

REGIMENTO INTERNO



CABEÇARIO

REGIMENTO INTERNO (MINUTA)	2
CAPÍTULO I – DO OBJETO;	2
Artigo 1 - O “RESIDENCIAL LIFE GARDEN DOMINGAS ROCCO”;	2
Artigo 2 – DO REGIMENTO INTERNO;	3
CAPÍTULO II –DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS;	3
Artigo 6- DAS PROIBIÇÕES AOS CONDÔMINOS E AOS DEMAIS RESIDENTES;	8
CAPÍTULO III- DAS OBRAS E PROJETOS;	12
CAPÍTULO IV– DO TRABALHO DOS COLABORADORES;	13
CAPÍTULO V – DAS NORMAS DE PORTARIA;	15
CAPÍTULO VI- DA ADMINISTRAÇÃO;	16
CAPÍTULO VII – DOS HORÁRIOS ESTABELECIDOS;	17
CAPÍTULO VIII: DO USO DAS ÁREAS COMUNS E RECREATIVAS;	17
CAPÍTULO IX - NORMAS DE USO DO SALÃO DE FESTAS/CHURRASQUEIRAS;	18
CAPÍTULO X– DAS NORMAS DE USO DA ACADEMIA;	21
CAPÍTULO XI – DAS NORMAS DE USO DO PLAYGROUND E BRINQUEDOTECA;	22
CAPÍTULO XII - DO USO DAS VAGAS DE GARAGEM AUTÔNOMAS E VAGAS DE VISITANTES;	23
CAPÍTULO XIII- DA UTILIZAÇÃO DO CAMPO DE FUTEBOL/CANCHA DE AREIA;	24
CAPÍTULO XIV - DA UTILIZAÇÃO DO COWORKING;	27
CAPÍTULO XV – DA COLETA DE LIXO;	28
CAPÍTULO XVI – DA RESPONSABILIDADE CIVIL E CRIMINAL E SEGURANÇA COLETIVA;	29
CAPÍTULO XVII – DO ACESSO AO “RESIDENCIAL LIFE GARDEN DOMINGAS ROCCO”;	30
CAPÍTULO XVIII– DO TRÂNSITO DE VEÍCULOS;	31
CAPÍTULO XIX- DA SEGURANÇA;	32
CAPÍTULO XX- DA INDENIZAÇÃO POR DANOS CAUSADOS	33
CAPÍTULO XXI -DO REGULAMENTO DE MUDANÇAS;	33
CAPÍTULO XXII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DA PORTARIA;	34
CAPÍTULO XXIII – DO USO PRIVADO DO MORADOR;	35
CAPÍTULO XXIV – DA SEGURANÇA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS;	36
CAPÍTULO XXV – DAS SANÇÕES;	36
CAPÍTULO XXVI – DISPOSIÇÕES GERAIS	38
CAPÍTULO XXVII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS;	38

REGIMENTO INTERNO (MINUTA)

CAPÍTULO I – DO OBJETO;

Os abaixo assinados, conforme assinaturas em lista de presença em anexo, titulares de direito e ação sobre o condomínio “**RESIDENCIAL LIFE GARDEN DOMINGAS ROCCO**”, situado, na Rua Manoel Martins, nº 905, CEP 83015490, Bairro Costeira, São José dos Pinhais – PR, firmam o presente **Regimento Interno**, para a administração, conservação e ordem interna do condomínio, que se regerá pela lei número 4.591, de dezembro de 1964, pela legislação complementar, pelas disposições gerais deste Regimento Interno, pela Convenção e demais Regulamentos aprovados em Assembleia Geral, dentro das formalidade legais e do quórum legal e convencional previsto. Este Regimento Interno será devidamente registrado em Cartório de Registro, formalizando assim o presente Regimento Interno do empreendimento denominado “**RESIDENCIAL LIFE GARDEN DOMINGAS ROCCO**”, procedendo a divisão do conjunto em unidades autônomas, e ajustando a forma através da qual regular-se-á o uso das coisas comuns, bem como, estabelecer-se-á as normas que deverão reger a utilização das referidas unidades, o que fazem pela seguinte forma.

Artigo 1 - O “**RESIDENCIAL LIFE GARDEN DOMINGAS ROCCO**”;

Será composto de 354 (trezentas e cinquenta e quatro) unidades autônomas, constituídas de casas térreas. O empreendimento tem destinação exclusivamente residencial, com já constituído o sob número CNPJ 49.963.082/0001-69, com numeração predial correspondente lançada pela Divisão de Recepção e Cadastro da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, respondendo exclusivamente pelo número 905. A construção autorizada através de Alvará de Construção n 178/2020, expedido pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, com Indicação Fiscal nº 11.062.0040.0000 e CVCO número 333/2022, bem como a Entrega Definitiva da Obra, em assembleia realizada dia 20-12-2022 (vigésimo dia de dezembro de dois mil e vinte e dois), sendo tal assembleia primeira assembleia do condomínio, este Regimento Interno, submeter-se-á ao regime instituído pela lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e alterações introduzidas pela lei 4.864 de 29/11/65 e Decreto 55.815 de 08/03/65, bem como, pelas demais disposições aplicáveis à espécie e a Convenção de condomínio já estabelecida.

Artigo 2 – DO REGIMENTO INTERNO;

O presente **Regimento Interno** tem por finalidade fixar regras de conduta e de convivência, no intuito de assegurar o bom uso e gozo, das instalações e dependências aplicáveis, a todos quantos residam no **RESIDENCIAL LIFE GARDEN DOMINGAS ROCCO**, em conformidade com o que determina a sua Convenção e este Regimento Interno;

Artigo 3 - No intuito de cumprir os objetivos e funções estabelecidos em sua Convenção e no presente Regimento Interno, o “RESIDENCIAL LIFE GARDEN DOMINGAS ROCCO” atuará como órgão de administração, orientação, fiscalização, autuação e execução, observando sua competência. Também, como fiscal voluntário, informante e parceiro dos competentes órgãos municipais, estaduais ou federais, sem perder, porém, sua individualidade e poder de decisão e autonomia;

Artigo 4 - A administração do condomínio caberá ao síndico, podendo este ser, condômino ou profissional com experiência na área de administração de condomínios, eleito em assembleia geral ordinária, pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito juntamente com os conselheiros, em conformidade ao que determina a Convenção de Condomínio, os quais serão regidos pela lei número 4.591, de dezembro de 1964, pela legislação complementar, pelas disposições gerais da Convenção de Condomínio e por este Regimento Interno e demais regulamentos aprovados em Assembleia Geral, dentro das formalidade legais e do quórum legal e convencional previsto. Este Regimento Interno será devidamente registrado em Cartório de Registro e disponibilizado a todos os moradores e sempre que este for requisitado;

CAPÍTULO II – DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS;

Artigo 5 - Usar, gozar e dispor de sua unidade autônoma como lhe aprouver, respeitadas, entretanto, as estipulações do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel com pacto de Eventual Alienação Fiduciária e Outras Avenças, do que rege a Convenção de condomínio e deste Regimento Interno. Constituem deveres dos condôminos e demais residentes;

5.1. Cumprir as disposições estabelecidas neste Regimento Interno e igualmente no que foi estabelecido em sua Convenção; usar, gozar, fruir e dispor das respectivas unidades autônomas, de acordo como melhor lhes aprouver, desde que respeitadas as disposições da Convenção do condomínio, em especial o rege o Capítulo II, do

Regimento Interno aqui estabelecido e demais regulamentos da mesma decorrentes, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, das demais leis aplicáveis, e às normas da moral;

5.2. Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem mesmo a sua unidade autônoma, para fins diversos daqueles a que se destinem;

5.3. Comparecer às Assembleias ou nelas se fazer representar por bastante procurador, podendo discutir, propor, aprovar, rejeitar, votar e ser votado, desde que quites com suas contribuições/obrigações condominiais e demais valores eventualmente devidos ao condomínio; bem como exercer os cargos para os quais forem eleitos em Assembleia;

É vedado ao Síndico, Conselheiro, Administrador, estendendo-se aos cônjuges e parentes diretos, se apresentarem como procurador de Condômino;

Examinar, mediante prévia solicitação ao Síndico, os livros, contas, balancetes, extratos bancários e documentos outros do condomínio, podendo ainda, a qualquer tempo, solicitar informações acerca de questões atinentes a administração;

5.4. Cumprir as deliberações das Assembleias Gerais;

5.5. Contribuir com as despesas comuns do Condomínio, de acordo com o estabelecido na Convenção, efetuando os recolhimentos nos prazos determinados, bem como efetuar o pagamento das despesas mensais do Condomínio, até o dia estabelecido pela administração, mantendo sempre em dia suas obrigações para com o Condomínio;

5.6. Contribuir com o custeio de obras determinadas pela Assembleia Geral, na forma e na proporção estabelecida na Convenção;

5.7. Comunicar imediatamente ao Síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma;

5.8. Não permitir a realização de brincadeiras ou jogos dos seus familiares e visitantes em partes do Condomínio que não sejam as destinadas para tal fim;

5.9. Não executar serviços de lavagem, mecânica, lanternagem ou qualquer conserto de veículo nas vias de circulação, ou nas partes comuns do Condomínio, salvo pequenos reparos necessários para desenguiçá-lo;

5.10. Não embaraçar de qualquer modo o uso das partes ou coisas comuns;

5.11. Reparar imediatamente os vazamentos ocorridos na canalização que sirva privativamente a sua unidade autônoma, bem como infiltração nas paredes e pisos

das mesmas, respondendo pelos danos que porventura ditos vazamentos e infiltrações vierem a causar à unidade(s) autônoma(s) de terceiro(s), ou a áreas comuns;

5.12. Não instalar antena de rádio amador, nas partes frontais das residências, bem como quaisquer outras antenas ou equipamentos que possam causar interferências ou danos aos aparelhos e instalações elétricas dos demais condôminos ou do próprio condomínio;

5.13. Não realizar instalação de ligações clandestinas de quaisquer serviços de telecomunicação, tais como internet, televisão a cabo ou telefone;

5.14. Não fracionar a sua unidade autônoma para fins de venda ou locação;

5.15. Não danificar as áreas comuns;

5.16. Encaminhar ao Síndico pedido de autorização de obras, preenchendo formulário próprio, antes de executar qualquer reforma em sua unidade autônoma, apresentando Projeto e ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) de Projeto e de Execução, para que o mesmo possa encaminhar o projeto a comissão de obras do condomínio.

