, em caso de ausência ou mudança de moradores, sem conhecimento prévio do síndico.

12.10.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.

12.11.É vedado o uso de fogões que não sejam elétricos ou a gás. Sendo vedado também, acondicionar botijões de gás dentro do apartamento, ficando esta possibilidade apenas para as coberturas onde o gás encanado não chega. Este fato deverá ser comunicado por escrito a zeladoria.

13. REFORMAS NOS APARTAMENTOS

13.1.As reformas dos apartamentos deverão ser realizadas nos dias úteis, das 08H00 às 17H00 e aos sábados das 08H00 às 16H00, sendo vedada tal execução aos domingos e feriados.

13.2.O proprietário deverá comunicar ao Condomínio por escrito, sua intenção, o prazo e os empregados que trabalharão no apartamento, devendo estes empregados se identificarem na portaria com documento pessoal.

13.3.Será permitida a entrada de terceirizado fora do horário para execução de serviços que não façam barulho, como pintura, parte elétrica, manutenção de antena, tv a cabo, orçamentos e medição de móveis e áreas.

13.4.As construções das áreas externas das coberturas devem obedecer os projetos de cada modelo já executado pelo primeiro morador, do modelo correspondente. A estética e a harmonia das fachadas têm que ser mantidas. Cada modelo tem um projeto e um morador responsável conforme as atas dos dias 22.09.2011 e 12.04.2012. O Conselho de Obras deverá aprovar a obra. Caso isso não seja cumprido cabe ao Condomínio embargar a obra até que o padrão correto seja cumprido.

14. ANIMAIS DOMÉSTICOS

14.1.O morador, quando em trânsito com o animal, somente deverá se utilizar da escada e o animal deverá estar em seu colo e com coleira.

14.2.Nas torres será permitido o uso do elevador com o animal de pequeno porte no colo e com coleira, desde que o morador trafegue sozinho no elevador, saindo caso alguém queira entrar.

14.3.Animais de grande porte só poderão descer pela escada com focinheira e coleira.

14.4.É proibida a circulação no chão de animais por qualquer área comum, como forma de preservar a higiene, limpeza e saúde do condomínio. Apenas animais de grande porte poderão circular na coleira e com focinheira dirigindo-se a saída do condomínio, ficando o proprietário responsável pela limpeza de dejetos que venha ocorrer

neste percurso. Esta medida de limpeza dos dejetos do animal serve para todos os proprietários e deve ser feita imediatamente.

14.5.O proprietário do animal deverá cadastrá-lo junto à Administração/Zeladoria e deverá apresentar comprovante de vacinas periódicas necessárias.

14.6.O animal deverá ser controlado, de forma a não se exceder em barulho e ataques que possa perturbar e assustar os moradores.

14.7.O número de animais por apartamento, não poderá exceder a 2 (dois).

14.8.O mau cheiro proveniente do apartamento pela falta de cuidados com os animais será advertido, avisado o controle de zoonoses e multado. 11

15. MUDANÇAS

15.1Sempre que for efetuar uma mudança, o morador ou futuro morador, deverá comunicá-la ao zelador, o qual anotará no cronograma que estará afixado na portaria e quadro de avisos.

15.2.Eventual dano causado pelas mudanças quer sejam nas escadas, elevador ou paredes, pisos e etc., serão de total responsabilidade do condômino, sobre o qual recairão todos os custos de reparos.

15.3.As mudanças deverão ser feitas no período de segunda a sexta-feira das 08H00 às 17H00 e sábado das 08H00 às 16H00. É proibido efetuar mudanças aos domingos e feriados.

15.4.Para o transporte de objetos e móveis poderá ser utilizado o elevador desde que devidamente protegido pelo acolchoado.

15.5.As entregas de móveis e eletrodomésticos pelas lojas deverão obedecer aos horários estipulados no item 5.3.

16. COLETA DO LIXO

16.1.O **LIXO** deverá ser acondicionado em saco plástico resistente, devidamente fechado e depositado pelo morador diretamente na **LIXEIRA CENTRAL DO CONDOMÍNIO**.

16.2.Não deverão ser colocados nas lixeiras sacos não apropriados e furados, como forma de colaborar com a higiene e limpeza.

