

# **Condomínio Residencial Veredas de Quitaúna**

## **Regulamento Interno**

### **Índice**

Parte Geral .....	2
I - Disposições gerais .....	2
II – Da responsabilidade do Condomínio .....	2
III – Das sanções.....	2
Parte Especial.....	3
I - Da finalidade e organização .....	3
II - Do uso das áreas comuns .....	4
III – Do acesso ao condomínio.....	5
IV - Da entrega de correspondências.....	6
V - Da entrega de produtos e encomendas .....	6
VI - Da entrada de prestadores de serviços .....	7
VII - Das mudanças .....	7
VIII - Do uso dos elevadores.....	8
XI - Do uso da garagem .....	8
X - Dos resíduos .....	11
XI - Das disposições sobre animais.....	11
XII – Dos empregados do condomínio.....	12
XIII - Do uso do salão de festas e da churrasqueira .....	13
XIV - Do uso da piscina .....	15
XV - Do uso da sala de ginástica.....	16
XVI - Do uso da quadra poliesportiva.....	17
XVII - Do uso da brinquedoteca e do playground .....	18
XVIII - Do uso da área privativa.....	19
XIX - Das obras .....	20
Dos Procedimentos .....	21
I - Das Comunicações .....	21
II - Das notificações .....	21
III - Dos prazos .....	21
IV - Dos recursos .....	22
Das disposições finais e transitórias .....	22

## **Parte Geral**

### **I - Disposições gerais**

1. O Condomínio Residencial Veredas de Quitauna reger-se-á por este regulamento interno, obrigando todos os proprietários, possuidores, locatários, usuários autorizados, visitantes e prestadores de serviços, os quais estão obrigados a cumprir, respeitar e, dentro de sua competência, exigir o cumprimento das disposições deste regulamento.
2. O proprietário é responsável por todos os atos praticados pelos moradores da unidade, por seus convidados ou prepostos, por qualquer dano provocado às áreas comuns e sociais, ou bens do condomínio, devendo reparar o dano, repor a coisa, fazer ou deixar algo, sem prejuízo da aplicação das demais sanções previstas neste regulamento.

### **II – Da responsabilidade do Condomínio**

3. O condomínio não será responsável por danos de qualquer natureza, a exemplo de furto, roubo, incêndio, depredação, vandalismo etc., acarretado ao patrimônio dos moradores, ocorridos em quaisquer das suas dependências.

### **III – Das sanções**

4. As infrações ao presente regulamento interno serão classificadas em:
  - 4.1. Leve;
  - 4.2. Média;
  - 4.3. Grave;
  - 4.4. Gravíssima.
5. As sanções constituirão em:
  - 5.1. Advertência escrita;
  - 5.2. Multa;
  - 5.3. Interdição temporária de direitos.
6. As sanções serão aplicadas de acordo com os seguintes critérios:
  - 6.1. Infração leve: advertência escrita;
  - 6.2. Infração média: multa equivalente à metade do valor da cota condominial;
  - 6.3. Infração grave: multa equivalente a uma vez o valor da cota condominial
  - 6.4. Infração gravíssima: multa equivalente duas vezes o valor da cota condominial

7. Para fins de cálculo da multa, será considerado o valor do rateio apenas das despesas ordinárias, vigente ao tempo do cometimento da infração.
8. As multas e interdições de direitos serão aplicadas sem prejuízo da reparação do dano causado, de fazer, não fazer, ou desfazer obrigação imposta na lei, na convenção ou neste regulamento.
9. Para os casos de reincidência, caracterizados pelo cometimento de nova infração da mesma natureza e gravidade, no prazo inferior a 12 (doze) meses, as penas serão as seguintes:
  - 9.1. Infrações leves: multa equivalente a uma vez o valor da cota condominial;
  - 9.2. Infrações médias, graves e gravíssima: as multas previstas serão aplicadas em dobro.
10. A multa deverá ser paga na data de vencimento da cota condominial do mês subsequente a sua aplicação, no mesmo título de cobrança destinado à arrecadação das despesas comuns.
11. As receitas provenientes da arrecadação das multas serão contabilizadas na conta da receita ordinária.

## **Parte Especial**

### **I - Da finalidade e organização**

12. O Condomínio é de uso exclusivamente residencial, sendo vedada qualquer outra destinação, ainda que em caráter provisório ou temporário, inclusive para locação por temporada, por meio de aplicativos ou plataformas eletrônicas. (Infração – Média).
13. Será permitido o uso do endereço como domicílio fiscal para o morador empresário ou microempreendedor individual, vedado, porém, o exercício de qualquer atividade comercial, empresarial ou negocial nas áreas privativa, comum e social do condomínio.
14. Não se incluem na vedação do item anterior a realização de feiras e exposições, bem como a realização de eventos de confraternização coletivos, organizados pelo síndico, assegurada a participação de todos os moradores.
15. O Condomínio possuirá os seguintes cadastros:
  - 15.1. Cadastro de proprietários;
  - 15.2. Cadastro de moradores;
  - 15.3. Cadastro de empregados;
  - 15.4. Cadastro de veículos;
  - 15.5. Cadastro de pets (animais domésticos).

16. O formulário de cadastro de proprietário (físico ou eletrônico) deverá vir acompanhado de cópia do título aquisitivo da propriedade. (Infração – Média).
17. O formulário de cadastro dos moradores (físico ou eletrônico) deverá vir acompanhado de cópia de um documento oficial de identidade dos residentes, ou certidão de nascimento, se o caso, bem como do certificado de registro e licenciamento de veículo, ou declaração de propriedade. (Infração – Grave).
18. É obrigatória a atualização dos cadastros, sempre que ocorrer qualquer alteração nos dados inicialmente informados, no prazo de até 05 dias. (Infração – Grave).
19. Em caso de transferência da propriedade ou da posse, direta ou indireta, o proprietário obriga-se a fazer constar cópia do presente regulamento, no respectivo contrato, bem como informar imediatamente o síndico acerca da transferência efetivada, apresentando os documentos comprobatórios. (Infração – Grave).