5.17. Em caso de obra de reforma que implique em alteração de área construída, obrigatoriamente deve passar por nova avaliação e autorização da Comissão de Obras e Apresentar Alvará de Reformas emitido pela Secretaria de Obras Da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais – PR;

5.18. Em caso de reformas, o proprietário deve seguir todas as regras determinadas em Convenção e neste Regimento Interno, o proprietário será responsável pela limpeza diária da sujeira nas áreas comuns, causada pela reforma (asfalto etc.), sendo proibido usar as áreas comuns e vagas de visitantes como depósito de materiais e canteiro de obra. Qualquer tipo de entulho resultante de obras é responsabilidade do morador, devendo este dar destino apropriado ao entulho, providenciando caçamba específica para tal coleta, sendo necessário contratação de empresa especializada e homologada para realização da coleta e transporte;

5.19. Dar em locação a sua unidade autônoma, observadas as condições de legislação específica e da Convenção. Fazer constar do contrato de locação ou de alienação das unidades autônomas, que os inquilinos ou adquirentes estarão sujeitos aos preceitos estabelecidos neste Regimento Interno e Convenção de Condomínio;

5.20. Não perturbar o **silêncio entre 22:00 horas e 8:00 horas** do dia seguinte;

- 5.21.** Utilizar as vias públicas e áreas comuns somente e exclusivamente para o destino que foram lhe impostas em Convenção, Regimento Interno, ou regras que possam a virem ser estabelecidas pela administração;
- 5.22.** Ressarcir o Condomínio por quaisquer prejuízos que causarem, como também por seus familiares e/ou pessoas sob sua ordem;
- 5.23.** Denunciar ao Síndico quaisquer irregularidades porventura observadas;
- 5.24.** Utilizar os serviços de portaria, desde que não perturbem a sua ordem nem desviem os empregados para serviços internos de sua unidade autônoma;
- 5.25.** Permitir a entrada em suas casas, mediante a solicitação do síndico, em caso de emergência, do síndico ou alguém delegado por ele, quando por motivo de força maior, estiverem em jogo o funcionamento pleno das partes comuns ou forem necessárias medidas de interesse coletivo.
- 5.26.** Todos os condôminos e moradores do Condomínio deverão manter atualizado o seu cadastro junto à Administração, especialmente os números dos telefones para contato e os dados pessoais para eventual caso de emergência;
- 5.27.** É expressamente proibida a “manutenção” de animais ferozes nas respectivas unidades autônomas (animais descritos em Convenção), bem como nas áreas comuns do Condomínio, podendo ainda, a administração vir a proibir outros tipos de animais, que independente de tamanho, venham a causar constrangimentos aos demais moradores, sendo aqui ressaltado, que latidos inintermitentes que venham a perturbar o sossego dos moradores, independente de horário, será motivo de advertência e multa, devendo o proprietário do animal providenciar o devido adestramento do pet, para evitar tais conflitos, sendo que, se isso não solucionar o problema, será obrigatório a remoção do animal. Bem construir e manter em seu lote, mesmo que para uso próprio, galinheiros, chiqueiros, ou outras dependências dessa natureza que incomodem a vizinhança pelos odores desagradáveis, ruídos indesejáveis e falta de higiene; ainda sobre animais domésticos;
- a) Será permitido a posse e manutenção de animal doméstico, observadas as seguintes condições:
- b) Todo condômino que desejar manter animal na sua Residência deverá informar a administração para fins de cadastro e controle, bem como foto para identificação do mesmo;

- c) Permanência no interior da unidade autônoma do morador;
- d) Não deixar o animal trancado nas sacadas da unidade;
- f) Apresentar comprovação de vacinação anual, sempre que solicitado;
- g) Ao deslocar-se pelo interior do condomínio, raças com peso superior a 20kg deverão, obrigatoriamente, portar/utilizar focinheira, atendendo ao disposto em Lei;
- h) Será permitido o trânsito de animais, pelo condomínio para passeio. Os animais deverão ser mantidos durante todo o tempo com coleira com guia e/ou no colo de seus respectivos proprietários;
- i) O condômino deverá fazer a limpeza, nas áreas internas e externas ao Condomínio, de qualquer sujeira oriunda de seu respectivo animal. Se houver qualquer intercorrência (sujeira) durante o percurso do animal dentro do Condomínio, o morador se responsabilizará pela limpeza imediata, devendo descartar os dejetos na lixeira de lixo orgânico;
- j) O Condomínio não se responsabilizará, em hipótese alguma, por eventuais acidentes e danos físicos ou emocionais ocasionados pelos animais, tais como mordidas e/ou demais situações que possam criar constrangimentos, ficando essas situações sob total responsabilidade do condômino proprietário do animal, que deverá prestar socorro e/ou ressarcir a vítima da situação, se necessário for, pelos danos físicos e/ou morais criados;

5.28. As cortinas e forros de janelas, com vistas para o exterior, deverão ser sempre de cor clara, com cor única em todas as janelas. **É expressamente proibida a colocação de cobertores e/ou lençóis nas janelas** com vista para as demais casas;

5.29. Caso sejam necessárias reformas na casa, o proprietário deve seguir todas as regras determinadas em Convenção, aprovar sua reforma na Comissão de Obras e na Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, sendo o proprietário responsável pela limpeza diária da sujeira nas áreas comuns, causada pela reforma (asfalto etc.), sendo proibido usar as áreas comuns e vagas de visitantes ~~com~~ depósito de materiais e canteiro de obra. Tais obras, se forem de grande porte, remoção, demolição, alteração no projeto elétrico etc., devem ser acompanhados de Responsável Técnico, e recolhimento de ARTS (anotação de responsabilidade técnica). Qualquer tipo de entulho resultante de obras é responsabilidade do morador, devendo este dar destino apropriado ao entulho, providenciando caçamba específica para tal coleta, sendo necessário contratação de empresa especializada e homologada para realização da

coleta e transporte;

5.30. O condômino é responsável pelo devido encaminhamento de seu lixo orgânico e reciclável, devidamente embalado em sacos fechados, apropriados e compatíveis com o conteúdo. Tais normas e procedimentos serão determinados pela administração do condomínio, ficando esta encarregada de otimizar a melhor solução logística para tal destino, determinando assim o sistema de coleta de lixo. Dependendo exclusivamente das opções de coleta disponíveis à época, visando sempre melhor custo e condições práticas efetivas, para realização dos serviços de coleta de lixo. Podendo esta coleta, ser pública ou privada, dependendo da disponibilidade e contrato realizado entre condomínio e empresa de coleta;

5.30.1. O condômino é responsável pela separação entre **lixo reciclável e não reciclável**;

5.30.2. Os lixos tóxicos (lâmpadas, pilhas, celulares etc.), bem como vidros e objetos cortantes, deverão ser acomodados e separado, em embalagem adequada (de modo a não causar qualquer tipo de acidente de trabalho a qualquer um dos colaboradores envolvidos no processo) e devidamente encaminhado para lixeira apropriada, para sua correta destinação;

5.31. O proprietário que anunciar a venda ou locação de seu imóvel deverá comunicar ao Síndico ou à Administração, qual a empresa responsável para credenciamento do (s) corretor (es) de imóvel (eis);

5.31.1. A entrada de possíveis interessados na locação ou venda somente será permitida na presença de corretor (es) previamente cadastrado (s) ou mesmo do proprietário;

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica determinado que tão somente condôminos e legítimos proprietários, doravante possuidores de unidades autônomas ou, de quinhão de terra denominado “sub-lote”, farão jus a ampla participação das assembleias e das ações deliberativas do condomínio, ou aqueles que como procurados os representarem de maneira específica ou com amplos poderes, sempre fazendo-se necessário a apresentação prévia de tal procuração, obrigatoriamente reconhecida em cartório por autenticidade;

Artigo 6- DAS PROIBIÇÕES AOS CONDÔMINOS E AOS DEMAIS RESIDENTES;

6.1. Usar sua residência para fins que não sejam exclusivamente residenciais;

- 6.2.** Utilizar, alugar ou ceder sua casa, para fins de consultório, escritórios em geral, república de estudantes, ateliê de costura ou de beleza, clube de jogos ou dança, pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, bem como utilizar as áreas comuns para os mesmos fins;
- 6.3.** instalar cartazes, placas, faixas, letreiros, bandeiras (salvo Bandeira Nacional que segue Legislação própria), adesivos, e similares de forma visível nas sacadas ou janelas da unidade autônoma ou em qualquer das partes de uso comum, exceto placas de divulgação de venda ou locação da própria unidade;
- 6.4.** Manter na sacada materiais e objetos que causem poluição visual, riscos de sobrepesos ou acidentes. É proibida a instalação de varais externos em qualquer das fachadas, será permitido apenas varais de chão e retrátil desde que não ultrapassem a altura do guarda corpo;
- 6.5.** Não lançar papéis, pontas de cigarro, objetos, lixos ou líquidos sobre a via pública ou em áreas internas do condomínio, devendo mantê-los sempre acondicionados em recipientes apropriados para a coleta em locais pré-estabelecidos no Condomínio, para tal fim;
- 6.6.** Manter vasos, plantas e outros nos beirais externos das janelas, muretas da sacada e demais locais suscetíveis à queda dos mesmos;
- 6.7.** A instalação de ar-condicionado será permitida nas áreas frontais das Residências, desde que não prejudiquem a estética das fachadas, bem como aprovado em projeto sua instalação pela comissão de obras.
- 6.8.** Não é permitido a ingestão de bebidas alcoólicas por menores de idade em qualquer área comum;
- 6.9.** Não é permitido fumar em áreas comuns fechadas do condomínio, bem como, todas as áreas comuns abertas devem obedecer a legislação federal, estadual e municipal a respeito desse tema;
- 6.10.** Não é permitido realizar serviços de reformas, instalações, consertos e/ou reparos, entre outros que gerem ruídos, **antes das 08:00 horas e após às 17:00 horas de segunda à sexta-feira, e aos sábados antes das 09:00 e após às 16:00 horas**, ficando restrito aos **sábados somente serviços que não causem grande impacto sonoro!** Serviços como, remoções de piso, intervenções e instalações que venham a produzir barulho extremo, não serão permitidos aos sábados. Fica expressamente proibido, tais serviços, fora desses horários e aos

domingos e feriados. Fica aqui estabelecido que esses horários ficarão restritos para as **“futuras obras de reforma”**, tão logo a grande maioria dos condôminos já estiverem residindo (80% de moradores) no condomínio e a maior parte das residências (80 % das residências) finalizadas, tratando-se esse item, especificamente a respeito de horário de obras **de futuras obras reformas**, ficando igualmente condicionada as futuras obras de reforma, à aprovação antecipada da **“ Comissão de Obras”** do condomínio (descrito em convenção) e observando-se sempre o mesmo trâmite existente, na fase inicial de aprovação da residência;

6.11. – Não é permitido o uso dos aparelhos que produzam sons, ou de instrumentos musicais, é vedado das 22h00 às 08h00, de segunda a sexta-feira, e das 22h00 às 09h00 aos sábados, domingos e feriados, sendo permitido nos demais horários, desde que de modo a não perturbar os vizinhos, observadas as disposições das posturas municipais vigentes e do bom senso;

6.12. Não é permitido jogos e brincadeiras infantis fora das áreas determinadas para tal uso. Somente serão permitidos jogos e brincadeiras no período das 08h00min às 22h00min em áreas destinadas para tais fins, tais como: campos de atividade esportiva, pracinhas de brinquedos, praças de lazer ou áreas verdes disponibilizadas aos moradores (desde que as crianças estejam acompanhadas por um responsável de maior ou seus pais). Não serão permitidos jogos e brincadeiras nas ruas de circulação de veículos do condomínio.

