



REGIMENTO INTERNO

Índice

- I. Do Objeto
- II. Dos Direitos
- III. Dos Deveres
- IV. Das Penalidades e Dos Recursos
- V. Da Publicidade no Florais Itália
- VI. Da Portaria Social e de Serviço.
- VII. Das Áreas de Lazer
- VIII. Dos Procedimentos de Segurança e Identificação
- IX. Dos Procedimentos de Rotina e Diários
- X. Dos Veículos, Velocidade, Estacionamento e Acesso
- XI. Dos Anexos
- XII. Das Disposições Gerais

Anexo I: Sistema de segurança e vigilância;

Anexo II: Da criação de animais e aves e da condução nas áreas comuns;

Anexo III: Normas para a utilização do espaço gourmet e quiosques;

Anexo IV: Normas para a utilização do espaço fitness;

Anexo V: Normas para a utilização das quadras de tênis, polivalente, de areia e de squash;

Anexo VI: Normas para a utilização dos campos de futebol;

Anexo VII: Normas para a utilização do playground; Anexo VIII: Normas para a utilização da pista de cooper;

O **CONDOMÍNIO FLORAIS ITÁLIA** estabelece o presente **REGIMENTO INTERNO**, a que se sujeitam e submetem todos os condôminos proprietários, coproprietários, possuidores em geral, promitentes compradores, comodatários, locatários e cessionários dos direitos sobre unidades autônomas.



CAPÍTULO I - DO OBJETO

ARTIGO 1º - O presente Regimento Interno, doravante denominado simplesmente de Regimento, dispõe sobre as regras gerais que disciplinam o uso pelos condôminos das áreas verdes, áreas comuns, áreas de preservação permanente, áreas destinadas à prática esportiva, estares, sistema viário, portarias, e tudo que sirva a qualquer dependência de uso comum aos condôminos. Cuidará ainda da proteção ambiental, do programa de qualidade de vida, além das normas de segurança, normas de convivência e demais regras.

PARÁGRAFO ÚNICO – O Regimento definirá as penalidades aplicáveis em caso de infração, coibindo os comportamento e abusos que possam prejudicar além do patrimônio comum, o bom nome, asseio, conforto e tranquilidade dos condôminos.

ARTIGO 2º - Este Regimento tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos residem no CONDOMINIO FLORAIS ITÁLIA, doravante denominado simplesmente Condomínio, complementando e na conformidade com o que determina a Lei Nº. 4.591 de 16.12.64 e outras posteriores, como também as determinações da Convenção Condominial.

PARÁGRAFO ÚNICO – As disposições aqui elencadas e aprovadas obedecem, supletivamente, à legislação federal, estadual e municipal vigentes.

ARTIGO 3º - As normas do presente Regimento devem ser observadas por todos aqueles que a qualquer título ocupem as unidades autônomas ou partes comuns do Condomínio, ainda que eventuais, familiares, hóspedes, visitantes e convidados do condômino, e também pelos prepostos e empregados de empresas que a ele prestam serviços, bem como empregados do Condomínio.

ARTIGO 4º - Serão considerados condôminos para todos os efeitos deste Regimento: proprietários, coproprietários, possuidores em geral, promitentes compradores, comodatários, locatários e cessionários dos direitos sobre unidades autônomas, podendo ser pessoas físicas e jurídicas.

ARTIGO 5º - Herdeiros e/ou sucessores sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações estabelecidas neste Regimento.



CAPÍTULO II - DOS DIREITOS

ARTIGO 6º - Aos condôminos serão assegurados os direitos de:

I - Usar, gozar, fruir e dispor da respectiva unidade autônoma de modo que lhe convier, desde que não prejudique a segurança, os bons costumes, a boa-ordem, a saúde, a tranquilidade, não cause danos a demais condôminos e não infrinja as normas legais ou as disposições da CONVENÇÃO e do presente Regimento, respeitando a destinação do imóvel, com a diligência de que as leis em vigor exigem.

II - Usar das coisas, das partes comuns e das áreas de lazer conforme a sua destinação específica, contanto que não exclua a utilização dos demais condôminos, respeitando as regras, restrições e exceções estabelecidas no presente Regimento e na CONVENÇÃO e, com civilidade, observar as normas de convivência social e o princípio da coexistência de direitos e deveres.

III - Participar das atividades esportivas, sociais, recreativas e culturais a serem desenvolvidas pela administração do Condomínio.

IV - Cada condômino será pessoalmente responsável pela conduta e proceder das pessoas de sua dependência, bem como, pelos seus hóspedes, convidados, empregados, visitantes e demais que, com seu consentimento e concordância, adentrarem ao Condomínio, frequentando unidade autônoma ou qualquer das áreas comuns.

CAPÍTULO III - DOS DEVERES

ARTIGO 7º - Além de se obrigarem a cumprir os deveres estipulados na CONVENÇÃO, são deveres dos condôminos e ocupantes das unidades autônomas, hóspedes, convidados, empregados, prestadores de serviços, visitantes e demais que, com consentimento e concordância, adentrarem no Condomínio frequentando unidade autônoma ou qualquer das dependências e áreas comuns:

I - Cumprir e fazer cumprir rigorosamente as normas internas do condomínio.

II. Tratar com civilidade e respeito os empregados do Condomínio e evitar dar ordem de serviço diretamente aos mesmos, falando sempre com o Síndico ou gerente, quando for o caso. (Multa “A” – Com advertência prévia).

III - Não estender ou pendurar roupas, calçados, tapetes, varais, faixas comemorativas, faixas de venda ou aluguel sobre muretas, balcões, janelas, sacadas ou em qualquer outro



local da unidade autônoma que sejam visíveis do exterior. (Multa “A” – Com advertência prévia).

IV - Não depositar nem obstruir com objetos de qualquer natureza, as áreas comuns do Condomínio ou a unidade autônoma de outrem. (Multa “A” – Com advertência prévia).

V - Não permitir a realização de jogos infantis e práticas esportivas em outras áreas do condomínio que não sejam as destinadas aos mesmos. (Multa “A” – Com advertência prévia).

VI - O trânsito de bicicletas, skates, patins e patinetes nas vias públicas é permitido somente para as crianças acima de 12 anos, menores deverão estar devidamente acompanhado de responsáveis.

VII - Trafegar nas vias públicas internas do Condomínio com velocidade moderada observando as placas de sinalização e as normas do CÓDIGO DE TRÂNSITO BRASILEIRO. (Multa “A” – Sem advertência prévia).

VIII - Não estacionar veículos de qualquer porte e para qualquer finalidade, bem como bicicletas, motocicletas, fora das áreas apropriadas, sobre as calçadas, áreas verdes e, tampouco, permitir que sejam manobrados por menores, em qualquer circunstância. (Multa “A” – Sem advertência prévia).

IX - Utilizar a buzina somente em situações de extrema necessidade de modo a não incomodar os demais condôminos. (Multa “A” – Com advertência prévia).

X - Não estacionar na via pública ou mesmo nos estacionamentos do condomínio, trailers, carretas, reboques com lancha ou barcos, semi-reboques e demais acessórios veiculares. Todos os veículos acessórios deverão ser recolhidos em suas respectivas garagens. (Multa “B” – Sem advertência prévia).

XI -. Não lançar papéis, objetos, lixo ou líquidos de qualquer natureza sobre a via pública, nas áreas comuns ou nos lotes não edificadas, devendo mantê-los sempre acondicionados em recipientes apropriados para a coleta, colocando-os em locais e horários preestabelecidos pela administração. (Multa “A” – Com advertência prévia).

XII - Não depositar móveis usados, entulhos, restos de materiais de construção e quaisquer outros objetos sobre a via pública, nas áreas comuns ou nos lotes não edificadas, tais itens deverão ser descartados utilizando-se contêineres apropriados para tal. (Multa “A” – Com advertência prévia)

XIII - Não pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nele intervir,



adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhe o arranjo. (Multa “A” – Com advertência prévia)

XIV - Não afixar cartazes, panfletos ou qualquer material de propaganda nas áreas comuns, postes e equipamentos da área de lazer, exceto se houver prévia autorização da administração. (Multa “A” – Com advertência prévia).