## **II - Do uso das áreas comuns**

20. O condômino que locar ou ceder sua unidade autônoma perderá o direito de usar todas as áreas comuns e sociais do condomínio. (Infração – Grave).
21. Nas áreas comuns é proibido:
  - 21.1. Promover tumulto, gritaria ou algazarra. (Infração – Média);
  - 21.2. Comportar-se de modo inconveniente, desrespeitoso e/ou atentatório a moral, à dignidade e aos bons costumes. (Infração – Gravíssima);
  - 21.3. Danificar as áreas ou equipamentos comuns: (Infração – Grave);
  - 21.4. Executar atividade incomoda ou ruidosa. (Infração – Média);
  - 21.5. Provocar, ou não impedir barulho produzido por animal. (Infração – Média);
  - 21.6. Transitar em trajés que possam atentar à moral e aos bons costumes. (Infração – Média);
  - 21.7. Fumar em qualquer área fechada. (Infração – Média);
  - 21.8. Permanecer nos halls das torres, nas escadas e na garagem, além do tempo necessário à utilização. (Infração – Média);
  - 21.9. Pisar nos jardins, bem como neles intervir. (Infração – Média);
  - 21.10. O uso de bicicletas, skates, patins e similares, bem como a realização de jogos ou a prática esportiva de qualquer natureza. (Infração – Grave);
  - 21.11. Soltar pipa. (Infração – Leve);
    - 21.11.1. Se advertida, a pessoa não cessar o consumo (Infração – Média);
  - 21.12. Operar drones/aeromodelos e/ou equipamentos de captura de imagens à distância, sem autorização do síndico (Infração – Grave);

- 21.13. Parar ou estacionar automóvel, motocicletas ou deixar volumes que impeçam ou atrapalhem a circulação de pessoas e veículos. (Infração – Grave);
- 21.14. Depositar coisas de qualquer natureza nos halls, escadas, entradas, passagens, elevadores, garagem etc. (Infração – Média);
- 21.15. Queimar/soltar fogos de artifício. (Infração – Gravíssima);
- 21.16. Utilizar aparelhos sonoros ou instrumentos musicais. (Infração – Leve);
  - 21.16.1. Se advertida, a pessoa não cessar o consumo (Infração – Média);
- 21.17. Colocar ou afixar cartazes, bandeiras, placas e/ou letreiros, salvo os avisos de utilidade e interesse coletivo, autorizados pelo síndico (Infração – Leve);
  - 21.17.1. Se advertida, a pessoa não cessar o consumo. (Infração – Média);
- 21.18. Instalar objetos ou adereços de decoração. (Infração – Média);
- 21.19. Entrar nas áreas reservadas aos equipamentos e instalações operacionais, tais como a casa de máquinas dos elevadores, bombas de incêndio, exaustores, bombas de água, equipamento da piscina, medidores de energia elétrica, central de telefonia, televisão a cabo, sinal de internet, gás, hidrômetro, telhados etc. (Infração – Gravíssima);
- 21.20. Atirar qualquer coisa pelas portas, janelas, sacadas, e demais partes comuns. (Infração – Grave);
- 21.21. Intervir de qualquer forma na antena coletiva (Infração – Grave);
- 21.22. Modificar, alterar ou restabelecer, indevidamente, o consumo de energia elétrica, água e gás. (Infração – Grave);
- 21.23. Efetuar ligações clandestinas de energia elétrica, água e gás, sistema de telefonia, televisão a cabo e sinal de internet. (Infração – Grave);
- 21.24. Deixa de depositar lixo nos recipientes e coletores. (Infração – Grave);
- 21.25. Distribuir panfletos e/ou propaganda, sobre qualquer assunto, salvo se de interesse coletivo, mediante autorização prévia do síndico. síndico (Infração – Leve);
  - 21.25.1. Se advertida, a pessoa não cessar o consumo. (Infração – Média);

### **III – Do acesso ao condomínio**

- 22. O acesso de moradores será através de um portão indicado para esse fim. (Infração – Média);
- 23. O morador deverá identificar-se ao porteiro, informando o bloco e a unidade. (Infração – Média);
- 24. O acesso dos não moradores, igualmente e dependerá:
  - 24.1. Do cadastro prévio, inclusive com foto, devendo ser informado a unidade, o bloco e o nome do morador que se visitará e/ou prestará serviços. (Infração – Média);
  - 24.2. Autorização do morador para entrada do visitante/prestador;

25. A pessoa cuja permissão de acesso foi proibida, só poderá ingressar no condomínio após autorização do titular da unidade.
26. O acesso de empregados domésticos, incluindo diaristas e cuidadores, dependerá do prévio cadastro a que se refere o item 15.3.
27. O acesso de corretores de imóveis em unidades não ocupadas, dependerá de prévia comunicação do proprietário, dirigida à portaria. (Infração – Média);
28. São proibidos o ingresso e a permanência de pessoas estranhas ao quadro de empregados na parte interna da portaria. (Infração – Grave);
29. É proibido deixar chaves, objetos ou coisas sob a guarda e/ou responsabilidade da portaria e zeladoria. (Infração – Grave);
30. O síndico, ouvido obrigatoriamente o conselho consultivo, definirá o modo do controle e do registro de acesso dos moradores e visitantes, sendo permitido o uso de meios eletrônicos, biométricos ou qualquer outro método que permita a prévia identificação.

#### **IV - Da entrega de correspondências**

31. Todas as correspondências serão recepcionadas na portaria, pelo empregado responsável por essa tarefa.
32. As correspondências acompanhadas de aviso de recebimento (AR), ou procedimento similar, serão registradas por meio físico ou digital.
33. As correspondências não controladas serão depositadas nas caixas postais das unidades.
34. É proibido utilizar o local destinado para guarda de correspondências para qualquer outra finalidade. (Infração – Média);

#### **V - Da entrega de produtos e encomendas**

35. Aplicam-se às entregas de produtos e encomendas, de pequeno porte, recebidas por meio postal, as mesmas disposições previstas item 32.
36. Não serão recebidos pela portaria produtos ou encomendas frágeis, cuja simples manipulação possa acarretar dano.