16.3.Sacos vazando e molhando os corredores e elevadores não são permitidos e o morador será notificado e em caso de reincidência será multado.

NOTA:

- **VIDROS QUEBRADOS DEVEM SER ACONDICIONADOS EM PAPÉIS, ANTES DE SEREM DEPOSITADOS NO LIXO, COMO FORMA DE EVITAR ACIDENTES AOS FUNCIONÁRIOS QUE OS RECOLHEM.**

16.4.O não cumprimento dos subitens indicados acima sujeitará o infrator à multa, conforme Convenção ou Regulamento Interno deste Condomínio.

16.5.Deverá ser observado o local adequado para colocação do lixo seco, do lixo úmido, óleos, pilhas e outros.

17. CORRESPONDÊNCIA

17.1.As correspondências serão de responsabilidade da zeladoria, assim como o recebimento e a guarda das mesmas, ficando a cargo do condômino a retirada das mesmas na sala da zeladoria ou administração. As cartas comuns serão entregues nos apartamentos enquanto não houver escaninhos nos blocos, depois disso serão todas colocadas nos mesmos.

17.2.Correspondências com endereços incompletos serão devolvidas ao correio pelo Condomínio.

17.3.As correspondências judiciais e/ou policiais, sedex, cartas registradas simples e com AR e encomendas, deverão ser recebidas e protocoladas pelo respectivo morador na zeladoria após serem avisados.

17.4.Para evitar extravio, o condômino deve comunicar ao zelador os jornais, revistas e outros produtos que assinam.

12

18. ELEIÇÕES

18.1. Fica restrito aos procuradores o limite de 3 (três) procurações de unidades e proprietários diferentes nas Assembleias do Condomínio desde que elas estejam com firma reconhecida e que as unidades, tanto do mandante, como do mandatário, estejam adimplentes.

18.2. O candidato à Síndico não poderá estar representado por procuração. O mesmo deverá estar presente à Assembleia de votação.

18.3. Para ser candidato a Síndico o morador deverá fazer parte do Conselho do Condomínio efetivamente, a pelo menos 30 (trinta) dias antes das eleições.

18.4. Pessoas com ações contra ela na justiça e inadimplentes não poderão ser candidatos a Síndico e Conselheiros.

19. INDENIZAÇÃO POR DANOS CAUSADOS

19.1.Todo e qualquer dano ou estrago provocado por um morador, seus dependentes ou empregados particulares, em qualquer área comum do condomínio, deverá ser inteiramente indenizado pelo condômino responsável. A bem da manutenção do bom ambiente de convivência espera-se que o próprio condômino implicado dê imediatamente conta da irregularidade ao síndico ou a administração, para que se tomem as devidas providências.

19.2.Dependendo da gravidade do fato o morador será chamado para prestar esclarecimentos junto ao síndico e o Conselho numa reunião marcada pela administração.

20. PENALIDADES

20.1.O disciplinamento estatutário é uma decorrência do interesse comum que, neste caso, se sobrepõe ao particular, em tudo quanto não violente o direito básico da propriedade. Portanto, a administração tem não só a faculdade, como o dever de aplicar as sanções previstas na Convenção e no Regulamento Interno e as implicará, com certeza, sem nenhum favorecimento, em prol dos interesses da coletividade.

20.2.O condômino quando multado, ficará inadimplente com o condomínio enquanto não efetuar o pagamento da multa, mesmo que ela esteja em tramitação judicial.

20.3.Os condôminos, inquilinos e moradores, a qualquer título, que infringirem qualquer artigo deste **REGULAMENTO** e da **CONVENÇÃO**, serão passíveis de advertências verbais, escritas e ainda de pagamento de uma multa, obedecidas as normas regulamentadoras expressas no quadro de multas anexo, o qual faz parte integrante deste.

20.4. Se houver necessidade de procedimento judicial, todas as despesas correspondentes às custas e a honorários advocatícios correrão por conta do condômino responsável, ficando o mesmo também obrigado a efetuar os reparos necessários, ou a reembolsar o condomínio das despesas a que este tiver incorrido com a reposição das áreas ou objetos danificados.