XV - Fazer constar a obrigação de obediência a este Regimento nos contratos de alienação, locação, comodato, empréstimo e documentos similares das suas unidades autônomas, sob pena de anulabilidade da transação.

CAPÍTULO IV – DAS PENALIDADES E DOS RECURSOS

ARTIGO 8º - O condômino que violar as disposições contidas neste Regimento sujeitar-se-á às multas indicadas ao final de cada artigo ou inciso, conforme critério de valores estabelecidos no ARTIGO 11, em situações que poderão ou não depender de advertência prévia para serem impostas.

ARTIGO 9º - O descumprimento ao disposto neste Regimento sujeitará o condômino às seguintes sanções e penalidades:

I - Nos casos cabíveis de advertência prévia:

- a) Na primeira ocorrência, a advertência será realizada por escrito ou de modo verbal.
- b) A partir da 2ª (segunda) ocorrência, referente ao mesmo fato anteriormente advertido, será imposta ao condômino a multa fixada, e, em caso de reincidência o valor será em dobro.

II - Nos casos não sujeitos à advertência prévia:

- a) A multa será imposta na primeira vez em que a infração for cometida, por escrito e enviado por e-mail ou entregue pessoalmente, sem prejuízo da indenização e reparos aos eventuais danos causados.
- b) A partir da 2ª (segunda) ocorrência, referente ao mesmo fato anteriormente advertido, será imposta ao condômino multa com valor em dobro.

III - Suspensão de utilização das áreas de lazer por período não superior a 12 (doze) meses, imposta pelo Conselho Administrativo, considerando a gravidade e/ou a reincidência da infração, sem prejuízo das multas impostas.

IV - Majoração - A partir da terceira reincidência, referente ao mesmo fato



anteriormente advertido e multado, a multa fixada, além de já ter seu valor dobrado, poderá, a critério do Conselho Administrativo, ser majorada em até 50% (cinquenta por cento) sobre o referido valor.

Parágrafo único. Será considerada reincidência fatos iguais ocorridos num período de até 12 meses

ARTIGO 10º - A multa será imposta pelo Conselho Administrativo e cobrada em boleto apartado da cota condominial, sendo facultado ao interessado recorrer ao Conselho Consultivo.

§ 1º – A imposição da multa será comunicada por escrito ao infrator ou quem por ele for responsável, dentro do vínculo de sua relação, e encaminhada por e-mail.

§ 2º – Ocorrendo mais de uma infração, as multas poderão ser agrupadas e cobradas em um único boleto.

§ 3º – O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade pela reparação dos danos e prejuízos causados.

ARTIGO 11º - Os valores das multas previstas neste Regimento serão fixados de acordo com as letras catalogadas e conforme com a seguinte tabela:

T i p o	Valor
A	20% (vinte por cento) do valor da taxa condominial + fundo de inadimplência de um lote mínimo – 448,00 m ²
B	30% (trinta por cento) do valor da taxa condominial + fundo de inadimplência de um lote mínimo – 448,00 m ²
C	40% (quarenta por cento) do valor da taxa condominial + fundo de inadimplência de um lote mínimo – 448,00 m ²
D	50% (cinquenta por cento) do valor da taxa condominial + fundo de inadimplência de um lote mínimo – 448,00 m ²
E	70% (setenta por cento) do valor da taxa condominial + fundo de inadimplência de um lote mínimo – 448,00 m ²
F	100% (cem por cento) do valor da taxa condominial + fundo de inadimplência de um lote mínimo – 448,00 m ²

ARTIGO 12º - O condômino multado, se desejar, poderá interpor recurso endereçado ao Conselho Consultivo, por intermédio da Administração, no prazo não prorrogável de



05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da imposição da multa.

§ 1º - O recurso deverá ser protocolado junto à administração ou enviado por e-mail, e terá efeito suspensivo à multa até o parecer definitivo do Conselho Deliberativo.

§ 2º - Decorrido o prazo de 05 (cinco) dias úteis do recebimento da imposição da penalidade:

I - A multa será considerada aceita e eficaz.

II - Os recursos serão considerados intempestivos e a matéria não poderá mais ser objeto de discussão ou discordância por parte do condômino.

CAPÍTULO V – DA PUBLICIDADE NO FLORAIS ITÁLIA

ARTIGO 13º - É proibida a colocação de faixas de qualquer natureza, no interior do Condomínio, exceto as que atendam aos interesses coletivos, sendo veiculadas exclusivamente pela administração ou mediante sua autorização prévia.

§ 1º – É proibida a distribuição de material de propaganda e publicidade, bem como, panfletagem e distribuição de qualquer material promocional que não seja por via postal.

§ 2º – Serão permitidas informações oficiais de interesse comunitário, encaminhado exclusivamente pelas concessionárias ou órgão público.

§ 3º – Será permitida aos patrocinadores de eventos sociais do Condomínio, a fixação de cartazes, faixas, distribuição de materiais de propaganda internamente e inserções nos veículos de comunicação do Condomínio.

§ 4º - São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, ficando desde já o Condomínio autorizado a retirar qualquer placa de anúncio ou de venda, sendo permitido o anúncio de venda de imóveis somente nos murais das áreas de lazer e administração, mediante prévia aprovação Síndico.

§ 5º - As execuções de filmagens para fins comerciais e de publicidade serão normatizadas pelo Conselho Administrativo em conjunto com o Conselho Consultivo.

CAPÍTULO VI – DA PORTARIA SOCIAL E DE SERVIÇO

ARTIGO 14º - A portaria social funcionará 24 (vinte e quatro) horas ininterruptas, sendo responsável pela identificação e registro de todos os condôminos, visitantes e convidados que adentrarem ao Condomínio.

§ 1º - A entrada de visitantes, hóspedes e convidados pela portaria social em qualquer horário e dias da semana, só será permitida após identificação e autorização de entrada,



devendo a identificação dos condutores de veículos ser feita pela exibição da CNH - Carteira Nacional de Habilitação, cabendo ao Conselho Administrativo, via normas complementares, definir eventuais exceções a esta regra.

§ 2º – O acesso dos corretores de imóveis, a trabalho, juntamente com seus clientes será realizado pela portaria social, observadas as normas estabelecidas pela administração do Condomínio.

§ 3º - A entrada de condôminos pela portaria social será condicionada à devida identificação por sistema facial ou outro que o condomínio venha adotar.

ARTIGO 15º - A portaria de serviço funcionará nos horários e dias estipulados pela administração, sendo responsável pela identificação e registro de entrada e saída de todos os funcionários de obras, empregados domésticos, fornecedores, prestadores de serviços e afins, que adentrarem no Condomínio.

§ 1º – O acesso pela portaria de serviço, somente será permitido se a pessoa, física ou jurídica, estiver previamente cadastrada ou autorizada junto ao Condomínio, devendo ser devidamente identificada por ocasião da entrada.

§ 2º. A identificação de condutores de veículos será pela exibição da CNH - Carteira Nacional de Habilitação, cabendo ao Conselho Administrativo, via normas complementares, definir eventuais exceções a esta regra.

§ 3º - Os empregados domésticos, quando a pé, poderão adentrar e sair do condomínio pelas portarias de pedestres, tanto social quanto de serviços.

ARTIGO 16º - Toda e qualquer pessoa deverá ser identificada e a sua presença registrada, ficando a entrada pelas portarias condicionada à prévia autorização pelo condômino ou pessoa por ele indicada.

PARÁGRAFO ÚNICO – Os Interessados na aquisição de lotes, somente poderão adentrar ao Condomínio em companhia de corretor de imóvel credenciado ou de condômino morador ou proprietário de lote.

ARTIGO 17º - A portaria de serviço destina-se ao acesso de veículos de cargas, caminhões, carretas, tratores, veículos pesados ou quaisquer outros que estejam carregados ou não, observadas as normas estabelecidas no ARTIGO 44.