6.13. Realizar obras que possam comprometer a estrutura elétrica ou hidráulica do condomínio ou a segurança geral do condomínio ou condôminos, seja tal obra em área particular ou em áreas comuns;

6.14. Fazer instalações elétricas que importem em sobrecarga para a rede elétrico do Condomínio;

6.15. Utilizar as tomadas elétricas e/ou as torneiras de água localizadas nas áreas comuns para proveito próprio;

6.16. Conservar ou colocar em suas residências, aparelhos ou maquinários que produzam ruídos ou deles desprendam substâncias odorosas, voláteis, narcóticos;

6.17. Depositar nas áreas comuns, nos salões de festas, churrasqueiras, quadras, campos de grama, cancha de areia, praças etc., bicicletas, brinquedos, móveis, calçados, vasilhames etc., ou quaisquer outros objetos, principalmente lixos;

6.18. Utilizar empregados do Condomínio, em seus **respectivos horários de**

trabalho, para serviços particulares e estranhos aos interesses do Condomínio;

6.19. Permitir a mudança de inquilinos sem a expressa autorização do síndico.

A mudança de inquilino será permitida somente após o recebimento de autorização do proprietário do imóvel locado ou de seu procurador;

6.20. Facilitar a entrada de pessoas estranhas ao Condomínio;

6.21. Fornecer marmitas ou alimentação sob a forma de pensão; promover leilões, exposições ou vendas públicas;

6.22. Dar, oferecer, presentear, ofertar, doar, brindar, ceder, conceder, entregar, transferir, atribuir, passar, dedicar, fornecer, conferir, facultar, outorgar, destinar, legar ou emprestar, a título gratuito ou mediante remuneração, chave(s), senha(s), tag(s), cartão (s) de acesso, controle (s) de acesso ou qualquer outro objeto e/ou meio que permita o acesso às áreas comuns do Condomínio, de terceiros não condôminos nem moradores, exceto os previamente cadastrados, sendo que a responsabilidade sobre tal liberação, será sempre do condômino que liberou o cadastro, a respeito de quaisquer danos ou problemas causados pelos terceiros;

Apresentar-se ou transitar pelas áreas comuns com trajes incompatíveis com o respeito mútuo entre os condôminos;

6.23. Gritar, conversar ou discutir em voz alta, pronunciar palavras de baixo calão ou comportar-se de forma inconveniente, ou que atentem às normas elementares de boa educação, nas áreas comuns do condomínio, comprometendo o bom nome do Condomínio, bem como a harmonia entre os condôminos.

6.24. “Manter nas áreas comuns”, ainda que temporariamente, animais de qualquer espécie, bem como bicicleta (s), patins, skate (s), etc. exceto áreas destinadas aos mesmos se houver;

6.25. A permanência de crianças menores de 10 anos desacompanhadas de um responsável e brincadeiras nas áreas comuns;

6.26. A não manutenção dos lotes desocupados, havendo neles a proliferação de vegetação que venha interferir na paisagem, podendo nesse caso o condomínio agir ativamente para a solução do problema, que venha interferir na perspectiva de seu entorno, estando tais condôminos sujeitos a sanções administrativas;

6.27. A não manutenção do paisagismo incidente na testada frontal da unidade autônoma, em dissonância do partido arquitetônico, que venha interferir na

perspectiva de seu entorno, estando sujeitos a sanções administrativas;

6.28. A execução de cabines de centrais de gás individuais ao fundo do lote, as mesmas devem estar alocadas em compartimento específico, aprovadas pela Comissão de Obras, sendo alocadas preferencialmente junto aos muros laterais de divisa das unidades autônomas;

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica estabelecido, através desse Regimento Interno, que o descumprimento de qualquer situação aqui descrita, acarretará multa de 01 (uma) taxa ordinária condominial, como penalidade ao condômino, sendo essa multa aplicada diretamente ao responsável pela unidade autônoma, bem como, fica ainda estabelecido que, em caso de reincidência e pelo mesmo motivo da multa anterior, a multa será aplicada em dobro e assim e consecutivamente;

CAPÍTULO III- DAS OBRAS E PROJETOS;

Artigo 7 - Cabe apresentar como considerações iniciais, conforme nota técnica nº 01/2017 – da **SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**, no que tange a aprovação dos projetos de unidades autônomas em Condomínios Edifícios Horizontais, onde são condicionantes para aprovação de projetos das respectivas unidades autônomas, sendo as substituições de cada unidade autônoma, obrigação de cada comprador e a referida averbação e registro junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de São José dos Pinhais – Paraná;

§ 1º. Compete ao proprietário da unidade autônoma encaminhar inicialmente ao síndico, o qual encaminhará a Comissão de Obras do RESIDENCIAL LIFE GARDEN DOMINGAS ROCCO, o projeto detalhado da construção de sua residência, para estudo e aprovação, em conformidade com o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel com pacto de Eventual Alienação Fiduciária e Outras Avenças;

As restrições dispostas neste CAPUT aplicam-se; toda e qualquer aprovação de unidade autônoma em uma unidade (SUB- LOTE) ou mais unidades, deverão respeitar os critérios estabelecidos previamente na Convenção do Condomínio;

Artigo 8 - O proprietário de unidade autônoma do empreendimento, é o único responsável por qualquer violação as normas internas de aprovação, aprovadas em Convenção do condomínio, bem como quaisquer normas e desrespeito à legislação de uso e ocupação do solo, sendo, responsabilizado também, pela Comissão de Obras do condomínio, pela Administração do Condomínio representada pelo síndico, além de

penalidades advindas de sanções impostas pelas irregularidades nas esferas FEDERAIS, ESTADUAIS e MUNICIPAIS;

CAPÍTULO IV– DO TRABALHO DOS COLABORADORES;

Artigo 9 – As tarefas de manutenção do RESIDENCIAL LIFE GARDEN DOMINGAS ROCCO serão gerenciadas pelo síndico eleito, pela administradora contratada e com assessoramento do conselho. Fica a critério do síndico determinar a quantidade de funcionários necessários, suas funções e horários de trabalho, de acordo com as necessidades do condomínio, bem como a utilização de equipe própria ou terceirizada. Sempre consonante com o que foi determinado em assembleia, com a legislação trabalhista, com a Convenção e esse Regimento Interno. Bem como manter um padrão de qualidade e excelência dos serviços;

Artigo 10 - Qualquer reclamação ou sugestão relativa ao trabalho realizado pelos colaboradores do condomínio, deve ser levada ao conhecimento do síndico, na forma prevista neste regulamento, sendo proibido aos condôminos determinar ou alterar os serviços atribuídos a eles;

10.1 - Os Condôminos devem tratar com respeito e consideração os empregados e demais colaboradores do Condomínio;

10.2 - Poderá o síndico advertir os condôminos que desrespeitarem os funcionários;

10.3- Compete ao Síndico fiscalizar, organizar e administrar os empregados e colaboradores do Condomínio, fazendo com que os serviços a eles designados sejam executados de maneira satisfatória;

10.4- Não é permitido que outras pessoas, que não os próprios empregados do Condomínio, efetuar reparos nas partes comuns, a não ser mediante autorização do Síndico;

Artigo 11- O horário de realização dos serviços, está determinado na Convenção e neste Regimento Interno, não podendo exceder jamais, aos horários acordados em convenção de categoria, independente de contratados pelo condomínio ou por empresa terceirizada. E jamais será permitido trabalho no condomínio, em horários que não são previstos em convenção do sindicato responsável. Exceto em caso de emergência ou força maior, justificada a devida gravidade e necessidade de hora extra;

11.1 Compete aos colaboradores do condomínio;

I - Cumprir e fazer cumprir o Regimento Interno, as determinações da Convenção do Condomínio e da Administração (Síndico, Conselho e Administradora) comunicando as irregularidades observadas;

II - Zelar pelo perfeito uso e funcionamento de todo o equipamento de propriedade do Condomínio;

III - Atender a todos os condôminos quando, de reclamações dentro do Regimento interno, tomando as medidas cabíveis e comunicando imediatamente ao Síndico, Administradora, Conselheiros ou Portaria o ocorrido;

IV - Tomar as necessárias precauções no sentido de evitar a entrada ao Condomínio, de pessoas suspeitas, porém, prestar toda assistência as pessoas que venham a serviço;

V - Comunicar a administração, sem qualquer demora, no que se refere a acidentes ou outras ocorrências que possam trazer prejuízos ao Condomínio;

VI - Manter as chaves dos compartimentos de serviços e demais portas em local apropriado e de fácil identificação;

VII - Registrar em livro próprio as solicitações de reservas dos respectivos salões, bem como, proceder a vistoria dos mesmos após o uso por parte do condômino e comunicar administração as irregularidades eventualmente observadas;

VIII - Não exercer outra função, ainda que remunerada, em qualquer unidade do Condomínio;

IX - Não receber aluguéis ou efetuar cobranças de serviços de qualquer natureza, para ou por conta de terceiros, salvo os referentes ao Condomínio por ordem do Síndico;

11.2- São ainda atribuições dos colaboradores do Condomínio;

I - Receber e distribuir as correspondências da portaria;

III - Atender as mudanças, fazendo cumprir o regimento interno;

IV - Apagar e ligar as luzes nos horários determinados;

V - Atender os portões eletrônicos em caso de defeito, desligando-os na ausência dos responsáveis e comunicando aos responsáveis;

VI - Manter limpa as áreas determinadas aos funcionários, antes e após do seu uso;

VII – Certificar que os portões de acesso ao interior Condomínio não permaneçam

abertos mais tempo do que o necessário;

VIII - Em casos de emergências adotar as providências necessárias e avisar a administração;

Artigo 12- Os empreiteiros e funcionários da empreita ficam terminantemente proibidos de circular nas áreas de recreação, praças, áreas de preservação, churrasqueiras etc. do “RESIDENCIAL LIFE GARDEN DOMINGAS ROCCO”.