37. A entrega de produto e encomenda de médio e grande porte, será realizada diretamente ao morador, e ocorrerá de segunda a sexta das 08h00min às 18h00min, aos sábados das 08h00min às 17h00min, sendo proibida aos domingos e feriados. (Infração – Média).
38. No recebimento e transporte de mercadorias de grande volume, como móveis e similares, o responsável deverá comunicar com antecedência a portaria.
39. Será permitida a entrada de veículos de transporte de produtos e encomendas na garagem (de tamanho até  $\frac{3}{4}$ ), apenas tempo necessário ao transbordo da carga.
40. Na entrega de alimentos, bebidas, remédios, flores etc., adquiridas pelo serviço de *delivery*, não haverá restrição de dia e horário, deverá o recebedor comparecer até a portaria para receber a encomenda. (Infração – Grave).
41. As disposições desse capítulo não se aplicam às mudanças

## **VI - Da entrada de prestadores de serviços**

42. A entrada de prestadores de serviços tais como de empresas de telefonia, televisão por assinatura etc., poderá ocorrer em qualquer dia e horário, devendo ser observadas as regras deste regulamento.
43. Se houver necessidade de o prestador acessar alguma área comum, os serviços ocorrerão segunda a sexta das 08h00min até as 18h00min, as sábados e feriados das 08h00min até as 17h00min, sendo proibido aos domingos e feriados. (Infração – Grave).
- 43.1. Ficam ressalvadas as hipóteses emergência para reparos elétricos, hidráulicos e no gás, com risco potencial de causar dano à coletividade.

## **VII - Das mudanças**

44. As mudanças, inclusive no interior do condomínio, deverão ser realizadas de segunda a sexta feira das 08h00min até as 18h00min, aos sábados das 08h00min às 17h00min, sendo vedada aos domingos e feriados. (Infração – Grave).
45. O interessado deverá agendar a mudança junto a zeladoria com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, ficando sujeito a disponibilidade de horário, devendo informar o horário de início e término dos trabalhos. (Infração – Grave).
46. Não poderá haver mais de uma mudança, na mesma torre, em um mesmo horário. (Infração – Grave).

47. Será permitida a entrada dos veículos de transporte de mudança, do tipo  $\frac{3}{4}$ , os quais deverão parar ou estacionar na área de carga e descarga, indicada pelo zelador. (Infração – Grave).
48. Na operação de carga e descarga da mudança, é proibido utilizar as paredes dos halls para apoiar móveis e utensílios. (Infração – Grave).
49. É proibição do uso do carrinho de compras no transporte da mudança (Infração – Grave).
50. No transporte da mudança deverá o responsável certificar-se que o elevador está devidamente protegido, devendo ainda respeitar o peso máximo permitido. (Infração – Grave).
51. O Condomínio não se responsabilizará por danos, acidentes ou roubos que possam ocorrer durante as mudanças.

### **VIII - Do uso dos elevadores**

52. As portas dos elevadores serão abertas somente pelo tempo necessário à entrada e saída de pessoas e volumes. (Infração – Grave).
53. Na hipótese de mudança, é obrigatório o uso do elevador de serviço. (Infração – Média);
  - 53.1. Se advertida, a pessoa não interromper o uso. (Infração – Grave).
54. O descarte do lixo e entulho, bem como o transporte dos animais domésticos, serão realizados, exclusivamente, pelos elevadores de serviço (Infração – Média);

### **XI - Do uso da garagem**

55. Cada unidade terá direito de usar 01 (uma) vaga, para a guarda de veículo de largura e comprimento não superior a 2,10mX4,70m. (Infração – Média),
56. A Assembleia Geral poderá dispor sobre a forma de ocupação das vagas descobertas, respeitados os limites de demarcação.
57. É proibido estacionar mais de um veículo (carro ou motocicleta) em uma mesma vaga, ainda que as dimensões de espaço permitam, ressalvada a hipótese do item 55 acima (Infração – Média);
58. Será permitido estacionar, em uma única vaga, até 03 (três) motos, desde que respeitados os limites de demarcação. (Infração – Média);

59. A utilização das vagas será definida anualmente, por meio de sorteio e critérios estipulados pela Assembleia Geral.
60. Será permitida a utilização da vaga por veículos não cadastrados, desde que o morador retire o seu da garagem e ceda sua identificação. (Infração – Média);
- 60.1. Nessa hipótese, o morador deverá comunicar a portaria, realizar um cadastro provisório, e acompanhar o ingresso do veículo até a vaga.
61. O condômino poderá locar ou ceder o uso da vaga somente a outro morador, sendo obrigado a comunicar ao condomínio, no prazo de até 72 horas, por escrito. (Infração – Média).
62. Nas dependências do condomínio os veículos deverão estar com a identificação em local visível, para ser associado o uso da vaga à respectiva unidade. (Infração – Média).
63. Em caso de perda ou extravio da identificação, o morador deverá informar, imediatamente, e por escrito, o condomínio, o qual providenciará a substituição, arcando o solicitante com os custos da nova confecção. (Infração – Grave).
- 63.1. O ingresso de veículo sem a identificação, dependerá de prévia confirmação pela portaria, a qual fornecerá uma identificação provisória. (Infração – Grave);
- 63.2. Durante a confirmação o morador deverá estacionar seu veículo em um local onde não impeça a entrada e saída dos demais. (Infração – Grave)
64. Será autorizada a entrada de veículo não cadastrado para o embarque e desembarque de pessoas portadora de deficiência, com dificuldade de locomoção, idosos, e animais domésticos descarga compras.
- 64.1. O ingresso está limitado ao embarque e desembarque (Infração – Média);
- 64.2. A entrada será controlada, organizada, e autorizada pela portaria, que poderá limitar essa operação de modo a não atrapalhar fluxo do condomínio. (Infração – Média).
65. O síndico, ouvido obrigatoriamente o conselho consultivo, poderá definir o modo de identificação dos veículos cadastrados e não cadastrados, bem como a forma de entrada e saída, os quais poderão ocorrer por meio eletrônico, biométrico ou por qualquer método que permita a prévia identificação.
66. É proibido:
- 66.1. Guardar coisas de qualquer natureza na vaga da garagem. (Infração – Média);