ARTIGO 18º - Não será permitida a permanência de funcionários de outros setores,



prestadores de serviços, jovens, crianças e empregados de condôminos nas portarias.

CAPÍTULO VII – DAS ÁREAS DE LAZER

ARTIGO 19º - As áreas de lazer do FLORAIS ITÁLIA são constituídas de:

- a) 01 (uma) PISTA DE COOPER;
- b) 03 (três) QUADRAS DE TÊNIS;
- c) 02 (dois) PLAYGROUNDS;
- d) 01 (um) ESPAÇO GOURMET;
- e) 01 (um) ESPAÇO FITNESS;
- f) 01 (uma) QUADRA DE SQUASH;
- g) 03 (três) ESTAÇÕES DO CORPO
- h) 02 (dois) CAMPOS DE FUTEBOL;
- i) 02 (dois) VESTIÁRIOS COM CHURRASQUEIRA;
- j) 14 (catorze) ESTARES
- k) 01 (uma) QUADRA POLIVALENTE;
- l) 03 (três) PRAÇAS;
- m) 01 (uma) ATI – Academia da Terceira Idade;
- n) 02 (dois) Quiosques;
- o) 01 (uma) ATI – Academia da Terceira Idade
- p) 01 (uma) Quadra de areia;
- q) 01 (uma) Meia quadra de basquete.

ARTIGO 20º - As áreas de lazer são de uso exclusivo dos condôminos, observadas as normas gerais e especiais.

ARTIGO 21º – As destinações das áreas de lazer são exclusivamente para o uso de condôminos e eventos promovidos pelo Condomínio, sendo expressamente proibidas as cessões para terceiros não condôminos e a sua utilização para encontros de ordem política, partidária de qualquer natureza, religiosa, lucrativa, sindical, para festas de agremiações, confraternizações de empresas, escolas, profissionais, mercantis, jogos considerados de “azar” pela legislação vigente, dentre outros (Multa “F” - Sem advertência prévia, podendo ser conjugada com suspensão de uso)



ARTIGO 22º - É expressamente proibida a divulgação de quaisquer tipos de publicidade e propaganda na utilização das áreas de lazer e áreas comuns, exceto quando se tratar de evento promovido pelo Condomínio. (Multa “A” - Sem advertência prévia).

ARTIGO 23º - As normas de solicitação de reserva, procedimentos, sanções, penalidades e utilização das áreas de lazer estão compreendidas nos anexos específicos que constituem parte integrante deste Regimento.

ARTIGO 24º – O Conselho Administrativo em conjunto com o Conselho Consultivo, poderão instituir taxas de uso pela utilização de qualquer das áreas de lazer, sujeitando o condômino requisitante ao pagamento destas.

ARTIGO 25º - Os direitos de condômino, incluindo a reserva e a utilização das áreas de lazer, serão exercidos conforme as regras estabelecidas no ARTIGO 13 da CONVENÇÃO DO FLORAIS ITÁLIA.

ARTIGO 26º - O condômino requisitante das áreas de lazer assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer do seu evento, comprometendo-se, na medida do possível, a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente, podendo para tanto, se necessário, contar com o auxílio de colaboradores do Condomínio.

ARTIGO 27º - É obrigação do condômino requisitante dos espaços orientar seus convidados, parentes, visitantes e hóspedes, no sentido de respeitarem as normas internas do condomínio, respondendo financeiramente por eventuais prejuízos e pelas infrações, ainda que cometidas por estes terceiros, sujeitando-se às penalidades previstas. (Multa “B” - Sem advertência prévia).

ARTIGO 28º - Os equipamentos, móveis e utensílios das áreas comuns e de lazer do Condomínio, são de uso comunitário, não sendo permitido em nenhuma hipótese, o empréstimo ou utilização destes nas unidades autônomas. (Multa “C” - Sem advertência prévia).



CAPÍTULO VIII – DOS PROCEDIMENTOS DE SEGURANÇA E IDENTIFICAÇÃO

ARTIGO 29º - Não será permitida a entrada de pessoas estranhas no Condomínio, sem prévio consentimento dos condôminos, devendo os visitantes aguardarem na portaria até que o porteiro tenha obtido a necessária permissão de entrada.

§ 1º - Não será permitida a entrada no Condomínio de pedintes, propagandistas, vendedores ambulantes, salvo se vierem a chamado de algum condômino morador, sendo que, neste caso, a permanência dessas pessoas ficará restrita exclusivamente à unidade autônoma do condômino interessado.

§ 2º - Caberá a cada condômino morador, relacionar e identificar junto à administração, todas as pessoas que residam em sua unidade autônoma, devendo ainda comunicar à administração a relação dos seus empregados permanentes e esporádicos, especificando o tempo e as condições de permanência no Condomínio para ambos os casos, informando sobre a existência ou não de restrições quanto as suas entradas e saídas, para uso e controle da administração.

§ 3º - O condômino deverá obrigatoriamente, no ato da demissão de seus empregados, proceder ao cancelamento de autorização de acesso pelo aplicativo.

CAPÍTULO IX – DOS PROCEDIMENTOS DE ROTINA E DIÁRIOS COLETA DE LIXO – DESCARTE DE ENTULHOS E SOBRAS

ARTIGO 30º - A coleta de lixo será feita em datas e horários pré-estabelecidos pela Administração, de modo direto ou por empresa especialista terceirizada,, sendo proibida a exposição do mesmo fora das residências em horários não estabelecidos. (Multa “A” – Com advertência prévia).

§ 1º - É obrigatória a utilização de coletores de padrão indicado pela administração do Condomínio para o descarte do lixo residencial. (Multa “B” – Com advertência prévia).

§ 2º - O lixo deverá ser acondicionado em embalagem própria e resistente, e depositado nos coletores apropriados e padronizados pelo Condomínio. (Multa “A” – Com advertência prévia).

§ 3º - O Condomínio não recolherá como lixo: móveis usados, entulhos, sobras de reformas (madeira, concreto, tijolos, carpetes, etc.), restos de materiais de construção e



objetos similares, devendo tais itens serem descartados utilizando-se contêineres apropriados.

§ 4º - Fica obrigado o condômino a retirar o entulho e sobras de obras e reformas (madeira, concreto, tijolos, carpetes, etc.) de sua unidade para fora das dependências do Condomínio.

§ 5º - Caso o condômino não obedeça ao disposto nos § 3º e 4º anteriores, vindo a depositar os materiais e entulhos na via pública, nas áreas comuns ou nos lotes não edificados, **será** advertido para promover a retirada em 1 (um) dia útil e, caso decorrido o prazo sem acatamento da advertência, o condomínio fará a retirada e cobrará o valor do serviço em boleto apartado, acrescido da multa administrativa. (Multa “E” – Se a advertência prévia não for cumprida).

ARTIGO 31º – Atentando para proteção e o cuidado com o meio ambiente, o Conselho Administrativo, implantará, assim que possível, a coleta seletiva do Condomínio, normatizada em anexo próprio que deverá ser incorporado ao presente Regimento.

MUDANÇAS

ARTIGO 32º - O condômino deverá comunicar, por escrito, à administração do Condomínio, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, a entrada e saída de mudança, cumprindo e observando o que segue:

I - As mudanças poderão ser efetuadas nos dias úteis, das 07:00 às 18:00 horas e aos sábados das 07:00 às 16:00 horas, ficando proibida a realização de mudança aos domingos e feriados.

II - Antes da mudança, o condômino deverá atualizar os dados cadastrais junto à administração do Condomínio.

a) O condômino, novo proprietário ou possuidor, deverá apresentar documentação comprobatória da locação, alienação ou transmissão de posse da unidade autônoma, no ato da solicitação de autorização da mudança.

b) A mudança a ser efetuada após o término de obra e dependerá de prévio termo de liberação da equipe de fiscalização de obra do Condomínio, obedecendo ao disposto no Regulamento de Normas Construtivas e Urbanísticas e ao cumprimento das normas complementares implantadas pelo Conselho Administrativo.