Artigo 13 - É obrigatório o registro de entrada e saída dos funcionários e empregados de empreiteiras, através de controle de entrada e saída, constante na portaria do condomínio, sendo obrigatório o registro de **saída individual de cada funcionário, até no máximo às 17:00h, (dezessete) horas**, em caso de não cumprimento de tal determinação, deverá ser comunicado imediatamente ao síndico ou segurança do “RESIDENCIAL LIFE GARDEN DOMINGAS ROCCO”, o motivo de tal situação, ficando sujeito a multa pelo descumprimento deste artigo;

Artigo 14- Cabe ao proprietário do subo-terreno, o zelo pelas normas de convivência e convívio, não sendo admitidos qualquer perturbação de ordem interna, seja por meio de insultos, desrespeito de ordem direta, indireta, que venha aconstranger moradores, visitantes e funcionários, ocasionados por prestadores de serviço ou empreiteiros;

CAPÍTULO V – DAS NORMAS DE PORTARIA;

Artigo 15 – Não é permitida a entrada e permanência de pessoas não autorizadas nas dependências da Portaria, salvo se caracterizada ou justificada necessidade;

§ 1º - Não é permitido fumar, ingerir bebidas alcólicas, bem como a permanência de animais nesta área;

§ 2º - Não é permitido a permanência, de pessoas que estejam promovendo algazarra, brincadeiras e jogos;

Artigo 16 - É expressamente proibida a entrada no Condomínio de pedintes, propagandistas, vendedores ambulantes;

§ 1º - O acesso ao Condomínio de entregadores de pizzas, remédios, alimentos e entrega de encomendas de grande volume ou peso ocorrerá, mediante informação prévia do morador à portaria, ou autorização deste após contato da portaria com a residência e sendo o entregador, previamente cadastrado, na entrada e baixa de

cadastro na saída do CONDOMÍNIO;

§ 2º - Caso sejam entregues quaisquer objetos ou pacotes de pequeno porte na portaria e que não interfira com o bom andamento do trabalho do porteiro, o mesmo será recebido e armazenado em local específico. O proprietário deve ser comunicado e deverá comparecer até a portaria para apanhar a encomenda, mediante assinatura de protocolo de recebimento;

§ 3º - É responsabilidade do condômino verificar suas correspondências e encomendas, não cabendo responsabilidade ao condomínio pelo eventual extravio, avaria ou atraso. A portaria poderá ser responsabilizada, todavia, em caso de extravio ou avaria de correspondências e encomendas com registro de recebimento;

§ 4º - É vedado o recebimento e guarda por parte dos funcionários do Condomínio de bens de valor, chaves, eletrodomésticos, obras de arte, dinheiro etc;

Artigo 17 - Não é permitida a permanência de volumes que interfiram nas atividades do Condomínio, na portaria, áreas de acesso ou demais partes comuns, exceto quando em trânsito para as residências;

Artigo 18 - Será permitido ao Síndico, solicitar a identificação da pessoa interessada em entrar no condomínio;

CAPÍTULO VI- DA ADMINISTRAÇÃO;

Artigo 19 - Ao síndico, cabe administrar o condomínio atendendo com presteza e fidelidade o que determina a **Convenção de Condomínio e a esse Regimento Interno**;

Artigo 20 - Deverá o síndico promover o bom andamento dos serviços no “RESIDENCIAL LIFE GARDEN DOMINGAS ROCCO”, providenciando a distribuição e fiscalização dos trabalhos desenvolvidos pelos colaboradores;

Artigo 21 - Deve o síndico, por outro lado, zelar pelo cumprimento deste Regimento Interno, levando ao conhecimento dos conselheiros, as diversas situações de sua administração, problemas eventualmente existentes, assim como sugerir o que achar necessário para o bom andamento logístico de tudo o que se refere ao condomínio e regular funcionamento dos serviços gerais do “RESIDENCIAL LIFE GARDEN DOMINGAS ROCCO”;

CAPÍTULO VII – DOS HORÁRIOS ESTABELECIDOS;

Artigo 22 - O uso dos aparelhos que produzam sons, ou de instrumentos musicais, é vedado das 22h00 às 08h00, de segunda a sexta-feira, e das 22h00 às 09h00 aos sábados, domingos e feriados, sendo permitido nos demais horários, desde que de modo a não perturbar os vizinhos, observadas as disposições das posturas municipais vigentes e do bom senso;

Artigo 23 - Os jogos e brincadeiras infantis só poderão ser praticados nos locais próprios, no período das 08h00min às 22h00min, observadas as ressalvas existentes em capítulo próprio;

Artigo 24 - A Portaria Social do “RESIDENCIAL LIFE GARDEN DOMINGAS ROCCO”. Permanecerá aberta, sob controle permanente de porteiros, **24 horas por dia**;

Artigo 25 - Todas as Áreas Comuns de Convívio do “RESIDENCIAL LIFE GARDEN DOMINGAS ROCCO”, poderão ser utilizadas pelos moradores, **durante todo o ano**, respeitando-se os horários determinados neste Regimento Interno, na Convenção, bem como os dias que forem destinados a manutenção dos mesmos. A eventual utilização dessas dependências em outro horário não previsto neste Regimento Interno, dependerá da autorização expressa do síndico, ou normatização da administração, sempre procurando preservar o bom convívio entre os moradores;

CAPÍTULO VIII: DO USO DAS ÁREAS COMUNS E RECREATIVAS;

Artigo 26 - Serão fornecidos a todos os moradores os mecanismos eletrônicos ou controles de uso das áreas comuns, sendo estabelecido que qualquer forma de controle é intransferível, não podendo este ser compartilhado com visitantes e ou quaisquer outros que venham a estabelecer o uso das áreas comuns do condomínio; as dependências comuns, sociais ou recreativas, destinam-se ao uso coletivo e/ou exclusivo dos condôminos, para recreações e reuniões sociais. Estas áreas de lazer e seus equipamentos, objetivam principalmente a união e conagração de todos, sendo que cada área terá normas e horários específicos de utilização, que serão elaboradas pela Administração e regidos por este Regimento Interno;

Artigo 27- Os moradores poderão usar e gozar das partes comuns do Condomínio até onde não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais moradores;

Artigo 28- No caso de imóvel locado, o direito de uso dos espaços comuns passa a

ser exclusivamente do locatário;

Artigo 29 - É expressamente proibido fumar, conduzir acesso a qualquer tipo de cigarro, cigarrilhas, cachimbo, charutos ou assemelhados, nas áreas comuns cobertas do Condomínio;

Artigo 30 - Não será permitido alto volume em equipamentos de som por ocasião do uso do Salão de Festas/Churrasqueiras, academia, brinquedoteca, coworking, Campos de jogos, para evitar incômodos aos demais condôminos;

Artigo 31- Nas áreas de circulação (ruas e acessos), na portaria do Condomínio, na calçada em frente ao Condomínio, será **vedado a permanência ou reunião de pessoas convidadas para os eventos no Salão de Festas/ Churrasqueiras**;

Artigo 32 - Fica proibido o uso de bicicletas, skates, patins e similares no interior das dependências comuns do condomínio;

Aritgo 33- Não será permitido a circulação nas áreas comuns fechadas com traje de banho ou sem camisa, independentemente da idade; ficando as vias e ruas de acesso excluídas de tal proibição;

CAPÍTULO IX - NORMAS DE USO DO SALÃO DE FESTAS/CHURRASQUEIRAS;

Artigo 34- O **Salão de Festas e Churrasqueiras**, destinam-se à realização de reuniões, aniversários, jantares, chás e outras atividades sociais, **sendo vedado** o seu uso para bailes, comemorações com vendas de ingressos, agremiações esportivas, atividades político partidárias, religiosas, mercantis e exposições comerciais;

Artigo 35-. Cada condômino só poderá efetuar uma reserva por mês para utilização do Salão de Festas/Churrasqueiras, exceto se não houver nenhum outro condômino interessado na utilização, ficando a cargo do síndico a responsabilidade para tal liberação;

35.1- O Salão de Festas/Churrasqueira, será entregue ao requisitante somente na data desejada, condicionada à prévia assinatura do “Termo de Responsabilidade”, e conferência da lista de equipamentos dos mesmos, onde ficarão expressamente consignadas as condições de entrega das dependências e demais pertences, assumindo o requisitante, integralmente, o ônus e a obrigação de ressarcir quaisquer danos que porventura venham a ser verificados desde o momento do recebimento até a devolução do Salão de Festas/ Churrasqueira, inclusive aqueles causados por

terceiros, familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado, serviços e outros. A devolução do Salão de Festas/Churrasqueira, deverá ser feita impreterivelmente no dia seguinte à data reservada para a festa ou reunião, até às 9 horas da manhã do dia seguinte;

35.2- O Salão de Festas/Churrasqueira, será considerado devolvido somente após a reparação completa dos danos apurados, caso existam;

35.3- A demora na recuperação ou substituição do(s) danificado(s) por mais de quinze dias, implicará numa avaliação do valor dos mesmos, a ser realizada pelo Síndico e a execução dos reparos será autorizada, ou compra de itens quebrados, correndo por conta e a expensas do condômino que reservou o salão de festas/churrasqueiras, e a responsabilidade do seu pagamento, o qual, pelo atraso, também estará sujeito à multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do conserto/reparação que for verificado, além da obrigação de pagar todas as reservas canceladas por tal atraso;

Artigo 36 - A requisição dos Salões de Festa/churrasqueiras deverá ser feita através do meio determinado pela administração;

Artigo 37- A reserva deve ser feita com antecedência mínima de 3 (três) dias e máxima de 60 (sessenta) dias da data desejada;

Artigo 38 - Havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia, a preferência será para o primeiro solicitante;

Artigo 39 - As reservas do Salão de Festas/Churrasqueiras, para a **véspera e dia de Natal, véspera dia do ano novo, páscoa, dia das mães e dia dos pais estarão sujeitas a sorteio**, no caso de mais de um condômino estar interessado na sua utilização, independente da ordem da intenção de reserva, será realizado a reserva por meio de sorteio, sendo que os interessados deverão inscrever-se de forma coordenada pelo síndico ou administradora;

Artigo 40 - Caso haja desistência, esta deve ser comunicada pelo condômino com 72 horas de antecedência, do contrário a taxa deverá ser paga mesmo que não haja o uso da área reservada. Neste caso, não é possível haver compensação da referida taxa com outra data;

Artigo 41 - Somente o proprietário ou locatário poderá efetuar as reservas e se responsabilizará integralmente pelo pagamento da taxa, bem como pela integridade física dos bens que compõem o espaço, inclusive quando os eventos forem realizados por seus filhos e familiares, de qualquer idade. Em festas de menores de 18 anos, é obrigatória a presença do proprietário ou locatário maior de idade no Salão de Festas;

Artigo 42 - A Administração se reserva o direito de suspender o uso do Salão de Festas/Churrasqueiras aos moradores e visitantes que desrespeitarem as normas, ou que não apresentem postura adequada;

Artigo

43 - Fica proibido sublocar ou ceder a terceiros o Salão de Festas/churrasqueiras;