- 66.2. Usar buzina, exceto para fazer as advertências necessárias a fim de evitar acidentes. (Infração – Média);
  - 66.3. Usar equipamentos de som, testar motores ou quaisquer equipamentos que possam causar poluição ambiental, sonora ou qualquer outro desconforto aos demais condôminos, estendendo-se essa proibição para toda área interna do condomínio. (Infração – Média
  - 66.4. A permanência de pessoas nas dependências das garagens, exceto para embarque e desembarque. (Infração – Média);
  - 66.5. Usar vaga diferente daquela destinada pelo sorteio. (Infração – Grave);
  - 66.6. Parar e/ou estacionar veículo nas vagas destinadas a carga e descarga, tempo superior a 15 minutos. (Infração – Média);
  - 66.7. Parar e/ou estacionar motocicleta nas vagas destinadas a cargas e descarga. (Infração – Grave);
  - 66.8. Estacionar o veículo de forma não centralizada na vaga, prejudicando o uso da vaga vizinha. (Infração – Média);
  - 66.9. Lavar, aspirar e lubrificar os veículos na garagem ou nas demais áreas do Condomínio. (Infração – Média);
  - 66.10. Adentrar, parar e/ou estacionar veículo em quaisquer das dependências do Condomínio com vazamento de fluídos (óleo, água etc.). (Infração – Grave);
  - 66.11. Utilizar o carrinho de compras para o transporte de animais, materiais de construção e reforma. (Infração – Média);
  - 66.12. A realização de reparos nos veículos estacionados no interior do condomínio, salvo para a troca de pneus e bateria, e desde que não coloque em risco a segurança dos demais condôminos, a integridade dos outros veículos estacionados e o fluxo de trânsito. (Infração – Média).
- 
67. O uso do carrinho de compras está limitado, apenas e tão somente no percurso correspondente entre a vaga de carga e descarga e a unidade, sendo vedada qualquer outro trajeto, e pelo tempo necessário ao transporte (Infração – Média);
- 
68. O carrinho de compras deverá ser restituído ao seu local de permanência. (Infração – Média);
- 
69. É proibido o uso do carrinho de compras para o transporte de (Infração – Média):
    - 69.1. Lixo e entulho;
    - 69.2. Animais;
    - 69.3. Material de construção;
    - 69.4. Moveis e utensílios domésticos.

70. A condução de veículos automotores nas áreas comuns de circulação se fará de acordo com as normas previstas no Código de Trânsito Brasileiro (Lei 9503/1997), devendo ser observado ainda as seguintes disposições:
- 70.1. A velocidade máxima no interior do condomínio será de 10 km/h. (Infração – Média).
- 70.2. Para ingressar ou sair da garagem o condutor deverá:
- 70.2.1. Obedecer às regras estipuladas de acordo com o item 64. (Infração – Grave).
- 70.2.2. Acender as lanternas. (Infração – Média);
- 70.2.3. Parar o veículo no portão. (Infração – Média);
- 70.2.4. Acender as luzes internas entre 18h00min até as 07h00min. (Infração – Média);
- 70.2.5. Baixar os vidros, para a identificação do condutor. (Infração – Média);

## **X - Dos resíduos**

71. O lixo deverá ser acondicionado em sacos plásticos e depositados diretamente na lixeira condomínio. (Infração – Grave).
72. Se no transporte ocorrer vazamento, ou a queda do conteúdo carregado, o próprio morador deverá efetuar a limpeza do local. (Infração – Média).
73. Para o transporte do lixo doméstico não haverá restrição de dias e horários, não se estendendo aos resíduos de construção (entulho), cujo descarte deverá ocorrer nos dias e horários previstos neste regulamento. (Infração – Média).
74. É proibido depositar na lixeira resíduos de construção (entulho), vidros, e coisas de grande volume, tais como móveis e eletrodomésticos (fogões, lavadores, fornos etc.). (Infração – Grave).
75. O lixo reciclável deverá ser acondicionado separadamente e depositado em um local específico para essa finalidade. (Infração – Leve).
76. Os resíduos recicláveis coletados serão vendidos, e a utilização do produto da venda contabilizada na conta de receita ordinária.

## **XI - Das disposições sobre animais**

77. É permitido possuir e manter nas unidades autônomas animais domésticos obedecidos os seguintes critérios:
- 77.1. A posse, guarda e a criação devem ser permitidas por lei. (Infração – Grave):

- 77.2. O tamanho e proporção não devem causar transtornos, ou risco a segurança dos demais moradores. (Infração – Média).
78. Os animais não poderão circular nas áreas comuns do condomínio. (Infração – Média)
79. A proibição não será aplicada para a entrada e saída do condomínio, obedecidos os seguintes critérios:
- 79.1. Durante o trajeto, será obrigatório o uso de coleira e guia, independentemente da raça e/ou espécie. (Infração – Média);
- 79.2. O transporte deverá ocorrer pelo elevador de serviço. (Infração – Média);
- 79.3. Se no deslocamento o animal urinar, defecar ou expelir fluidos de qualquer natureza, o responsável deverá, imediatamente, efetuar a limpeza do local, sendo vedado acionar a equipe de limpeza do condomínio. (Infração – Média).
80. Provocar ou não impedir a emissão de ruídos pelo animal doméstico, nas áreas comuns e/ou privativa (Infração – leve).
- 80.1. Após advertência verbal, se os ruídos não cessarem, a Infração - Média.
81. Antes do descarte na lixeira, os excrementos do animal deverão ser acondicionados em sacos plásticos. (Infração – Média);
82. O proprietário do animal deverá possuir a comprovação de regularidade sanitária do animal, mantendo em sua posse todos os atestados de vacinação exigidos por lei. (Infração – Média);
83. As restrições de circulação e permanência previstas neste capítulo não se aplicam aos cães guias empregados por pessoa portadora de deficiência visual, morador, ou não, conforme estabelece o artigo 1º da Lei Federal 11.126/2005.
84. É proibido praticar ato de abuso, maus-tratos, ferir ou mutilar animais, de qualquer espécie, domésticos ou domesticados. (Infração – Média - aplicada sem prejuízo da comunicação do fato à autoridade competente para apuração do crime previsto no artigo 32, da Lei 9.605/98, que prevê detenção de 3 meses a 1 ano).