REFORMAS E TRABALHO DE JARDINAGEM

ARTIGO 33º - As obras de reforma e ampliação na unidade autônoma já edificada deverão obedecer ao que estabelece o REGULAMENTO DE NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS para as obras em edificação no que se refere aos dias e horários permitidos.

ARTIGO 34º –Os serviços de manutenção e jardinagem, por terceiros especializados em unidade autônoma já edificada, especialmente aqueles que causem barulho, só serão permitidos nos seguintes dias e horários:

Dia da semana	Horário
Segunda a sexta-feira	7h00 às 17h00
Sábado	7h00 ao meio-dia

§ 1º: Aos domingos, feriados e sábados a partir do meio-dia, são proibidos os pequenos serviços e jardinagem, por terceiros especializados, sob pena de multa. (Multa “A” – Sem advertência prévia).

§ 2º. E se tratando de serviços emergenciais, a regra contida no § 1º deste artigo poderá ser excepcionada, com prévia autorização da Administração

MANUTENÇÃO

ARTIGO 35º - Os serviços de limpeza e roçagem dos lotes serão executados pela administração do Condomínio regularmente, excluindo a remoção de entulhos provenientes de obras.

ARTIGO 36º - Caberá à administração do Condomínio providenciar conserto, reparo ou a substituição de qualquer peça, aparelho ou objeto de uso comum, que tenha sido danificado pelo morador, parente e/ou visitante, que não tenha sido reparado pelo mesmo, encarregando-se ainda de efetuar as medidas de ressarcimento cabíveis.

ARTIGO 37º - A retirada de árvores das unidades autônomas não edificadas dependerá de laudo e prévia e formal autorização do condômino proprietário.



CAPÍTULO X – DOS VEÍCULOS, VELOCIDADE, ESTACIONAMENTO E ACESSO

ARTIGO 38º - Todas as normas do CÓDIGO DE TRÂNSITO BRASILEIRO se aplicam e serão exigidas dentro do Condomínio.

ARTIGO 39º - É expressamente proibida a condução de quaisquer tipos de veículos automotores por pessoas inabilitadas e menores de idade dentro das vias internas do Condomínio, bem como, a utilização destas vias para aulas de condução e trânsito, independente se o menor estiver assistido por responsável. (Multa “F” – Sem advertência prévia)

ARTIGO 40º - A velocidade máxima permitida nas vias internas do Condomínio é de 40 (quarenta) quilômetros horários. (Multa “E” – Com advertência prévia).

ARTIGO 41º - Nas áreas comuns e de lazer, todos os veículos automotores deverão ser estacionados exclusivamente nos locais apropriados. (Multa “A” – Sem advertência prévia)

ARTIGO 42º - Os veículos de carga destinados a entrega de mercadorias de qualquer natureza, remoção de entulhos, máquinas e quaisquer outros que transitem nas vias internas do Condomínio, terão acesso garantido à residência ou obra, nos horários determinados, desde que observadas as seguintes normas e restrições:

- a) Será obrigatória a identificação do condutor do veículo na portaria, além da confirmação da destinação da mercadoria e propriedade, conforme as normas estabelecidas pelo Condomínio para esse fim.
- b) É proibida a entrada de caminhões que possuam mais de 03 (três) eixos.
- c) Os referidos veículos não poderão ficar estacionados, nas ruas ou vias internas do Condomínio por tempo superior ao estritamente suficiente para carga e descarga.

ARTIGO 43º - Os danos pessoais ou materiais causados a terceiros ou ao Condomínio pelos veículos, em razão de manobras ou da circulação dos mesmos são de exclusiva responsabilidade cível e penal dos seus condutores ou proprietários e dos condôminos que autorizaram a entrada.



CAPÍTULO XI – DOS ANEXOS

ARTIGO 44º - Em face das suas particularidades, complexidades e necessidades de atualização e adequações, as normas do sistema de segurança e vigilância, normas de utilização de todos os espaços de lazer e normas de criação de animais, constarão em anexos.

ARTIGO 45º - Os seguintes anexos em todos seus efeitos e para todas as finalidades são partes integrantes deste Regimento:

ANEXO I – SISTEMA DE SEGURANÇA E VIGILÂNCIA

ANEXO II – DA CRIAÇÃO DE ANIMAIS E AVES E DA CONDUÇÃO NAS ÁREAS COMUNS.

ANEXO III – NORMAS PARA A UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO GOURMET E QUIOSQUES

ANEXO IV – NORMAS PARA A UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO FITNESS

ANEXO V – NORMAS PARA A UTILIZAÇÃO DAS QUADRAS DE TÊNIS, POLIVALENTE, DE AREIA E DE SQUASH

ANEXO VI – NORMAS PARA A UTILIZAÇÃO DOS CAMPOS DE FUTEBOL

ANEXO VII – NORMAS PARA A UTILIZAÇÃO DO PLAY GROUND

ANEXO VIII – NORMAS PARA UTILIZAÇÃO DA PISTA DE COOPER

CAPÍTULO XII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 46º - As normas e procedimentos, contidas neste Regimento e em todos os seus anexos, retratam as necessidades de regulamentação existentes por ocasião de sua elaboração, podendo, no entanto, serem modificadas ou acrescidas a qualquer momento pelo Conselho Administrativo em conjunto com o Conselho Consultivo, desde que novos fatos ou necessidades as prejudiquem.

ARTIGO 47º - DA SUSPENSÃO DO USO – Sem prejuízo das multas previstas nos artigos do Regimento, anexos e demais sanções contidas na CONVENÇÃO, considerando a desobediência às normas e a gravidade da infração, o Conselho Administrativo poderá impor ao condômino infrator a suspensão da utilização do espaço, ficando a critério do mesmo a delimitação do prazo de suspensão, que não poderá ser



superior a 12 (doze) meses.

ARTIGO 48º - Os casos omissos serão avaliados e deliberados pelo Conselho Administrativo em conjunto com o Conselho Consultivo, ou, Assembleia específica para tal fim.

ARTIGO 49º - Qualquer reclamação ou sugestão deverá ser dirigida à administração do Condomínio pelos canais oficiais de comunicação.

PARÁGRAFO ÚNICO - A Administração deverá divulgar para os condôminos os canais oficiais de comunicação adotados.

ARTIGO 50º – Em nenhuma hipótese será aceita a alegação de desconhecimento das normas estabelecidas neste Regimento e anexos, pelo condômino.

ARTIGO 51º - Todas as questões oriundas do presente Regimento poderão, a critério do Conselho Administrativo, ser resolvidas de forma definitiva, via juízo arbitral, conforme os preceitos ditados pela Lei 9.307 de 23 de setembro de 1996.

ANEXO I - SISTEMA DE SEGURANÇA E VIGILÂNCIA

ARTIGO 1º - Caberá ao Conselho Administrativo do Condomínio definir e implantar o sistema de segurança apropriado para o Condomínio, bem como a rotina de segurança e sua regulamentação, a qual deverá integrar:

- 1) A segurança interna e externa do Condomínio.
- 2) Portarias – Social e de Serviço.
- 3) Controle de acesso dos condôminos, moradores ou não.
- 4) Controle de acesso dos visitantes, convidados, prestadores de serviços, fornecedores, funcionários de obras e empregados domésticos.

ARTIGO 2º - A contratação dos serviços de segurança, vigilância e portaria não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte do Condomínio, quer sejam eles decorrentes de atos delituosos, caso fortuito, acidentes, e outros.

ARTIGO 3º - O condomínio manterá cadastro de todos os condôminos em seu banco de dados, observando as seguintes regras:



I – No sistema financeiro, para efeitos de recebimento de boletos, comunicados e cobrança, será mantido apenas o nome do proprietário e do cônjuge, quando o nome deste último figurar na escritura pública ou no contrato de compra e venda.