Artigo 44 - É proibido furar paredes, teto, gesso etc., bem como fixar grampos, pregos, percevejos e similares ou colar adesivos para montagem de arranjos comemorativos;

Parágrafo 3 - A fixação de cartazes, balões ou quaisquer outros objetos em paredes, espelhos, e outros deverá ser feita através de ganchos pré-fixados na parede, pela Administração, de forma a evitar danos nas paredes e nos móveis. Em caso de avarias, a responsabilidade pelos custos do reparo será do condômino;

Artigo 45- Nas reuniões em que sejam utilizados aparelhos sonoros, o volume destes não poderão, em qualquer horário, prejudicar o sossego dos condôminos e deverá principalmente ser respeitada a lei do silêncio;

Artigo 46- Após o uso, e antes da devolução do referido espaço, deverá o usuário retirar todo e qualquer material a eles pertencentes não ficando o condomínio responsável por nenhum material deixado no ambiente;

PARÁGRAFO TERCEIRO; Deverá também deixar o lixo devidamente acondicionado e separado colaborando com a limpeza e higiene do local;

Artigo 47- O condômino que alugar dos Salões de Festas/Churrasqueiras deverá fornecer para a portaria a lista de convidados, com, no mínimo, 3 horas de antecedência, não sendo permitida a entrada de convidados que não constarem da lista;

PARÁGRAFO QUARTO- O requisitante poderá convidar pessoas as quais não sejam moradoras do Condomínio, porém assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades comprometendo-se, a reprimir abusos e excessos, e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente. Ficarão também os convidados sob integral responsabilidade do requisitante;

Artigo 48 - É proibido armazenar alimentos ou bebidas nas geladeiras ou freezers do

Condomínio fora do período normal da reserva, salvo autorização prévia do Síndico;

Artigo 49 - Fica terminantemente proibida a retirada, transferência, bem como a utilização dos materiais pertencentes aos Salões de Festas/Churrasqueiras, tais como pratos, copos, mesas, cadeiras, móveis, equipamentos e utensílios etc., para serem utilizados em qualquer outro local;

Artigo 50- O horário para utilização dos Salões de Festas/Churrasqueiras é das 10h00 às 24h00 do dia da reserva, salientando-se que a partir da 22:00 horas não será mais permitido barulho e que impreterivelmente as 24:00 horas seja o encerramento completo do evento. Não podendo após esse horário existir qualquer movimentação;

Artigo 51 - Os Salões de Festas têm capacidade máxima de 75(sessenta) pessoas. Bem como as Churrasqueiras têm capacidade máxima de 25(vinte e cinco) pessoas;

Artigo 52 - A locação dos Salões de Festas tem o custo de 20 (vinte)% do valor do salário-mínimo vigente no país e a locação das churrasqueiras terá um custo de 10(cinco) % do salário-mínimo vigente no país;

PARÁGRAFO QUINTO - Essa taxa de utilização será cobrada para a manutenção, reserva do local e para cobrir despesas decorrentes do consumo de luz, água e limpeza das louças e espaço em geral e integrará Fundo Próprio para essa finalidade;

CAPÍTULO X- DAS NORMAS DE USO DA ACADEMIA;

Artigort. 53 - A utilização da academia é exclusiva para moradores, não podendo receber visitantes por se tratar de área exclusiva de comum de condôminos; será permitido a entrada de pessoal num espaço restrito ou instrutores particulares desde que previamente cadastrados na portaria e em companhia do morador que o contratou;

Artigo 54 - O horário de utilização desses espaços será das 06h00 às 00h00, desde que respeitado a Lei do Silêncio, a fim de garantir o sossego aos demais moradores, exceto quando estiverem em limpeza e/ou manutenção;

Artigo 55 - Sendo essa área de uso comum, e, sobretudo, áreas de risco, cabe a todos zelar ao máximo pela conservação e limpeza. A responsabilidade pelos menores de idade usuários cabe aos responsáveis, sendo isentos o Síndico e o Condomínio por qualquer acidente que vier a ocorrer neste local;

PARÁGRAFO SEXTO - É proibida a utilização da academia por menores de 12 (doze) anos, salvo por recomendação médica devidamente comprovada e sempre com acompanhamento presencial de um responsável;

Artigo 56 - Nos horários de maior movimento, os moradores deverão realizar suas séries de treinamento procurando intercalar mais de um equipamento. Os equipamentos destinados a exercícios aeróbicos terão o tempo de utilização limitado a 30 minutos, salvo nas ocasiões em que não houver moradores aguardando os equipamentos para utilização;

CAPÍTULO XI – DAS NORMAS DE USO DO PLAYGROUND E BRINQUEDOTECA;

Artigo 57 - A utilização do Espaço Infantil é privativa a menores de 12 (doze) anos;

PARÁGRAFO SÉTIMO - a utilização somente poderá ser feita mediante a presença de maior responsável (para crianças menores de 10 anos). Aos pais, responsáveis e cuidadores das crianças compete zelar pelo seu bom comportamento e coibir quaisquer abusos. Os brinquedos e demais apetrechos são apenas para uso no espaço, não sendo permitida a retirada dos mesmos;

Artigo 58 - Os jogos infantis poderão ser desenvolvidos neste local, sendo a utilização permitida das 08h00min às 22h00min;

Artigo 59 - Os resíduos de descartáveis, fraldas, lenços higiênicos, além dos demais itens de alimentação, deverão ser recolhidos e descartados mantendo a ordem, limpeza e higienização dos ambientes, possibilitando a utilização contínua do local, para um próximo usuário;

Artigo 60 - Poderão ser convidadas pessoas estranhas ao Condomínio, para permanecerem nesse Espaço, desde que em companhia do morador que as convidou;

PARÁGRAFO OITAVO - A Academia/brinquedoteca, após a entrega dos equipamentos pela incorporadora, estará disponível para todos os condôminos, durante o ano todo, sábados domingos e Feriados. Será disponibilizado a todos os condôminos controles de acesso ou leitores faciais, ou ainda a melhor solução para propiciar o livre acesso dos condôminos. Somente dias que forem reservados a manutenção preventiva da Academia/Brinquedoteca, a mesma não estará disponível para uso, tais datas serão divulgadas pela administração;

CAPÍTULO XII - DO USO DAS VAGAS DE GARAGEM AUTÔNOMAS E VAGAS DE VISITANTES;

Vagas de estacionamento das unidades autônomas;

Artigo 61- As vagas de garagem de cada unidade autônoma são para uso exclusivo dos seus proprietários, sendo seu uso proibido para o estacionamento de veículos de outros condôminos;

Artigo 62- não será permitido o uso das áreas comuns do condomínio, para estacionamento de veículos de condôminos;

§ 1º - Os condôminos devem guardar seus veículos nas respectivas vagas, bem-posicionados, dentro dos limites internos de suas respectivas unidades;

§ 2º - O condômino que ceder sua vaga a um visitante se responsabiliza pelo mesmo, aplicando-se todas as regras do presente Regimento;

§ 3º - A permanência de motocicletas somente é permitida nas garagens e dentro do espaço interno de vaga de garagem da residência;

§ 4º - Os veículos estacionados fora de suas próprias vagas de garagem, ou vagas permitidas, estarão sujeitos a multas e sanções, seja por veículo de sua propriedade, visitante ou a serviço de sua unidade; estando proibido também estacionar veículos sobre faixa de passeio.

Vagas de visitantes;

Artigo 63- A utilização das “vagas de visitantes” deve ser comunicada ao síndico e Responsáveis pela portaria e segurança do “RESIDENCIAL LIFE GARDEN DOMINGAS ROCCO”, é obrigatório a identificação do visitante ou prestador de serviço na portaria, o mesmo terá que cumprir as exigências de controle e segurança determinados pela portaria, devendo se dirigir ao local de estacionamento de visitantes determinados;

63.1- A uso da vaga será determinado por ordem de chegada, não havendo possibilidade de reserva prévia, limitando-se ao número efetivo de vagas disponíveis;

63.2- Os controles de identificação de automóveis bem como de vagas de visitantes, poderão ser adaptados e implantados pela administração do condomínio de acordo com a necessidade. Todos os meios aplicados para identificação do visitante, identificação do automóvel, serão amplamente divulgados a todos os condôminos;

Artigo 64 - Todos os motoristas devem observar o uso de baixa velocidade e extrema

vigilância devido à proximidade de crianças ou na entrada e saída de outros veículos. Para fins deste Regimento, considera-se baixa velocidade a inferior a 20 km/h;

64.1 - Qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira responsabilidade do causador do dano, devendo este ressarcir o prejuízo causado na melhor forma acordada entre os interessados;

Artigo 65 - O morador será responsável por eventuais danos causados a bens de propriedade comum na área do Condomínio;

Artigo 66 - É expressamente proibido usar a garagem para fazer reparos, a não ser em caso de emergência, e unicamente para que o veículo possa deslocar-se. Da mesma forma, é proibida a experimentação de buzinas, aparelhos sonoros e motores;

PARÁGRAFO NONO - Não se admitirá a permanência no interior do Condomínio, de veículos que apresentem anormalidades tais como motor produzindo ruídos excessivos e ou vazamentos de combustível e ou óleo e quaisquer outras anormalidades que possam afetar as condições de segurança, tranquilidade e limpeza do Condomínio;

Artigo 67 - A qualquer hora do dia ou da noite, deverá ser mantido fechado o portão de acesso ao condomínio, abrindo-se este somente para a entrada e saída dos veículos dos usuários;

Artigo 68 - A permanência de bicicletas, velocípedes e patinetes nas áreas comuns, não havendo bicicletário, será permitida apenas dentro de vaga de estacionamento autônoma, não sendo da responsabilidade do Condomínio qualquer dano eventualmente causado aos mesmos;

Artigo 69 - Os próprios condôminos que estacionarem irregularmente e atrapalharem o estacionamento ou trânsito de veículos de outros condôminos, estarão sujeitos a multa, sendo também responsáveis em caso de infração cometida por seus visitantes;

CAPÍTULO XIII- DA UTILIZAÇÃO DO CAMPO DE FUTEBOL/CANCHA DE AREIA;

Artigo 70- Tais áreas não poderão em hipótese alguma ser sublocadas, emprestadas, sendo que estarão disponíveis para os condôminos todos os dias do ano. Não haverá cobrança de qualquer taxa para uso diário dos condôminos. Não será permitido alto volume em equipamentos de som por ocasião do uso do campo de gramado e

cancha de areia, para evitar incômodos aos demais condôminos; O condomínio, ficará encarregado da conservação, limpeza e manutenção permanente todas as áreas de recreação. Entretanto o condômino que fez reserva de uso, deverá deixar o deverá deixar o Campo gramado/ Cancha de Areia da mesma maneira que encontrou, "Limpo e Organizado;

Artigo 71 - Fica desde já proibido o uso e consumo de bebidas alcoólicas nas dependências do **Campo gramado/Cancha de Areia**, não podendo também fazer uso de substâncias ilícitas, em suas dependências, sob pena de notificação ao condômino responsável pela utilização do mesmo;

Artigo 72 - O período máximo de utilização do **Campo gramado/Cancha de Areia** é de 2 (duas) horas e a tolerância para entregarem ao próximo usuário é de 15 min.