## **XII – Dos empregados do condomínio**

85. É proibido o uso dos serviços dos empregados e prestadores dos serviços contratados pelo condomínio, direta ou indiretamente, para atendimento de interesse pessoal dos moradores, membros do conselho, do subsíndico e do síndico, durante o período no qual estiverem à disposição do condomínio (Infração – Média);

### **XIII - Do uso do salão de festas e da churrasqueira**

86. O salão de festas e a churrasqueira poderão ser locados, exclusivamente, por moradores, para a promoção de pequenas atividades sociais, de um dos membros da unidade autônoma, bem como para reuniões de interesse do condomínio (Infração – Grave).
87. O preço da locação do salão de festas e da churrasqueira será o equivalente a 50% do valor da cota condominial vigente;
88. A locação deverá ser paga na data de vencimento da cota condominial do mês subsequente a utilização do espaço, ficando autorizada a inclusão da cobrança no título de cobrança destinado à arrecadação das despesas comuns.
89. Estão impedidos de locar o salão de festas e churrasqueira:
- 89.1. Aqueles cujas unidades possuam débito decorrente do não pagamento da cota condominial, ou de multa por infração a lei, a convenção ou este regulamento;
  - 89.2. A unidade em que qualquer um dos moradores sofreu suspensão do direito de locação.
90. A regularidade prevista nesta disposição será aferida no momento da reserva.
91. É proibido efetuar a locação para:
- 91.1. Para pessoa impedida de fazer a solicitação em nome próprio. (Infração – Grave);
  - 91.2. Beneficiar terceiro não residente. (Infração – Grave);
  - 91.3. A realização de eventos comerciais, profissionais, político-partidários e religiosos. (Infração – Grave);
92. lotação será:
- 92.1. 50 (cinquenta) pessoas no salão de festas. (Infração – Grave);
  - 92.2. 30 (trinta) pessoas em cada churrasqueira. (Infração – Grave);
93. O locador do espaço deverá entregar, na portaria, com antecedência de 24 (vinte e quatro) horas, a lista contendo o nome completo de todos os convidados. (Infração – Grave);
- 93.1. Poderão participar dos eventos eventuais convidados não relacionados na lista prévia, cujos nomes serão lançados pelo porteiro quando do ingresso no condomínio, devendo ser respeitada a lotação do espaço.
94. Os espaços poderão ser utilizados de segunda a domingo das 09h:00min até as 22h:00min. (Infração – Grave).
- 94.1. O morador deverá planejar o evento para encerrá-lo, impreterivelmente, até o horário máximo estabelecido neste regulamento.

95. Até a instalação do equipamento de uso e controle do som, será permitido o uso de aparelhos sonoros, desde que o volume não perturbe o sossego dos demais moradores. (Infração – Grave).
- 95.1. Após a instalação do equipamento mencionando no item anterior, será proibido o uso de qualquer outro aparelho sonoro. (Infração – Grave);
96. A reserva dos espaços será solicitada, de segunda a sexta feira, observado o mínimo de 02 (dois) e o máximo de 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência do evento.
97. Será admitido o cancelamento da reserva desde que solicitado com até 03 (três) dias de antecedência. Decorrido este prazo, haverá a cobrança da locação, independentemente da utilização do espaço.
98. Nas datas magnas (natal, réveillon e páscoa) será permitida a locação da churrasqueira e do salão de festas.
- 98.1. A reserva deverá ocorrer com até 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência, e, se o número de interessados for superior ao de espaços disponíveis, a escolha se dará por meio de sorteio, realizado com até 30 (trinta) dias de antecedência;
- 98.2. Nos dias 24 e 31 de dezembro, o horário dos espaços se estenderá até as 02h00min. (Infração – Grave).
99. Os espaços deverão ser entregues limpos e em perfeitas condições de uso, oportunidade em que deverá ser realizada uma vistoria para constatação do estado de conservação, e conferência dos bens e móveis, inclusive os de copa e cozinha, quando será assinado pelo responsável o termo de entrega e responsabilidade. (Infração – Grave).
100. Na devolução dos espaços será igualmente realizada uma vistoria, e, sendo constatado a ausência de algum bem, ou dano ao espaço, ficará o responsável de pronto notificado para efetuar a reposição da coisa, ou a reparação do dano, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas. Infração:
101. Durante o período da locação o responsável deverá:
- 101.1. Zelar para que seus convidados mantenham conduta coerente e respeitosa, de maneira a não ferir a tranquilidade, o sossego e liberdade dos demais residentes (Infração – Grave);
- 101.2. Orientar seus familiares, convidados, visitantes, prepostos, empregados e/ou prestadores de serviços, sobre a correta utilização do salão de festas e da churrasqueira, bem como das proibições constantes deste regulamento, orientando-os a permanecerem restritos à área locada. (Infração – Grave);

102. É proibido:
- 102.1. Colar ou afixar enfeites ou faixas nas paredes da churrasqueira e salão de festas (Infração – Grave)
  - 102.2. Utilizar os espaços sem prévia reserva. (Infração – Grave);
  - 102.3. Utilizar os espaços sem a assinatura do respectivo termo de responsabilidade. (Infração – Grave);
  - 102.4. Riscar, pintar ou perfurar tetos e/ou paredes para a afixação de quaisquer arranjos decorativos ou adereços. (Infração – Grave);
  - 102.5. A utilização pelos convidados, visitantes, prepostos, empregados e/ou prestadores de serviços, de quaisquer outras áreas comuns e socais, dentre as quais as piscinas, salão de jogos, playground, quadra poliesportiva, sala de ginástica etc. Infração:
103. Na hipótese de reincidência das infrações previstas neste capítulo, sem prejuízo das multas, qualquer pessoa da unidade a qual faz parte o infrator terá suspenso o direito do locar o salão de festas e a churrasqueira pelo prazo de 13 (treze) meses.
104. O síndico poderá requisitar o salão de festas ou as churrasqueiras para a realização de reuniões de interesse do com domínio, bem como para a promoção de competições internas, ou a realização de atividades de recreação coletiva, e, ouvido o conselho, estabelecer dias e horários para utilização deste espaço por crianças, adolescentes e adultos.