II – No sistema de acesso e aplicativo:

a) Se for condômino morador: o cadastro abrangerá, além do proprietário, seu cônjuge, filhos maiores de 18 anos e agregados maiores de 18 anos que residam no imóvel, **podendo, todavia, excepcionar a regra e cadastrar menores com idade entre 14 e 18 anos exclusivamente no sistema de acesso, devendo fazer o cadastro com autorização por escrito dos pais ou responsáveis;**

b) Se for condômino não morador: o cadastro abrangerá, além do proprietário, seu cônjuge e filhos maiores de 18 anos.

§ 1º. Caso o nome do cônjuge não conste na escritura pública ou no contrato de compra e venda, deverá ser apresentada então a certidão de casamento ou declaração de união estável.

§ 2º. Na hipótese de venda da unidade, o condômino deverá encaminhar, via *e-mail* direcionado à Administração do condomínio ou à empresa terceirizada que prestar o serviço, os seguintes documentos:

- a) escritura pública do imóvel, devidamente registrada em cartório;
- b) contrato de compra e venda com firmas reconhecida das partes ou assinados eletronicamente, mediante uso de certificado digital;
- c) dados de contato do comprador (e-mail e telefone).

§ 3º. Somente o condômino proprietário vendedor poderá fazer o comunicado da venda e a solicitação de alteração do cadastro.

§ 4º Será de responsabilidade do Condômino manter os seus dados atualizados junto aos sistemas administrativos do condomínio.

ARTIGO 4º - Os condôminos, moradores ou não, terão livre acesso **ao condomínio** desde que sejam prévia e regularmente cadastrados no sistema de acesso

ARTIGO 5º - Dos Prestadores de Serviços e Empregados domésticos

- 1) Prestadores de serviços habituais são aqueles que entram regularmente no Condomínio, mediante prévia autorização do condômino, que poderá ocorrer por período certo, usando o aplicativo;



- 2) Prestadores de serviços esporádicos são aqueles que entram ocasionalmente no Condomínio, mediante prévia autorização do condômino, por dia certo, usando o aplicativo.
- 3) , O Condômino é corresponsável pela conduta do prestador, responsabilizando-se por danos ou atos nocivos ao patrimônio do mesmo e de terceiros, que eventualmente venha a ser provocado ou cometido pelo prestador de serviços.
- 4) É de total responsabilidade do condômino cancelar a autorização de acesso quando da dispensa de algum prestador de serviço, seja usual ou esporádico.
- 5) .Caberá ao colaborador do condomínio de plantão efetuar vistorias internas, fiscalizando a permanência irregular de funcionários e prestadores de serviços, além do horário permitido;

ARTIGO 6º - O Condomínio, por motivo justificado, poderá vetar a entrada ou permanência de qualquer prestador de serviços ou visitantes que não se adapte às suas normas.

ARTIGO 7º - Da admissão de empregados.

- 1) Todos os candidatos a emprego no Condomínio se submeterão, além do processo normal de seleção, a checagem de verificação de existência de processos criminais a nível estadual e nacional.
- 2) Obrigam-se todos os condôminos que possuam empregados e prestadores de serviços sob sua responsabilidade, que procedam à idêntica verificação proposta acima aos candidatos a emprego no Condomínio.

ARTIGO 8º - Do procedimento de identificação e acesso de condôminos.

O procedimento de identificação e acesso dos condôminos será implantado pelo Conselho Administrativo, de acordo com as especificações exigidas pelo sistema de segurança a ser adotado, devendo ser amplamente comunicado aos condôminos os procedimentos de cadastramento e acesso.

ARTIGO 9º - Do procedimento de identificação dos prestadores de serviços.

- 1) Os veículos dos prestadores de serviços passarão pela portaria de serviço apenas com o motorista, os demais ocupantes se encaminharão à guarita de pedestre para a devida identificação.



Art. 10. Havendo necessidade de retirada de material, equipamentos e objetos de qualquer natureza das obras e residências, será necessária prévia autorização do condômino proprietário para a saída.

PARÁGRAFO ÚNICO: O Conselho Administrativo emitirá norma complementar para dar efetividade a este dispositivo

ARTIGO 11º - Das condições de acesso de Prestadores de Serviços, entregadores, vendedores, profissionais contratados, visitantes, convidados e outros.

§ 1º. Em se tratando de prestadores de serviços habituais ou esporádicos, entregadores, vendedores, profissionais contratados e visitantes em geral, o ingresso no Condomínio somente será permitido com autorização prévia do condômino interessado, por meio de aplicativo.

§ 2º. Excepcionalmente, em razão de indisponibilidade do aplicativo, a autorização poderá ser concedida por outro canal a ser definido por norma complementar do Conselho Administrativo.

§ 3º. Em se tratando de convidados para as áreas de lazer, o ingresso no Condomínio somente será permitido caso o condômino responsável pela reserva e utilização da área já esteja presente no espaço requisitado quando da chegada do convidado.

§ 4º. Tratando-se de oficiais de justiça, policiais, fiscais do trabalho, fiscais sindicais e do Poder Público Municipal, após a competente identificação, estes terão livre acesso, sendo, contudo, acompanhado pela equipe de segurança enquanto dentro do Condomínio.

§ 5º. Caso a pessoa, após adentrar no Condomínio, dirigir-se para outro local diverso daquele autorizado pelo condômino, será convidado a se retirar do Condomínio pela equipe de segurança.

§ 6º. Em qualquer circunstância, ainda que autorizado, a pessoa não poderá adentrar ao Condomínio consumindo bebidas alcoólicas, notadamente embriagado, portando arma branca ou arma de fogo.



§ 7º. Caso seja verificado que a pessoa autorizada tenha demonstrado comportamento inadequado e em descumprimento ao parágrafo anterior, o condômino responsável deverá ser notificado formalmente da conduta do mesmo.

ARTIGO 12º - Do Sistema de Segurança Interna.

§ 1º – O Sistema de Segurança visa à proteção dos condôminos e ao patrimônio comum do Condomínio.

§ 2º – Cumpre a todos os condôminos, e todos os que adentrarem ao Condomínio em qualquer condição, obedecer às regras do Sistema de Segurança, constantes neste Regimento e implantadas pelo Conselho Administrativo.

ARTIGO 13º - Da atuação da equipe de segurança.

§ 1º – A equipe de segurança poderá ser composta por empresa terceirizada ou empregados próprios do Condomínio, conforme critério definido pelo Conselho Administrativo.

§ 2º – Toda a equipe de segurança estará à disposição dos condôminos para zelar de toda a área comum, área de lazer e também das unidades autônomas exclusivamente em seu aspecto externo.

ANEXO II – DA CRIAÇÃO DE ANIMAIS E AVES E DA CONDUÇÃO NAS ÁREAS COMUNS.

ARTIGO 1º - O Condomínio exige dos proprietários de animais e dos responsáveis pela guarda, a posse responsável e o respeito aos direitos dos demais condôminos.

ARTIGO 2º - Só será permitida a criação de animais, a saber: cães, gatos e pássaros domésticos, e desde que restritos aos limites da unidade residencial da cada condômino, respeitando as condições de higiene, segurança e poluição sonora, especialmente no horário de silêncio compreendido das 20:00 às 08:00 hs.

ARTIGO 3º - É expressamente proibida a criação e entrada no Condomínio de aves e animais silvestres. (Multa “C” - Após advertência prévia).

ARTIGO 4º - É expressamente proibida a criação e entrada no condomínio de cães do



porte e das raças ferozes e agressivas a seguir elencadas, sejam puros ou mestiços, independentemente de avaliação comportamental do animal: (Multa “F” – Após advertência prévia).

- 1) Dogo Argentino;
- 2) American Pit Bull Terrier;
- 3) Staffordshire Terrier Americano;
- 4) Fila Brasileiro
- 5) Bull Terrier;
- 6) Bull Terrier Miniatura;
- 7) Mastin Napolitano;
- 8) Rottweiler;
- 9) Dobermann.

§ 1º - Mesmo que o cão não pertença a qualquer das raças elencadas neste artigo, mas, havendo provas de que o animal represente ameaça e perigo, tenha índole de fera e coloque em risco a integridade dos condôminos ou demais pessoas, e, havendo ainda reincidência em agressão, o condômino proprietário deverá afastar o animal do Condomínio.