Artigo 73-O **Campo gramado/Cancha de Areia**, destinam-se à realização de eventos esportivos entre condôminos, bem como, lazer entre condôminos, familiares e amigos;

Artigo 74- Caso o condômino deseje realizar um evento especial (obrigatoriamente entre condôminos) no **Campo gramado/Cancha de Areia**, deverá realizar a reserva por meio de aplicativos disponibilizados, e-mails, os quais serão dirigidos ao síndico ou a administradora, com a antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, todas as regras para utilização estarão instaladas no aplicativo e descritas e e-mail, sendo que a preferência para uso do **Campo gramado/ Cancha de Areia** é do morador que reservar primeiro. **É obrigatório o condômino estar adimplente com suas obrigações condominiais, para o mesmo, ter direito a realizar eventos entre condôminos com a utilização do Campo gramado/ Cancha de Areia;** Tais reservas serão disponibilizadas somente aos finais de semana, para que possa haver confraternização entre moradores, durante a semana, a prioridade será dos moradores que usam diariamente.

Artigo 75- Cada condômino só poderá efetuar uma reserva por mês para utilização do **Campo gramado/ Cancha de Areia**, exceto se não houver nenhum outro condômino interessado na utilização, ficando a cargo do síndico a responsabilidade para tal liberação;

Artigo 76-A solicitação somente poderá ser feita por pessoa adulta (maior), sendo obrigatoriamente condômino, responsável perante os demais condôminos, para uso próprio e/ou a sua família;

Artigo 77-O solicitante será o responsável pelo evento ou reunião que realizar, assim como pelos danos e estragos causados no **Campo gramado/ Cancha de Areia**,a

seus pertences, devendo, obrigatoriamente, permanecer no ambiente até que todos os seus convidados deixem o espaço;

Artigo 78- O Condomínio terá prioridade de uso em detrimento do interesse particular de qualquer condômino;

Artigo 79- As reservas do Campo gramado/ Cancha de Areia, para a véspera e dia de Natal, véspera dia do ano novo, Páscoa, dia das mães e dia dos pais estarão sujeitas a SORTEIO, no caso de mais de um condômino estar interessado na sua utilização, independente da ordem da reserva, sendo que os interessados deverão inscrever-se até no máximo 30 dias. A data do sorteio e local serão amplamente divulgados pela administração;

Artigo 80- O campo de futebol e quadra de areia, serão entregues ao requisitante somente na data **desejada, condicionada à prévia assinatura do “Termo de Responsabilidade”**, e conferência da dos mesmos, onde ficarão expressamente consignadas as condições de entrega das dependências, assumindo o requisitante, integralmente, o ônus e a obrigação de ressarcir quaisquer danos que porventura venham a ser verificados desde o momento do recebimento até a devolução do **Campo gramado/ Cancha de Areia**, inclusive aqueles causados por terceiros, familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado, serviços e outros;

Artigo 81- A devolução do **Campo gramado/ Cancha de Areia**, deverá ser feita impreterivelmente ao término da atividade, nas mesmas condições em que foi entregue, isto é, **no mesmo estado de limpeza e organização**, após a completa conferência do estado de todas as dependências. A não entrega dos mesmos totalmente limpos e organizados acarretará multa do valor correspondente a **01 (uma) taxa ordinária condominial**;

Artigo 82- Caso exista algum reparo a ser feito, será considerado devolvido o **Campo gramado/ Cancha de Areia**, somente após a reparação completa dos danos apurados;

Artigo 83- A demora na recuperação ou substituição do(s) item(s) danificado, por mais de quinze dias, implicará numa avaliação do valor dos mesmos a ser realizada pelo Síndico e a execução dos reparos será autorizada, correndo por conta e a expensas do condômino responsável o seu pagamento, o qual, pelo atraso, também estará sujeito à multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do conserto/reparação que for verificado, além da obrigação de pagar todas as diárias verificadas pelo atraso na

entrega do campo de futebol e quadra de areia;

Artigo 84- O som emitido nos eventos (volume de voz) não poderá ser exagerado a ponto de perturbar o sossego dos moradores;

Artigo 85- Os eventos realizados no campo de futebol e quadra de esportes deverão ser encerrados impreterivelmente às 22:00 horas;

Artigo 86- A ornamentação caso necessária, do **Campo gramado/ Cancha de Areia**, deverá restringir-se a enfeites e outros, afixados e devidamente apoiados em locais apropriados, desde que não causem prejuízo à integridade física do gradil, colunas etc., causadas pelo uso de pregos, brocas, parafusos, fitas adesivas e outros. É vedado o uso de dispositivos de efeitos (estroboscópios) e luzes especiais, pela falta de instalações elétricas e de fiações apropriadas às suas ligações. Exceto em liberação especial da administração;

PARÁGRAFO DÉCIMO; Não será cobrado taxas para o uso do campo de futebol e quadra de areia para uso diário dos condôminos;

Artigo 87- Qualquer situação superveniente aqui não prevista será decidida pelo Síndico em conjunto com o Conselho Consultivo, posteriormente referendada, se for o caso, em Assembleia;

CAPÍTULO XIV - DA UTILIZAÇÃO DO COWORKING;

Artigo 88- Coworking do condomínio, estará disponível para todos os condôminos, **durante o ano todo, sábados domingos e Feriados**, exceto dias que forem reservados a manutenção preventiva do mesmo, tais dias de manutenção, serão previamente divulgados pela administração do condomínio. Para o uso da Coworking, será disponibilizado a todos os condôminos controles de acesso ou leitores faciais, ou ainda, a melhor solução que a administração aprovar, para o livre acesso e controle dos condôminos; faz parte da estrutura do coworking área comum de uso e duas salas de uso privativo (sala 01 e 02).

Artigo 89- A autorização para uso do Coworking, no **dia** e horário que o condômino necessita, poderá ser obtida através de reserva eletrônica, através de aplicativo ou e-mail, dirigida ao síndico ou a administradora, não havendo necessidade de antecedência, mas irá depender da capacidade de pessoas que utilizarão **Coworking** naquele momento. Todas as regras para utilização estarão instaladas no aplicativo, sendo que a preferência para uso do **Coworking** é de quem reservar primeiro. É

obrigatório o condômino estar adimplente, com suas obrigações condominiais, para ter direito a pleitear o uso do Coworking;

Artigo 90- O condômino manterá disponível na área de **Coworking**, sinal de internet compatível e disponível para comportar seu uso, dependendo da possibilidade das operadoras; para tal uso, será cobrado uma taxa de manutenção a ser determinado pela administração, destinado a manutenção do mesmo e custos com internet.

90.1- É proibido fumar no Coworking, bem como os níveis de barulho em conversa, devem obedecer ao ideal para tal área, indicando-se aqui a necessidade de similaridade com o uso de uma biblioteca, ou seja, tom de voz baixo, sendo e o condômino obrigado a fazer o máximo de silêncio para não atrapalhar o uso comum dos condôminos;

90.2- Não será permitido aparelhos sonoros, independente do volume no **Coworking**, para evitar incômodos aos demais condôminos;

90.3- O condomínio, ficará encarregado da conservação, limpeza e manutenção permanente do **Coworking**. Mas dependerá da colaboração de cada condômino usuário a conservação da limpeza;

90.4- A devolução do **Coworking** deverá ocorrer impreterivelmente ao término da atividade, nas mesmas condições em que foi entregue, isto é, **no mesmo estado de limpeza e organização**;

90.5- Não haverá cobrança para de taxas de utilização do **Coworking**.

CAPÍTULO XV – DA COLETA DE LIXO;

Artigo 91 - A coleta de lixo será realizada conforme orientação fixada pelo Município ou determinada pela administração do condomínio “RESIDENCIAL LIFE GARDEN DOMINGAS ROCCO”.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO- O Condomínio, através de sua administração deve estimular a coleta seletiva e a conscientização ambiental, o lixo deverá ser embalado em sacos plásticos de cor NEGRA para resíduos orgânicos, e de cor VERDE OU AZUL para resíduos recicláveis, deverão ser depositados em local apropriado defronte às residências;

Foi falado em definirmos coletores:

- I. O condômino deve colaborar com a separação do Lixo ou Resíduos, lavando as embalagens recicláveis a fim de eliminar resíduos orgânicos contribuindo para

eliminação de odores e mau cheiro de seu conteúdo;

- II. O condomínio ou empresa contratada, deverá realizar as coletas de resíduos até as 10:00h da manhã diariamente, sendo respeitado o calendário de coleta de lixo intercaladamente, sendo 1 (UM) dia de resíduo orgânico e outro de reciclável;
- III. Os resíduos deverão ser alocados em sacos plásticos lacrados e não poderão estar furados, apresentando vazamento de material orgânico;

O sistema de coleta de lixo reciclável ou orgânico poderá ser alterado, podendo este sofrer modificações ao longo do tempo, a fim de otimizar a qualidade, segurança e custos de tal coleta para os condôminos;

CAPÍTULO XVI – DA RESPONSABILIDADE CIVIL E CRIMINAL E SEGURANÇA COLETIVA;

Artigo 92 - Os condôminos responderão civil e criminalmente pela prática de atos que violem as disposições do presente Regimento;

Artigo 93 – O condomínio não responde por eventuais prejuízos decorrentes de atos ilícitos perpetrados por terceiros nas residências dos condôminos, tais como crime de dano, furtos, roubos, sequestros etc.;

Artigo 94 - Salvo em situações emergenciais, os porteiros não serão obrigados a abrir os portões de acesso ao Condomínio, para os moradores, mas somente controlar a entrada e saída de veículos. O condomínio disponibilizará sistemas autônomos de entrada e saída de condôminos, o quais serão aprovados em assembleia;

Artigo 95- Os porteiros deverão anunciar os visitantes ou outras pessoas, via interfone, (ou sistema de comunicação adotado) para o respectivo condômino, fornecendo-lhe o nome e solicitando permissão para a entrada do referido e somente permitir sua entrada ao condomínio após autorização do morador e devida identificação do visitante e veículo, bem como orientação de local para correto estacionamento. Não haverá necessidade de anunciar a entrada de empregadas domésticas e diaristas, desde que devidamente autorizadas junto à portaria;

Artigo 96 - Os porteiros não poderão, sob pena de sanção administrativa, permitir a entrada de estranhos que não se identifiquem ou que não tenham autorização do morador;