#### **XIV - Do uso da piscina**

105. O uso da piscina é privativo e exclusivo para os moradores, mediante a apresentação da carteirinha e exame médico dermatológico em dia. (Infração – Média);
106. Será permitida a permanência no recinto das piscinas, de babás e cuidadores de idosos que estejam acompanhando moradores do condomínio que necessitem de cuidados, porém não será permitido o uso de trajes de banho. (Infração – Média).
107. É proibido o uso da piscina pelos empregados domésticos (Infração – Média).
108. Os menores de 12 (doze) anos de idade não poderão frequentar as piscinas sem a companhia de uma pessoa maior de 16 (dezesesseis) anos. (Infração – Média).
109. As piscinas funcionarão de terça a domingo, das 08h00min até 22h00min, permanecendo fechada às segundas-feiras na parte da manhã, abrindo as 14h00min. para manutenção e limpeza. (Infração – Média)

110. Nos períodos de escassez, racionalização ou racionamento do uso de água, o síndico, poderá restringir ou suspender o uso das piscinas.
111. É proibido:
- 111.1. Levar à área interna frascos, copos e garrafas de vidro, porcelana ou similar, sujeitos à quebra, ou ainda qualquer objeto cortante que possam atentar contra a integridade física e segurança dos usuários. (Infração – Grave);
  - 111.2. Retirar da área das piscinas as mesas, cadeiras base e guarda-sóis, de propriedade do condomínio. (Infração – Grave);
  - 111.3. Trafegar na área das piscinas com bicicletas, patins, skates, triciclos etc. (Infração – Grave);
    - 111.3.1. Será tolerada a permanência de cadeiras e rodas, andadores e carrinhos de bebê;
  - 111.4. O uso de trajes de banho atentatórios à moral, ao decoro e aos bons costumes. (Infração – Grave - aplicada sem prejuízo da saída ou retirada do infrator);
  - 111.5. Praticar quaisquer tipos de brincadeiras e jogos que possam prejudicar material ou moralmente os demais frequentadores. (Infração – Média);
  - 111.6. Utilizar pranchas de *Surfe Bodyboard*. (Infração – Média);
  - 111.7. Deixar de passar pela ducha, após o uso de bronzeadores ou cremes, e antes do uso da piscina. (Infração – Média);
  - 111.8. Adentrar nas áreas da piscina com comidas. (Infração – Média);
  - 111.9. Entrar na água com óleo bronzeador, ou produtos similares. (Infração – Média);
  - 111.10. Usar aparelhos sonoros. (Infração – Média);
  - 111.11. Promover festas e/ou eventos recreativos de qualquer natureza: (Infração – Média);
112. Os usuários deverão se comportar de forma respeitosa, sempre observando as regras ditadas pela moral e bons costumes, sob pena de ser retirados coercitivamente do recinto, sem prejuízo de outras penalidades previstas neste regulamento. Infração:
113. Na hipótese de reincidência das infrações previstas neste capítulo, classificadas como graves ou gravíssima, sem prejuízo das multas, o infrator terá suspenso o direito de frequentar a piscina pelo prazo de 12 (doze) meses.

## **XV - Do uso da sala de ginástica**

114. A sala de ginástica é de uso exclusivo dos moradores. (Infração – Grave);
115. Os menores de 12 (doze) anos de idade não poderão frequentar a sala de ginástica sem a companhia de uma pessoa maior de 16 (dezesesseis) anos. (Infração – Média);

116. A sala de ginástica funcionará diariamente das 06h00min às 22h00min. (Infração – Média);
117. Os usuários deverão:
- 117.1. Fechar as portas e janela após o uso. (Infração – Média);
  - 117.2. Certificar-se de sua aptidão médica e física para a prática de exercícios físicos
118. Os equipamentos com os quais haja contato direto com o corpo deverão ser higienizados, pelo próprio usuário, imediatamente após o uso. (Infração – Média)
119. Os usuários deverão portar toalhas para o uso pessoal. (Infração – Leve);
120. É proibido:
- 120.1. Consumir alimentos. (Infração – Média);
  - 120.2. Usar aparelhos sonoros que prejudiquem o sossego dos moradores e/ou demais usuários do local. (Infração – Média);
  - 120.3. Promover festas e/ou eventos recreativos de qualquer natureza. (Infração – Média);
  - 120.4. Portar ou utilizar quaisquer utensílios de vidro e/ou cortantes, (Infração – Média);
  - 120.5. Utilizar os equipamentos disponíveis em desacordo com as recomendações dos fabricantes. (Infração – Média);
  - 120.6. Utilizar a sala de ginástica com trajes inadequados, tais como trajes de banho, chinelos, sem camisa e/ou descalço. (Infração – Média);
  - 120.7. Retirar quaisquer móveis, equipamentos e/ou utensílios. (Infração – Grave);
121. Os moradores poderão contratar profissional para ministrar aula personalizada, obedecidas as seguintes prescrições:
- 121.1. O profissional deverá ser inscrito no órgão da classe. (Infração – Média);
  - 121.2. A duração das aulas não poderá ser superior 1 (uma) hora diária. (Infração – Média);

## **XVI - Do uso da quadra poliesportiva**

122. O uso da quadra é privativo e exclusivo para os moradores. (Infração – Média).
123. A quadra funcionará diariamente das 09h00min até as 22h00min. (Infração – Média);
124. A quadra poderá permanecer fechada para manutenção, devendo o síndico comunicar a interdição com no mínimo 24 (vinte e quatro) horas de antecedência, ressalvados os casos de urgência e emergência.
125. No uso da quadra é dever:

- 125.1. Certificar-se de sua aptidão médica e física para o uso da quadra esportiva;
- 125.2. Comportar-se de forma respeitosa e em observância à moral e aos bons costumes em relação aos demais usuários e moradores, sob pena de ser determinada sua retirada do local, sem prejuízo de outras penalidades previstas neste regulamento.