§ 2º. Na hipótese do § 1º, caso necessário, o condômino que se sentir prejudicado ou o Condomínio poderão tomar as medidas legais cabíveis para interromper uma situação de perigo causada pelo comportamento do animal.

§ 3º - A lista de raças neste artigo poderá ser revista e sofrer inclusão de novas sempre que o Conselho Administrativo considerar necessário.

ARTIGO 5º - É expressamente proibida a criação e entrada no Condomínio de cães que possuam características de latido e uivo durante o período noturno e que causem transtornos e incômodo aos condôminos. (Multa “F” – Após advertência prévia).

ARTIGO 6º - O condômino proprietário ou responsável pela guarda do animal, além de sujeitar-se à multa, poderá responder civil e penalmente, em caráter objetivo, pelos danos físicos e materiais decorrentes de agressão do animal a qualquer pessoa, seres vivos ou bens de terceiros ou do Condomínio. (Multa “A” - Desde a primeira infração sem advertência prévia).

§ 1º - O disposto no caput não se aplica se a agressão se der em decorrência de invasão ilícita da propriedade que o cão esteja guardando ou se for realizada em legítima defesa



de seu condutor.

§ 2º - Estará sujeito à multa aquele que atizar ou irritar animal, expondo a perigo a segurança alheia ou causando incômodos e perturbação à ordem e tranqüilidade. (Multa “A” – Após advertência prévia).

ARTIGO 7º - É dever do condômino criador de animais no Condomínio, manter o viveiro de pássaros ou espaço do canil instalado dentro de sua propriedade e adjacências, limpo e devidamente higienizado de modo a não exalar mau cheiro nos imóveis vizinhos. (Multa “B” – Após advertência prévia).

ARTIGO 8º - O condômino proprietário deverá fornecer à administração pelo menos uma vez por ano, atestado de vacinação anti-rábica dos animais existentes em sua residência, firmado por médico veterinário ou expedido por órgãos de controle de zoonoses competente, além de, obrigatoriamente, cadastrar seu cão ou gato junto à administração que confeccionará no ato o registro fotográfico do animal. (Multa “A” - Após advertência prévia).

PARÁGRAFO ÚNICO: Todo animal deverá ser cadastrado pelo condômino no aplicativo, inclusive com a foto. (Multa “A” - Após advertência prévia)

ARTIGO 9º - Os cães somente serão tolerados nas áreas comuns, exceto playground, desde que estejam presos por coleiras e conduzidos pelo condômino ou responsável pela guarda. (Multa “B” – Sem advertência prévia).

§ 1º - Em nenhuma hipótese será permitido que os animais transitem soltos, incluindo aves domésticas, mesmo com o acompanhamento do condômino ou responsável, nos lotes não edificadas, entre as residências e suas áreas de lazer que não sejam de propriedade do dono do animal/ave, bem como nas áreas de jardim, garagem, recuo frontal e calçadas destas. (Multa “B” – Sem advertência prévia).

§ 2º - A não observância deste artigo sujeitará o condômino proprietário do animal/ave doméstica à multa especificada no § 1º, e, caso o animal defeque ou urine nestes locais, o valor da multa será cobrada em dobro.

§ 3º - Todo e qualquer cão com peso superior a 20 (vinte) kg, somente poderá ser conduzidos dentro do Condomínio por pessoas capazes, utilizando, obrigatoriamente, além de guia curta de no máximo 1,5 metros, coleira e focinheira. (Multa “A” – Após advertência prévia).



§ 4º - As sujeiras e dejetos dos animais nas áreas comuns deverão ser limpas e recolhidas pelos seus condutores imediatamente e descartadas apropriadamente no container de lixo do Condomínio ou de propriedade do condômino responsável pelo animal. (Multa “B” – Sem advertência prévia).

§ 5º - É expressamente proibido o ingresso de animais/aves domésticas nos playgrounds. (Multa “A” – Sem advertência prévia).

§ 6º - Ocorrendo a infração prevista no parágrafo anterior e vindo o animal/ave doméstica a defecar ou urinar no playground, o condômino proprietário do animal/ave será multado em dobro.

ARTIGO 10º – Se o Condomínio dispuser de canil, os animais encontrados soltos no Condomínio em qualquer espaço, sem a companhia de seu dono ou responsável pela guarda, serão recolhidos ao canil e lá permanecerão até que sejam reclamados ou até que seus donos sejam informados.

§ 1º - O Condomínio não se responsabiliza em nenhuma hipótese por qualquer tipo de lesão, dano, contágio infeccioso ou morte do animal durante o processo de captura ou durante a estadia dos animais no canil, ou, enquanto permanecer fora dos limites do imóvel de seu proprietário, incluindo aí as aves domésticas que por ventura escaparem de seus abrigos.

§ 2º - O animal recolhido ao canil somente receberá água tratada no período de 12 (doze) horas e, não sendo retirado pelo condômino responsável após referido período, será cobrada, em boleto apartado, taxa de permanência por dia, a ser estipulada pelos Conselhos, sem prejuízo da multa também em boleto apartado.

§ 3º - Uma vez informado ao condômino que seu animal encontra-se recolhido ao canil, este deverá retirá-lo imediatamente das instalações e, não procedendo a retirada no prazo de 1 (uma) hora após a informação, será aplicada multa, e, permanecendo o animal no canil incorrerá o condômino em multa diária. (Multa “A” – a partir da primeira hora até a 24ª hora e Multa diária “C” – A partir da 24ª hora).

§ 4º - Quando da retirada do animal do canil, o condômino proprietário do animal ou seu preposto, receberá no ato o termo de infração.

§ 5º. O condomínio não poderá ser responsabilizado por qualquer intercorrência com animal durante o período que ficar mantido no canil, inclusive na questão de saúde ou de fuga do local.



§ 6º. O condomínio manterá o animal no canil pelo período de até 5 dias corridos, findo os quais poderá ser encaminhado para doação ou para entidades que cuidam de animais perdidos.

ANEXO III – NORMAS PARA A UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO GOURMET

ARTIGO 1º - O Espaço Gourmet e os Quiosques destinam-se exclusivamente para o uso de condôminos e eventos promovidos pelo Condomínio, sendo expressamente proibida à cessão para terceiros não condôminos e a sua utilização para encontros de ordem política, partidária de qualquer natureza, religiosa, lucrativa, sindical, para festas de agremiações, confraternizações de empresas, escolas, profissionais, mercantis, jogos considerados de “azar” pela legislação vigente e demais casos assemelhados. (Multa “F” - Sem advertência prévia, podendo ser conjugada com suspensão de uso)

ARTIGO 2º - A reserva dos espaços será feita exclusivamente pelo aplicativo no sistema de autosserviço, com emissão automática do boleto que, caso não pago no prazo de até 3 (três) dias, redundará no cancelamento da reserva.

§ 1º. Caso o condômino, por algum motivo, consiga pagar o boleto fora do prazo previsto no *caput* deste artigo, ainda que seja com juros e multa, a reserva não será reativada.

§ 2º. Na hipótese do § 1º deste artigo, o condômino, caso tenha feito o pagamento fora do prazo, terá direito apenas de ser reembolsado do valor, mediante solicitação feita à administração ou à empresa que presta serviço de apoio administrativo ao condomínio, quando então deverá informar seus dados bancários para o recebimento do valor.

§ 3º. As reservas deverão ser realizadas com, no mínimo, 3 (três) dias úteis de antecedência à data desejada.

§ 4º. Excepcionalmente, poderá haver reserva fora do prazo mínimo estipulado no § 3º deste artigo, desde que o espaço esteja livre e que a reserva seja pedida diretamente à administração do condomínio, que, usando sua senha master, fará a reserva pelo aplicativo e emitirá o boleto com vencimento para 3 dias.

§ 5º. A solicitação excepcional prevista no § 4º deste artigo somente pode ser feita em dias úteis, no horário de funcionamento da administração.