Artigo 97 - São proibidos jogos ou quaisquer práticas que possam causar danos às edificações, notadamente nas partes comuns e áreas livres, a não ser nos locais que para tal venham a ser especialmente determinados;

Artigo 98 - É expressamente proibido a qualquer proprietário ou morador, entrar em dependências reservadas aos equipamentos e instalações que guarneçam o Condomínio, tais como: casa de máquinas das bombas de água, reservatórios de água e de gás e outros, a menos que tenha autorização específica e devidamente acompanhado pela administração do Condomínio;

Artigo 99 - Visando à segurança em geral e à ordem, higiene e limpeza das partes comuns, fica expressamente proibido jogar fósforos, pontas de cigarro, casca de frutas, detritos ou qualquer outro objeto pelas áreas, áreas comuns;

CAPÍTULO XVII – DO ACESSO AO “RESIDENCIAL LIFE GARDEN DOMINGAS ROCCO”;

Artigo 100 - O acesso ao “RESIDENCIAL LIFE GARDEN DOMINGAS ROCCO”, ressalvados os casos excepcionais, ficando a critério da Administração, só será permitido aos proprietários dos lotes, locatários, usuários, seus familiares permanentes ou eventuais, a candidatos à aquisição de residências ou lotes, a funcionários públicos civis ou militares no desempenho de suas respectivas funções, aos fornecedores, entregadores e pessoas cadastradas na Administração para a prestação de serviços de qualquer natureza aos moradores do “RESIDENCIAL LIFE GARDEN DOMINGAS ROCCO”;

Artigo 101 - Salvo em situações emergenciais, os porteiros não serão obrigados a abrir os portões de acesso ao Condomínio, para os moradores, mas somente controlar a entrada e saída de veículos;

Artigo 102 - Os porteiros deverão anunciar os visitantes ou outras pessoas, via interfone, para o respectivo condômino, fornecendo-lhe o nome e solicitando permissão para a entrada do referido, e somente permitir sua entrada ao condomínio após autorização do morador e devida identificação do visitante e veículo, bem como orientação de local para correto estacionamento. Não haverá necessidade de anunciar a entrada de empregadas domésticas e diaristas, desde que devidamente autorizadas junto à portaria;

Artigo 103 - Os porteiros não poderão, sob pena de sanção administrativa, permitir a entrada de estranhos que não se identifiquem ou que não tenham autorização do morador;

Artigo 104 - São proibidos jogos ou quaisquer práticas que possam causar danos às edificações, notadamente nas partes comuns e áreas livres, a não ser nos locais que

para tal venham a ser especialmente determinados;

Artigo 105 - É expressamente proibido a qualquer proprietário ou morador, entrar em dependências reservadas aos equipamentos e instalações que guarneçam o Condomínio, tais como: casa de máquinas das bombas de água, reservatórios de água e de gás e outros, a menos que tenha autorização específica e devidamente acompanhado pela administração do Condomínio.

Artigo 106 - Visando à segurança em geral e à ordem, higiene e limpeza das partes comuns, fica expressamente proibido jogar fósforos, pontas de cigarro, casca de frutas, detritos ou qualquer outro objeto pelas áreas, áreas comuns;

CAPÍTULO XVIII– DO TRÂNSITO DE VEÍCULOS;

Artigo 107- O limite máximo de velocidade de qualquer veículo motorizado dentro do condomínio é de 20km/h (vinte quilômetros por hora);

Artigo 108 - É expressamente proibida a direção de veículos motorizados por menores, incapazes ou qualquer pessoa não qualificada a dirigi-los;

I- É terminantemente proibida a utilização das calçadas do condomínio por bicicletas, bicicletas elétricas, ciclomotores, veículos elétricos, patinetes motorizados ou não, veículos motrizes conduzidos por crianças, ou adolescentes. Somente será liberado a circulação de pedestres;

II- As pistas de circulação de automóveis, poderão eventualmente serem utilizadas por outros modules de veículos, podendo ter seu uso compartilhado entre automóveis e bicicletas, prezando o respeito entre as partes, bem como as normas de trânsito;

III- Os veículos Automotores deverão respeitar o distanciamento mínimo de 1,5 metros entre bicicletas, ciclomotores, patinetes elétricos motorizados ou não, veículos motrizes conduzidos por crianças, ou adolescentes;

IV- Os sentidos das vias, pistas de rolamento, deverão ter seu fluxo de tráfego respeitados, de acordo com a sinalização implantada, sendo terminantemente proibida a circulação de qualquer veículo em sentido contrário (CONTRAMÃO);

V- Menores de 12 anos de idade, não poderão conduzir veículos motorizados a combustão ou elétricos nas dependências docondomínio desacompanhadas dos pais ou responsáveis;

VI- É proibido a utilização do passeio como área de estacionamento,bem como as

pistas de rolamento para o devido fim;

VII- É proibido a utilização dos passeios como área de estacionamento irregular, assim como gramados, bem como o estacionamento irregular em área de rolamento, estão sujeitas a multas equivalentes e balizadas em conformidade com as resoluções do CONTRAN.

CAPÍTULO XIX- DA SEGURANCA;

Artigo 109 - Fica como responsabilidade administração do condomínio, representado por seu síndico, a contratação e fiscalização de empresa de portaria/segurança;

Artigo 109.1. É de responsabilidade do condômino à instalação de dispositivo de segurança individual em sua unidade autônoma, a fim de garantir a salubridade coletiva no que tange os sistemas de segurança de todo o condomínio;

Artigo 110 - Todos os veículos dos condôminos e ou locatários deverão ser inventariados junto à administração, para maior controle de acesso nas dependências do condomínio;

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO - Em caso de troca de veículo, o proprietário deverá imediatamente procurar a administração para que o mesmo seja catalogado para novo controle de acesso;

Artigo 111- As senhas de acesso, tags de controle de acesso, ou quaisquer que sejam os dispositivos de controle de acesso, tão logo sejam disponibilizados aos condôminos, são de inteira responsabilidade do condômino, sendo este, o responsável por salvaguardar a segurança do meio, e sua coletividade, sendo terminantemente proibido entregar as chaves de acesso a terceiros, sejam através de senhas, controles, ou quaisquer dispositivos que venham a comprometer a salutar segurança de todos os condôminos;

Artigo 112 - Os sistemas de monitoramento remoto devem obedecer aos estabelecidos pela prestadora de serviço, salvaguardado os preceitos da livre concorrência;

Artigo 113- Para que possam valer as normatizações relativas à segurança interna dos condôminos, a administração, síndico, conselheiros, serão permanentemente fiscais dos processos e sistemas de segurança do condomínio;

CAPÍTULO XX- DA INDENIZAÇÃO POR DANOS CAUSADOS.

Artigo 114- Todo e qualquer dano ou estrago provocado por um morador, seus dependentes, convidados ou empregados particulares, em qualquer área comum do Condomínio, deverá ser inteiramente indenizado pelo condômino responsável pela ocorrência, que deverá dar conta da irregularidade ao Síndico, para que este tome as devidas providências;

Artigo 115- em caso de danos ou desaparecimento de coisas substituíveis, o condômino usuário terá o prazo de 20 dias úteis para reparação ou reposição da coisa no idêntico valor, modelo, qualidade e quantidade existente;

Artigo 116- Caso o condômino não indenize os danos ao patrimônio ou reponha os bens faltantes ou danificados, o Síndico deverá efetuar a reposição ou consertos e autorizará a cobrança do valor despendido, no boleto de taxa condominial da unidade autônoma correspondente, no mês subsequente;

Artigo 117- A avaliação dos prejuízos causados ao Condomínio para efeito de ressarcimento por parte do requisitante, será através de coleta de preços entre firmas habilitadas;

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO - A avaliação dos prejuízos deverá ser realizada pelo Síndico e administradora do condomínio;

Artigo 118- A recusa ao pagamento, ou sua demora por mais de dez dias uteis, a partir da data da notificação, relativa ao ressarcimento das despesas havidas com a reparação dos danos causados, acarretará o acréscimo de 20% (vinte por cento) a título de multa no montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com pagamento, pelo condômino, das custas e honorários advocatícios, bem como a perda do direito de requisição dos referidos espaços, até o cumprimento das obrigações;

CAPÍTULO XXI -DO REGULAMENTO DE MUDANÇAS;

Artigo 119. - O acesso de mudanças só será permitido com acompanhamento do condômino responsável ou alguém que o mesmo disponha como responsável. Sendo que fica determinado como horário permitido: De segunda à sexta-feira, das 09:00h às 17:00h nos sábados, das 09:00h às 16:00h;

Artigo 119.1- Não serão permitidas mudanças nos domingos e feriados em hipótese alguma;

Artigo 119.2- A mudança e/ou o transporte de móveis e demais objetos deverão ser

comunicada ao Síndico com antecedência de 24h;

Artigo 119.3-O Condomínio não se responsabiliza por qualquer dano, prejuízo, acidente, roubo, furto etc., que porventura venham a acontecer ao condômino ou seus pertences, durante a mudança;

Artigo 119.4-É expressamente proibido o uso de áreas comuns para armazenar os objetos da mudança, ou mesmo utilizar área ainda não edificada de outros condôminos, sem a prévia autorização. Durante o período de mudança deverá o condômino acompanhar o processo, ou pessoa de sua confiança ou indicação;

Artigo 120- O condômino é responsável por eventuais danos causados à outras residências, ou qualquer outra área de uso comum;

§ 1º - Antes de iniciar a mudança, o requisitante, acompanhado pelo zelador do condomínio, procederá à vistoria das vias de acesso, das quais deverá se utilizar, assinando a declaração de estarem, ou não, em perfeito estado e responsabilizando-se por qualquer dano;

§ 2º - Após o término da mudança, o responsável comunicará ao zelador e, juntos, efetuarão nova vistoria para devolução ao Condomínio do uso das áreas comuns cedidas para mudanças, cujo resultado será descrito e assinado pelos responsáveis no próprio documento de declaração. Se constatada qualquer anormalidade, o documento deverá ser enviado ao Síndico para as providências cabíveis

Artigo 121 - Os eventuais danos apurados serão reparados pelo respectivo condômino no prazo de até 96 horas após a ciência. Em caso de urgência, devido a problemas que possam ser causados aos condôminos, este prazo poderá ser reduzido;

Artigo 122-Todo o lixo oriundo da mudança (caixa, isopor, plásticos) é de responsabilidade do morador que deve descartá-lo nas lixeiras externas do CONDOMÍNIO, não sendo permitido deixá-los em qualquer área comum;

CAPÍTULO XXII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DA PORTARIA;

Artigo 123 – A portaria deverá manter atualizado sempre o cadastro dos moradores e de prestadores de serviço;