Infração:

- 126. Na quadra é proibido:
  - 126.1. O uso dias e horários destinados à manutenção. (Infração – Média)
  - 126.2. O uso de aparelhos sonoros. (Infração – Média);
  - 126.3. Promover festas e/ou eventos recreativos de qualquer natureza. (Infração – Média);
  - 126.4. Portar ou utilizar quaisquer utensílios perfuro cortantes ou de vidro. (Infração – Grave);
  - 126.5. Praticar atividades esportivas com adereços, equipamento e/ou acessórios que possam danificar o piso. (Infração – Média);
  - 126.6. O uso de trajes que ofendam a moral e os bons costumes, (Infração – Grave);
  - 126.7. Ingressar e/ou tráfegar com bicicletas, patins, skates, triciclos etc. (Infração – Média);
- 127. O síndico poderá requisitar quadra para a promoção de competições internas, ou a realização de atividades de recreação coletiva, e, ouvido o conselho consultivo, estabelecer dias e horários para utilização deste espaço por crianças, adolescentes e adultos.

## **XVII - Do uso da brinquedoteca e do playground**

- 128. A brinquedoteca e o *playground*, e funcionarão diariamente das 08:00 até as 22:00. (Infração – Média);
- 129. O interessado no uso dos espaços deverá requisitar a abertura e/ou o fechamento dos recintos diretamente na portaria ou ao zelador. Infração:
- 130. É proibido:
  - 130.1. A utilização por pessoa acima de 12 (doze) anos, que poderá permanecer no local na condição de acompanhante, sem usufruir da estrutura. (Infração – Média)
  - 130.2. A utilização por pessoas com idade inferior a 08 (oito) anos desacompanhadas de um responsável maior de 16 (dezesseis) anos. (Infração – Média);
  - 130.3. Usar aparelhos sonoros que prejudiquem o sossego dos usuários e demais moradores do local. (Infração – Grave);
  - 130.4. Promover festas e/ou eventos recreativos de qualquer natureza. (Infração – Média);
  - 130.5. Portar ou utilizar quaisquer utensílios perfuro cortantes ou de vidro. (Infração – Média)

- 130.6. Praticar atividades esportivas não apropriadas que possam interferir na segurança e conforto dos demais usuários e moradores. (Infração – Média);
- 130.7. Promover ou praticar atividades com brinquedos grandes e/ou incompatíveis com o recinto, tais como o uso de bicicletas, patins, skates, bolas, entre outros. (Infração – Média);
- 130.8. Retirar quaisquer móveis, equipamentos, utensílios e/ou mobiliários. (Infração – Média);
- 130.9. Consumir alimentos e bebidas, salvo as mamadeiras (Infração – Média);

### **XVIII - Do uso da área privativa**

- 131. O morador tem o direito de usar e fruir da respectiva área privativa, desde que não o faça de modo nocivo, ou com abuso de direito, vindo a prejudicar a segurança, o sossego, a tranquilidade, a paz, a honra, decoro e a saúde dos demais moradores.
- 132. Durante o período diurno todos deverão controlar a emissão de ruídos, reduzindo-os gradativamente à medida em que o horário avançar.
- 133. No período noturno, compreendido entre as 22h:00min e 06h:00min, prevalecerá o silêncio com o objetivo de preservar a paz e o sossego da coletividade.
- 134. No uso ou fruição da área privativa, independentemente do horário, é proibido:
  - 134.1. Promover gritaria ou algazarra. (Infração – Grave);
  - 134.2. Executar atividade incomoda ou ruidosa. (Infração – Grave);
  - 134.3. Provocar, ou não impedir barulho produzido por animal doméstico. (Infração – Grave);
  - 134.4. Utilizar aparelhos de som, rádio, televisão ou quaisquer aparelhos ou instrumentos musicais, com volumes audíveis aos apartamentos vizinhos. (Infração – Grave);
  - 134.5. Promover festividades ou reuniões com excesso de ruído, capazes de prejudicar ou perturbar o sossego (Infração – Grave);
  - 134.6. Preparar, produzir, fabricar, adquirir, vender, oferecer, ter em depósito, transportar, trazer consigo, utilizar, quaisquer coisas, de qualquer forma, que possam afetar ou ameaçar a saúde, segurança e tranquilidade dos demais moradores, ou que acarretar acréscimo no valor do seguro comum. (Infração – Grave);
  - 134.7. Queimar fogos de artifício, de qualquer natureza. (Infração – Gravíssima);
  - 134.8. Fazer uso de fogão que não seja a gás encanado ou elétrico, sendo vedado terminantemente o emprego de qualquer outro tipo. (Infração – Grave);
  - 134.9. Estender, bater ou secar tapetes, lençóis ou qualquer outro tipo de roupa nas janelas e sacadas. (Infração – Grave);

- 134.10. Colocar ou afixar cartazes, bandeiras, placas e/ou letreiros nas janelas, sacadas ou qualquer outra parte externa da unidade. (Infração – Grave);
- 134.11. Instalar antenas, ou quaisquer outros objetos na parte externa das unidades e/ou sobre os beirais e peitoris das janelas; síndico (Infração – Leve);
- 134.11.1. Se advertida, a pessoa não cessar o consumo. (Infração – Média);
- 134.12. Instalar aparelhos de ar-condicionado. (Infração – Gravíssima);
- 134.13. Utilizar as sacadas como depósito para a guarda de quaisquer objetos ou coisas, excetuando-se destes últimos pequenos enfeites natalinos que não afetem visualmente a fachada do edifício. (Infração – Média);
- 134.14. Lavar as sacadas, deixando escorrer água proveniente da limpeza. (Infração – Média)
- 134.15. Jogar água diretamente contra os vidros das janelas ou sacadas. (Infração – Média)

### **XIX - Das obras**

135. Os condôminos interessados em promover reforma no interior da unidade autônoma deverão obedecer a NBR 16.280, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas. Infração: multa igual a 10 vezes o valor da cota condominial.
136. Enquanto não apresentada ART (anotação de responsabilidade técnica) é vedado o ingresso de material de construção para qualquer das unidades. (Infração – Grave);
137. É proibido:
- 137.1. Modificar as disposições das paredes internas dos apartamentos. Infração: multa igual a 10 vezes o valor da cota condominial;
- 137.2. Instalar, quebrar, e/ou recortar as paredes dos apartamentos. Infração: multa igual a 10 vezes o valor da maior cota condominial;
- 137.3. Modificar as cores da fachada e das sacadas das unidades. (Infração – Grave)
- 137.4. Modificar o modelo a cor das portas de entrada da unidade. (Infração – Grave);
- 137.5. Modificar a cor dos halls. (Infração – Grave).
138. As obras, consertos, instalação de móveis e eletrodomésticos, mesmo os de pequena monta, que demandem emissão de ruídos, movimentações, perfurações em paredes etc., executados nas áreas comuns ou privativa, ocorrerão de segunda a sábado, das 08h00min até as 18h00min, sendo proibido aos domingos e feriados. (Infração – Grave);
139. Os resíduos das obras deverão ser acondicionados em embalagem destinada para este fim, e serão transportados pelo responsável para fora do condomínio, nos horários estabelecidos no artigo anterior, vedada a utilização da lixeira. (Infração – Grave):