§ 6º. Ao fazer a reserva, o condômino dará seu ciente nas regras de uso dentro do próprio aplicativo.

§ 7º. Será de responsabilidade do condômino titular manter atualizadas as permissões, no aplicativo, para as respectivas autorizações.



§ 9º. O condômino deverá autorizar o acesso dos convidados pelo aplicativo, mediante preenchimento da lista com os dados das pessoas (nome completo).

§ 10º. O condômino poderá cancelar a reserva com até 3 dias úteis antes do evento, quando então não pagará multa e terá o valor pago devidamente devolvido, mediante solicitação.

§ 11º. Caso o cancelamento ocorra fora do prazo previsto no § 10º deste artigo, o valor pago será convertido em multa e não haverá devolução.

§ 12º. Nova reserva somente poderá ser feita após utilizada a reserva vigente.

§ 13º. O prazo máximo de reserva é de 180 dias antes da data de realização do evento.

ARTIGO 3º - O condômino que utilizar os espaços, sujeitar-se-á ao pagamento de taxa de uso, nos seguintes valores:

I – Espaço gourmet: 100% da taxa de condomínio + fundo de inadimplência de 1 lote padrão (448 m²), vigente na data de realização da reserva.

II – Quiosque: 30% da taxa de condomínio + fundo de inadimplência de 1 lote padrão (448 m²), vigente na data de realização da reserva..

ARTIGO 4º - Para todo e qualquer evento realizado por condôminos no Espaço Gourmet deverá ser respeitado o número limite máximo de convidados entre crianças e adultos, estipulado pelo Conselho Administrativo e, caso seja realizado evento com número superior ao limite estabelecido, sujeitará o condômino que o promoveu à multa. (Multa “F” - Sem advertência prévia, podendo ser conjugada com suspensão de uso)

ARTIGO 5º - É expressamente proibido remover adesivos, quadros, placas, ou quaisquer outros elementos e objetos fixados no ambiente, utilizar pregos, buchas, parafusos, silicone e outros materiais que possam danificar a pintura ou o acabamento, na fixação de decoração ou outros elementos, nas colunas, teto e demais espaços.

PARÁGRAFO ÚNICO - Todos os custos para reconstituir a pintura e acabamento original do espaço danificado serão cobrados do condômino que utilizou deste por último sem prejuízo da multa cabível. (Multa “D” – Sem advertência prévia).

ARTIGO 6º - O Condomínio não se responsabiliza por qualquer material, itens locados, produto, objeto decorativo, toalhas, talheres, objeto pessoal, alimentos, bebidas e assemelhados que por ventura venham a ser furtado, esquecidos ou simplesmente deixados nos freezers (mesmo trancados), no espaço utilizado ou suas adjacências,



devendo todos os objetos, alimentos e outros itens serem retirados e levados ao final da utilização do espaço.

ARTIGO 7º - O condômino deverá retirar todos os materiais e equipamentos ao final da utilização do espaço gourmet, todavia, caso queira, poderá fazê-lo até às 9h do dia seguinte. (Multa “E” – Sem advertência prévia).

ARTIGO 8º - Todo convidado deverá ser identificado na portaria do condomínio, não será permitida a entrada de convidados que não portarem documento para identificação.

- 1) O convidado só adentrará no Condomínio e terá acesso ao espaço após a chegada do condômino requisitante no Condomínio.
- 2) Será exigida do convidado a apresentação de documento pessoal com foto na portaria para que seu ingresso seja permitido e, na falta de documentos, o condômino anfitrião será consultado para que identifique pessoalmente o convidado na portaria.
- 3) Na hipótese de algum convidado trazer consigo pessoa não autorizada, esta somente poderá entrar com autorização do condômino anfitrião, mediante consulta via interfone ou confirmação através dos funcionários do condomínio.
- 4) Caso seja contratada alguma empresa especializada em serviços de recepção, esta só terá autonomia para liberar a entrada de convidados destinados à residência do condômino anfitrião, agindo como preposto deste, na qualidade de prestador de serviços.
- 5) Para que a empresa possa realizar as suas atividades, o condômino tomador de serviços deverá promover uma apresentação formal e expressa da mesma, citando nominalmente cada uma das pessoas que estarão desenvolvendo as atividades, com os respectivos documentos de identificação, explicitando ainda a data do evento, o horário compreendido de trabalho e a atividade a ser desenvolvida, com a antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis anteriores ao início do evento.
- 6) Em qualquer circunstância a partir do momento que o condômino anfitrião registrar junto à administração a lista de seus convidados, assume formalmente a corresponsabilidade pela conduta dos convidados, incluindo eventuais danos ao patrimônio comum e individual, eventualmente originados pelos mesmos.

PARÁGRAFO ÚNICO - O condômino requisitante do espaço é responsável pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer



do seu evento, comprometendo-se, na medida do possível, a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente, podendo para tanto, se necessário, contar com o auxílio dos vigilantes do Condomínio.

ARTIGO 9º - A reserva do espaço inicia-se às 11h00, horário limite para que o condômino reservante do dia anterior, juntamente com o empregado do condomínio, proceda a vistoria das áreas utilizadas, e estende-se até os horários previstos no art. 11 do Anexo III também do Regimento Interno.

§ 1º - Não efetuando o condômino a vistoria, e, tendo ocorrido danos materiais, o funcionário do condomínio fará a descrição dos eventuais danos e prejuízos ocorridos no espaço durante a utilização.

§ 2º - Apurados os danos materiais, todos os custos para reposição, substituição ou reconstituição dos itens danificados serão cobrados do condômino, em boleto apartado.

§ 3º - O Condomínio efetuará a cobrança dos danos e prejuízos em boleto apartado, com vencimento para 5 dias úteis, perdendo o condômino o direito de requisição e utilização de quaisquer dos espaços das áreas de lazer e de uso comum até o efetivo pagamento.

§ 4º - Não cumprindo o condômino o prazo especificado no parágrafo anterior, a administração do condomínio tomará as medidas cabíveis para reparar os danos, o que será feito através de preços cotados entre firmas ou pessoas físicas habilitadas à execução dos serviços de reparo, ou, habilitadas ao fornecimento e reposição dos materiais, itens e equipamentos danificados, obedecendo aos critérios estabelecidos no § 3º, sem prejuízo da multa cabível, sendo este notificado formalmente sobre os danos. (Multa “E” – Sem advertência prévia)

§ 5º - Na hipótese do Condomínio ter que reparar o dano, como previsto no parágrafo anterior, caberá recurso ao Conselho Consultivo no prazo tempestivo de 05 (cinco) dias corridos da notificação da cobrança, caso o condômino não concorde com os valores cobrados e, decorrido o prazo, os recursos serão considerados intempestivos, não podendo ser mais objeto de discussão ou discordância por parte do condômino.

§ 6º - O Condomínio efetuará a cobrança dos danos e prejuízos inserindo o referido valor no boleto da cota condominial, perdendo o condômino o direito de requisição e utilização de quaisquer dos espaços das áreas de lazer e de uso comum até o efetivo pagamento dos danos.



ARTIGO 10º - O uso dos espaços não implica em circulação livre dos convidados pelo Condomínio, devendo o condômino requisitante dos espaços orientar seus convidados no sentido de não utilizarem outras áreas de lazer e de uso comum do Condomínio, ficando restritos à área do evento. (Multa “A” - Caso a advertência oral não for acatada de imediato).

ARTIGO 11º - O horário de uso dos espaços é limitado até a meia-noite no período de segunda a quinta-feira e nos domingos, e, até às 02:00 horas às sextas-feiras, sábados e vésperas de feriados. (Multa “F” - Caso a advertência oral não for acatada de imediato, podendo ser conjugada com suspensão de uso)

PARÁGRAFO ÚNICO: Para festividades em que sejam utilizados aparelhos sonoros ou conjuntos musicais, estes deverão ser usados com moderação nos seguintes horários: (Multa “F” - Caso a advertência oral não for acatada de imediato, podendo ser conjugada com suspensão de uso)

I – Segunda a quinta-feira: até às 22h.