Todos os prestadores de serviço devem ser previamente cadastrados e seus serviços acompanhados pelos condôminos, com exceção de liberações por escrito e autorizadas pelo síndico;

O sistema adotado de controle, segurança e acesso, poderá sofrer alterações,

melhorias, implementos tecnológicos etc., isso ficará a cargo da administração, representada pelo síndico, do conselho e até mesmo da empresa responsável pela segurança e controle, desde que, com a anuência da administração. Todo funcionário da portaria, seja ele contratado pelo condomínio, ou por empresa essa terceirizada, deve ter qualificação para tal trabalho, bem como, obrigatoriamente estar vestido com uniforme adequado e crachá de identificação;

CAPÍTULO XXIII – DO USO PRIVADO DO MORADOR;

Artigo 124 -As Residências do Condomínio destinam-se exclusivamente ao uso residencial e são estritamente familiares, devendo ser guardados o recato e a dignidade compatíveis com a moralidade e renome dos moradores;

PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO- Poderão ser concedidos autorizações para emissão de alvará de localização, a fim de estabelecer empresa em nome dos proprietários ou locatários, desde que, exclusivamente para efeitos formais de registro societário. Essa autorização é condicional, subordinando-se a sua validade e eficácia ao cumprimento, por parte dos seus Sócios Condôminos, ao não desenvolvimento de qualquer empreendimento e/ou atividade comercial, atendimento de terceiros, estoques e transportes de mercadorias, ou quaisquer outras atividades que possam atrapalhar/transtornar a ordem do condomínio e de seus moradores. Isso com a consequência de que, caso violado o compromisso, ser revogada a autorização;

Artigo 125 - A troca ou raspagem de assoalhos, polimentos de mármore e demais obras nas residências, que produzam ruídos suscetíveis de incômodo aos vizinhos, só serão permitidos se forem realizados de segunda a sexta-feira, das 08h00 às 12h00 e das 13h00 às 17h00 e nos sábados das 09h00 às 13h00, sendo proibidas tais obras em domingos e feriados;

Artigo 126 - Nenhum empregado do Condomínio aceitará chaves das residências em caso de ausência ou mudança de moradores, sem autorização por escrito do Síndico;

Artigo 127 - Poderá o Condomínio, por meio do Síndico, contratar profissional habilitado, com a finalidade de avaliar projetos e vistoriar a obra durante a execução e após sua finalização;

Artigo 128- Toda e qualquer alteração no aspecto externo das áreas Comuns do Condomínio deve ter a aprovação prévia em Assembleia Geral (varandas/área técnica etc.), respeitados os percentuais de condôminos previstos em legislação vigente;

Artigo 129- Deverão os condôminos efetuar a substituição de vidros das janelas e sacada que porventura quebrem, tão logo o fato ocorra, a fim de não comprometer a estética e segurança do Condomínio;

Artigo 130 - Sendo o Condomínio rigorosamente residencial e familiar, todos os condôminos ficam obrigados, em caso de alienação, locação ou empréstimo de seus apartamentos, a anexar cópia do presente Regimento, a inserir no respectivo contrato uma cláusula em que fique estipulado que o adquirente, locatário ou simples ocupante, recebeu um exemplar ou tem conhecimento deste Regimento Interno, ao qual se obriga a cumprir;

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO - O promitente comprador obriga-se a fornecer à Administração cópia da averbação no Registro de Imóveis de sua aquisição, ou do compromisso de compra e venda no caso de se tratar de venda a prazo, para que seja registrada sua titularidade perante o Condomínio;

CAPÍTULO XXIV – DA SEGURANÇA NAS UNIDADES AUTÔNOMAS;

Artigo 131 - Os moradores deverão manter fechadas as portas de acesso às suas residências, bem como de seus veículos e, em nenhuma hipótese, o Condomínio não será responsabilizado por furtos ou danos, sejam estes ocorridos no interior das Residências ou nas partes comuns;

Artigo 132 - É proibido remover, em qualquer hipótese, os equipamentos de segurança contra incêndio do Condomínio, salvo para recarga, quando autorizado pelo Síndico;

Artigo 133 - Fica proibido o uso de aparelhos sonoros na Portaria, exceto aqueles integrantes dos equipamentos de segurança do condomínio;

CAPÍTULO XXV – DAS SANÇÕES;

Artigo 134- Multa de 01 (uma) da taxa ordinária do Condomínio mensal, quando desrespeitadas as disposições do presente Regimento Interno;

Artigo 135- Duplica-se o valor dessa multa em caso reincidência! Sendo esta multa aplicada pelo Síndico e em caso especiais, se fazendo necessário com anuência do Conselho o valor arrecadado com a multa, reverterá em benefício do fundo de reserva do Condomínio. A cobrança inicialmente será amigável, caso não houver acerto/composição, será cobrado pela via judicial;

Artigo 136- Considera-se reincidente aquele que, no prazo de 1 ano, cometer a mesma infração apenada com multa, inclusive considerando-se que, em sendo reincidência, não caberá notificações e sim multa direta;

Artigo 137- As multas estipuladas em Convenção, que não façam parte deste Regimento Interno, serão cobradas cumulativamente com a multa prevista neste Regimento Interno, caso cabível a aplicação de ambas;

Artigo 138- A depender da gravidade da situação, por avaliação conjunta do síndico e conselho, o condômino poderá vir a ser multado, sem aplicação de advertências;

Artigo 139- Em casos “graves” a multa será de até 05 (cinco) vezes o valor da taxa condominial, se o condômino:

- a) Realizar obras que comprometam a segurança do Condomínio;
- b) Alterar a forma, ou a cor da fachada, das partes das áreas Comuns, salvo se autorizado mediante deliberação pela Assembleia Geral;
- c) Der à sua propriedade de uso exclusivo destinação diferente da que tem o condomínio, ou utilizá-la de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes; ou
- d) Fizer uso de sua unidade residencial para as atividades que firam os princípios morais, bons costumes e urbanidade;

Artigo 140- Se caso o condômino ou morador caracterizar-se por reiterado comportamento antissocial, a multa será de até 10 (dez) vezes do valor da taxa condominial, se o condômino ou morador caracterizar-se por reiterado comportamento antissocial;

Artigo 141- Caberá ao Síndico adotar as medidas necessárias e urgentes para a cessação imediata de grave perturbação do sossego dos moradores ou risco à segurança coletiva. As penalidades não seguirão necessariamente a ordem disposta, e serão aplicadas de acordo com a gravidade da infração, a juízo do Síndico com Conselho;

Artigo 142 - Da aplicação da multa pelo Síndico, o condômino poderá apresentar recurso ao Conselho Consultivo no prazo de 10 (dez) dias. Recebido o recurso, o Conselho Consultivo terá o prazo de 10 (dez) dias para apresentar sua decisão. Caberá igualmente ao condômino recurso em assembleia para decisão desta sanção;

Artigo 143 - Considerar-se-á o condômino antissocial aquele que não cumpre reiteradamente com os seus deveres, colocando em risco outras pessoas, que pratica em sua unidade autônoma ou na área comum do edifício atos tais como: tráfico de entorpecentes, tráfico de animais silvestres, prostituição, atos de atentado ao pudor, atos de risco e lesão corporal a condôminos e terceiros dentro das áreas comuns, fugitivo da lei, ou casos mais leves como excesso de barulho, ensaio de bandas, dentre outros;

CAPÍTULO XXVI – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 144- Para a afixação de anúncios comerciais ou informativos, o condomínio, disponibilizará na portaria ou em local visível a ser definido pela administração, um quadro de avisos;

Artigo 145- O condômino deverá solicitar as ligações de água, esgoto e energia elétrica às concessionárias. É vedada a utilização das ligações de água e energia de obras ou residências vizinhas, sendo esta somente liberada mediante autorização por escrito do condômino cedente;

Artigo 146 - Os casos omissos serão resolvidos pelo síndico em conjunto com o conselho, quando se fizer necessário;

Artigo 147- Não poderão ser suprimidos ou adicionados, em hipótese alguma neste Regimento Interno ou na Convenção, situações que contraponham, direta ou indiretamente, os “**Parâmetros Urbanísticos**” convencionados por este Regimento Interno ou pela Convenção, sendo inadmitido, quaisquer alterações no que **tange os parâmetros de ocupação, urbanísticos, e que resultem em extrapolação das taxas de ocupação e permeabilidade**, instituídos e regrados pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS – PR**;

Artigo 148 - Além dos condôminos, seus familiares e convidados, também seus sucessores, locatários, colaboradores etc. deverão acatar e obedecer a este Regimento Interno;

CAPÍTULO XXVII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS;

Artigo 149 - O disciplinamento regimental é de interesse comum, que deve sobrepor-se aos particulares em tudo quanto não viole o direito básico da propriedade. Cabe ao Síndico o dever de aplicar as sanções previstas neste Regimento Interno, devendo fazê-lo sem nenhum favorecimento, em prol dos interesses da coletividade;

PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO - O Síndico deverá dar ampla divulgação deste Regimento Interno;

Artigo 150 - Caberá ao Síndico adotar as medidas necessárias e urgentes para a cessação imediata de grave perturbação do sossego dos moradores ou risco à segurança coletiva;

Artigo 151 - Aos condôminos cabe a obrigação de, nos contratos de locação, alienação ou cessão do uso de suas unidades a terceiros, fazer incluir uma cláusula que obrigue ao cumprimento deste Regimento Interno;

Artigo 152- O condômino fica obrigado a manter atualizada a ficha de cadastro de moradores e de seus veículos;

PARÁGRAFO DÉCIMO SÉTIMO- Os dados fornecidos pelos proprietários/moradores serão de uso exclusivo da administração do Condomínio e não serão fornecidos a terceiros, em cumprimento à legislação vigente, salvo no cumprimento à ordem judicial;

Artigo 153 - Quaisquer reclamações deverão ser direcionadas ao Síndico, registrado através de email, aplicativo próprio do condomínio, ou até mesmo por carta registrada se for o caso;

Artigo 154 - O principal objetivo desse Regimento é assegurar a tranquilidade no uso e gozo do Condomínio, limitando os abusos que possam prejudicar o bom nome, asseio, conforto e segurança dos condôminos, devendo por isso, ser rigorosamente cumprido por todos os condôminos, moradores, seus empregados e pessoas sob sua responsabilidade;

Artigo 155 - Os casos omissos ao Regimento Interno que não possam ser solucionados com a aplicação das disposições da Convenção do Condomínio serão resolvidos pelo Síndico com assessoramento do Conselho Consultivo;

Artigo 156 - O presente Regimento Interno entrará em vigor em data especificada na Assembleia Geral Extraordinária de aprovação, tornando-se obrigatório para todos os condôminos, possuidores ou detentores;

São José dos Pinhais, 17 de abril de 2023

Alexandre Duarte Creplive (síndico)