## **Dos Procedimentos**

### **I - Das Comunicações**

140. É dever de todos comunicar, por escrito, toda e qualquer infração às normas deste regulamento interno.
141. As comunicações mencionadas no artigo anterior, bem como as reclamações e sugestões, deverão ser realizadas por escrito e por meio de “folha de ocorrência” sob pena de não serem conhecidas.
142. Na comunicação de infrações não serão admitidas reclamações anônimas, e/ou que não contenham ao menos o local, o dia, e o horário da transgressão, identificando, sempre que possível, o responsável pelo ilícito.

### **II - Das notificações**

143. Todas as notificações ocorrerão por escrito, e serão enviadas ao proprietário da unidade, por meio de mensagem eletrônica, inclusive por aplicativos de troca de mensagens.
144. Se o proprietário não tiver declarado um meio de contato eletrônico, a notificação será enviada por meio postal, arcando com o proprietário com os custos da remessa, que será lançado no boleto subsequente de arrecadação.
145. Na hipótese de recusa no recebimento, a notificação será colocada por debaixo da porta da unidade. Em seguida será afixado no quadro de avisos da torre um edital, pelo prazo de 07 (sete) dias, convocando o responsável a comparecer na sede da administração, para tratar de assunto do seu interesse, sem, contudo, mencionar o conteúdo da notificação para preservar a intimidade e a privacidade do notificando.
146. Esgotado o prazo mencionado no artigo anterior, presumir-se-á que a notificação foi entregue.
147. A validade da presunção dependerá de prova da recusa do recebimento da notificação, que se fará, por declaração firmada pelo encarregado na entrega; ou pela devolução, por qualquer motivo, do aviso de recebimento postal, se o endereço da correspondência for aquele declarado no cadastro de proprietários.

### **III - Dos prazos**

148. Os prazos começaram a fluir partir na data ciência da notificação, excluindo-se da contagem o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

148.1. Considera-se prorrogado o prazo até o primeiro dia útil seguinte se o vencimento cair sábado, domingo ou feriado.

149. Salvo motivo de força maior devidamente comprovado, os prazos não se suspendem.

#### **IV - Dos recursos**

150. Das decisões do síndico proferidas com base neste regulamento caberá recurso, no prazo de 05 (cinco) dias.

151. O recurso será interposto por meio de requerimento escrito, no qual o recorrente deverá expor os fundamentos do pedido de reexame, podendo juntar os documentos, indicar testemunhas ou outras provas que julgar conveniente.

151.1. A prova oral será colhida em uma data agendada, com menos 10 (dez) dias de antecedência, sendo de responsabilidade do recorrente a condução da testemunha.

152. O recurso deverá ser protocolado na administração do condomínio, e será recebido nos efeitos devolutivo e suspensivo, ou seja, a exigibilidade do pagamento da multa estará suspensa até o julgamento do recurso.

153. Será competente para julgar o recurso o Colégio Recursal integrado pelos membros do Conselho, que poderá confirmar ou anular a decisão recorrida.

153.1. O quórum para julgamento será de 03 (três) conselheiros, e os trabalhos serão presididos pelo conselheiro de mais idade, que será o último a votar;

153.2. O conselheiro ausente será substituído pelo Subsíndico

154. Das decisões proferidas pelo Colégio Recursal caberá recurso para a Assembleia Geral Ordinária, no prazo de 05 (cinco) dias.

155. O recurso deverá ser protocolado na administração do condomínio, e será recebido apenas no efeito devolutivo, ou seja, não suspende a obrigação do pagamento da multa.

156. Se o recurso for provido pela Assembleia Geral, o valor da multa recolhido será restituído, corrigido pelos mesmos índices previstos na convenção/estatuto, no prazo de até 10 (dez) dias.

#### **Das disposições finais e transitórias**

157. A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas neste regulamento, ou a não aplicação oportuna, das

cominações nele constantes, não importará em novação ou renúncia, podendo as regras serem cumpridas a qualquer momento, respeitado o prazo de prescrição previsto na lei civil.

158. Sempre que determinado por este regulamento, o síndico deverá ouvir a opinião do Conselho, em reunião aberta à participação de qualquer interessado, convocada publicamente com no mínimo 07 (sete) dias de antecedência, sob pena de nulidade da decisão adotada.
159. Nos 60 (sessenta) dias subsequentes à aprovação deste regulamento, os proprietários e moradores deverão atualizar os cadastros instituídos por esse regulamento. Infração – Média;
160. No prazo de até 60 (sessenta) dias da aprovação deste regulamento, o síndico deverá providenciar a abertura de um arquivo contendo um prontuário para cada unidade, onde serão guardados todos os documentos mencionados neste regulamento.
161. O síndico, com o auxílio do subsíndico e dos conselheiros, apresentará o Programa de Coleta Seletiva de Lixo, o qual será submetido ao crivo da Assembleia Geral, ficando suspensa aplicação da multa pecuniária.
162. Para preservar a privacidade dos proprietários e moradores, os cadastros previstos no art. 13, os dados e arquivos do cadastro de visitantes, bem como as imagens do circuito interno de televisão, são considerados sigilosos. Assim, aquele que desejar obter alguma informação, ou cópia destes arquivos, deverá requerer ao síndico, por escrito, declinando os motivos do pedido.
163. Este regulamento entrará no dia seguinte à sua aprovação, e produzirá seus efeitos perante os proprietários e moradores, independente do registro perante o tabelião público.