21. DISPOSIÇÕES FINAIS

21.1. Compete a todos os moradores e empregados do condomínio fazer cumprir o presente regulamento, levando ao conhecimento do síndico e da comissão condominial qualquer transgressão ao mesmo, por escrito no livro de ocorrências que encontra-se na portaria.

21.2. Aos condôminos cabe a obrigação de, nos contratos de locação a terceiros, fazer incluir uma cláusula que obrigue o fiel cumprimento deste regulamento, que é mantido para comodidade, tranquilidade, higiene e segurança gerais, devendo por isso serem rigorosamente cumpridos por todos os condôminos e moradores, seus empregados e pessoas sob sua responsabilidade.

21.3. O objeto principal deste regulamento é assegurar no uso e gozo do condomínio, limitando os abusos que possam prejudicar seu bom nome, asseio, higiene e conforto. Assim sendo, todos os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico e o Conselho, dentro desse critério, sendo passível de emendas e revisões quando fizer necessário.

21.4. O presente regulamento somente poderá ser modificado pela Assembléia Geral dos condôminos, convocada e instalada pela forma prevista na convenção do condomínio que deliberará a respeito por maioria de votos presentes. A presente administração do condomínio incumbe suprir as falhas e omissões do presente regulamento interno, formular propostas para sua alteração, sempre que julgar conveniente e encaminhar a Assembléia Geral as sugestões que a respeito sejam apresentadas por todo e qualquer condômino.

21.5. Fica eleito o **FORO DE MOGI DAS CRUZES** para dirimir quaisquer causas legais.

QUADRO DE MULTAS DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO MONDRIAN ANEXO AO REGULAMENTO INTERNO

1) A transgressão aos dispositivos do Regulamento Interno e Convenção acarretará as sanções previstas no quadro abaixo:

- a) Advertência escrita;
- b) Multa.

2) Conforme a gravidade da infração, assim considerada por consenso entre os Membros do Corpo Diretivo, aplicar-se-á diretamente a multa.

3) O Regulamento Interno e a Convenção determinam a aplicação de multas, obedecendo o percentual proposto pela assembléia, considerando como referencial a taxa condominial do mês, da seguinte forma:

3.1. 20% (vinte por cento) do valor apurado nas infrações leves que envolvam transgressões a cláusula de conduta.

3.2. 80% (oitenta por cento) do valor apurado nas infrações que envolvam a má utilização das áreas do Condomínio.

3.3. 100% (cem por cento) do valor apurado nas infrações graves que envolvam segurança, higiene, animais e moral.

4)No caso de reincidência, o valor da multa será aplicada em até duas vezes o valor do condomínio, cabendo ao Conselho deliberar o valor da mesma.

5)Os casos duvidosos serão sempre decididos por consenso entre os Membros do Corpo Diretivo.

6)O morador penalizado poderá apresentar pedido de reconsideração ao Conselho Condominial, dentro de cinco dias úteis da data de recebimento da notificação de multa, demonstrando seu inconformismo e expondo os motivos disso, não se recebendo o que for protocolado fora do prazo.

7)O Corpo Diretivo terá o prazo de sete dias úteis para julgar o pedido.

8)A ausência do condômino recorrente ensejará julgamento à revelia.

PARÁGRAFO ÚNICO: O condômino que eventualmente sofrer aplicação da multa e recorre da mesma, caso não quite o débito, terá os direitos suspensos quanto ao uso do salão de festas, churrasqueira, salão de jogos e quadra esportiva, até a definição do Conselho.

11)A data de pagamento estará condicionada ao mesmo dia de vencimento da taxa de condomínio, considerando a data de decisão final.

12)O Conselho poderá impor multas a condôminos que por infração se tenham tornado passíveis de penalidades, realizando, se entender necessário, a instrução sumária de que trata o inciso supra, no que for aplicável. Dessa imposição não caberá recurso.

No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da divulgação desta Ata junto aos Proprietários, os Condôminos poderão oferecer contestação, no que se refere aos pontos incluídos e ou excluídos. Findo o mesmo, as alterações terão eficácia plena e a todos estarão subordinados ao seu fiel cumprimento.