II – Sexta-feira, sábado e véspera de feriado: até meia-noite.

ARTIGO 12º - É vedada a colocação, fora dos espaços apropriados, de quaisquer objetos que impeçam a livre circulação dos demais condôminos, tais como mesas, cadeiras, equipamentos de som, iluminação, dentre outros objetos assemelhados (Multa “C” - Caso a advertência oral não for acatada de imediato).

ARTIGO 13º - É expressamente proibido o estacionamento de veículos de qualquer porte, incluindo motos em cima dos gramados e jardins da área verde em torno dos espaços reservados. (Multa “C” – Caso a advertência oral não for acatada de imediato).

ARTIGO 14º - O Espaço Gourmet e os Quiosques poderão ser utilizados para atividades lúdicas, de recreação, culturais e educacionais, autorizadas pelo Conselho Administrativo.

ARTIGO 15º - As datas abaixo listadas ficarão bloqueadas para reservas pelo aplicativo:

a) Véspera e dia de natal.

b) Véspera e dia de ano novo.



c) Dias de carnaval.

§ 1º. A Administração nas datas acima mencionadas, poderá realizar atividades coletivas do condomínio ou liberar para realização de eventos privados do condômino.

§ 2º. Em optando para realização de eventos privados, deverá expedir comunicado para que interessados na reserva se manifestem e, tendo mais de um interessado para a mesma data, promoverá sorteio para definição daquele que poderá utilizar o espaço.

§ 3º. Na hipótese do § 2º, em havendo o cancelamento, por qualquer motivo, mesmo que seja do período permitido neste Regimento, o valor pago será convertido em multa.

ARTIGO 16º - É responsabilidade do Condomínio a manutenção, conservação, e outras atividades necessárias para que o espaço reservado possa satisfazer a contento os fins específicos a que se destina.

ARTIGO 18º - O condômino requisitante é responsável pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer do seu evento, comprometendo-se, na medida do possível, a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente, podendo para tanto, se necessário, contar com o auxílio dos vigilantes do Condomínio.

ARTIGO 19º - É obrigação do condômino requisitante, orientar seus convidados no sentido de respeitarem todas as normas do Condomínio, respondendo financeiramente por eventuais prejuízos e pelas infrações, ainda que cometidas por estes terceiros, sujeitando-se às penalidades previstas.

ANEXO IV – NORMAS PARA A UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO FITNESS

ARTIGO 1º - O Espaço Fitness destina-se ao uso exclusivo dos condôminos, sendo proibida a utilização por parte de visitantes.

§ 1º. O espaço fitness funcionará nos seguintes dias e horários:

a) Segunda a sexta-feira: das 5:00 à meia-noite, sendo que das 5:30 às 22:00 contará com a presença do instrutor contratado pelo condomínio.

b) Sábado: das 7:00 às 20:00, sendo que das (7:00 ao meio-dia e das 16:00 às 20:00 contará com a presença do instrutor contratado pelo condomínio.

c) Domingo e feriado: das 7:00 às 20h, sem a presença do instrutor.



§ 2º.- O condômino poderá ingressar no Espaço Fitness acompanhado do seu personal trainer, desde que previamente cadastrado como prestador de serviços, nos termos das normas complementares do Conselho Administrativo..

ARTIGO 2º - O acesso do condômino ao espaço fitness será feito pela facial, usando o mesmo cadastro do sistema de acesso da portaria.

PARÁGRAFO ÚNICO - O Espaço Fitness funcionará nos dias e horários conforme estabelecido pela administração.

ARTIGO 3º - Havendo espera para a utilização dos aparelhos, o limite será de 30 (trinta) minutos por condômino.

ARTIGO 4º - É PROIBIDO:

- a) O ingresso de animais no Espaço Fitness. (Multa “A” – Sem a advertência prévia).
- b) O ingresso e a permanência, mesmo acompanhados do responsável, de menores de 14 (quatorze) anos. (Multa “D” – Com advertência prévia).
- c) Usar trajes inconvenientes, insuficientes ou incompatíveis com o decoro. (Multa “C” – Com advertência prévia).
- d) Fumar ou consumir bebidas alcoólicas no recinto. (Multa “A” – Sem a advertência prévia).
- e) Retirar, a qualquer pretexto, equipamento(s) do Espaço Fitness. (Multa “F” – Sem a advertência prévia).
- f) A prática de jogos esportivos com bola dentro do Espaço Fitness. (Multa “A” – Sem a advertência prévia).

PARÁGRAFO ÚNICO – Jovens de 14 (quatorze) a 18 (dezoito) anos, poderão frequentar o Espaço Fitness desde que, autorizados formalmente por seus responsáveis.

ARTIGO 5º - O Condomínio não será responsabilizado pelo uso inadequado dos equipamentos pelo condômino e suas consequências.

**ANEXO V – NORMAS PARA A UTILIZAÇÃO DAS QUADRAS DE TÊNIS,
POLIVALENTE E DE SQUASH**



ARTIGO 1º - As quadras de tênis, polivalente, de areia e de squash servem exclusivamente para a prática dos esportes a que se destinam, podendo ser utilizadas entre 07:00 e 22:00 horas nos dias de semana e das 08:00 às 22:00 horas nos fins de semana e feriados.

§ 1º - A exceção se dará apenas nos horários de utilização para atividades esportivas oferecidas aos condôminos, dirigidas e acompanhadas por profissionais contratados pelos próprios condôminos, ou, pelo Condomínio, para esta finalidade, bem como, nas datas e horários em que este promover eventos.

§ 2º - A iluminação das quadras será desligada às 22:00 h e, caso ocorra o término do jogo antes do previsto, o colaborador do condomínio de plantão fará o desligamento.

§ 3º - Fica sujeito à multa o condômino que, não observando a regra descrita neste artigo, usar medida de força, promovendo o arrombamento do quadro de energia, utilizar de outros meios não convencionais na tentativa de abri-lo, ou, arbitrariamente, intimidar os vigilantes ou empregados do Condomínio exigindo a ligação da iluminação das quadras. (Multa “F” – Sem advertência prévia, podendo ser conjugada com suspensão de uso)

ARTIGO 2º - As solicitações de reserva deverão ser feitas exclusivamente pelo aplicativo.

§ 1º - Somente o condômino titular e o cotitular, que figurar na documentação original aquisitiva do imóvel, ou, nos documentos de transferência registrados junto à administração poderá solicitar a reserva da(s) quadra(s).

§ 2º - No mesmo horário, a reserva recairá somente sobre uma das quadras.

§ 3º - O condômino que utilizar as quadras sem reserva prévia ficará sujeito à multa caso não atenda à solicitação para desocupação assim que for advertido oralmente. (Multa “F” – Sem advertência prévia formal, podendo ser conjugada com suspensão de uso)

§ 4º. Nova reserva somente poderá ser feita após utilizada a reserva vigente.

§ 5º. Caberá à Administração fixar, mediante norma complementar, o uso dos espaços previstos neste Anexo por crianças até 12 anos, sem necessidade de reserva prévia.

ARTIGO 3º - O jogador de tênis deverá utilizar traje esportivo apropriado para a prática do esporte, especialmente o calçado adequado para quadras de saibro. (Multa “A” – Com advertência prévia).



ARTIGO 4º - A duração das partidas será de 60 (sessenta) minutos, caso haja reserva ou pedido de utilização de outros condôminos em horários sucessivos.

§ 1º - As partidas deverão começar pontualmente conforme horário reservado, pois, caso haja atraso, os condôminos requisitantes nos horários sucessivos não poderão ser prejudicados, sendo facultados a estes solicitar o término da partida quando esta avançar no horário reservado seguinte.

§ 2º - Decorridos os 60 (sessenta) minutos de sua reserva, atendendo ao previsto neste artigo, o condômino deverá obrigatoriamente deixar a quadra juntamente com seu convidado para utilização do condômino que a requisitou na sequência.

§ 3º - O condômino requisitante que não obedecer ao que estabelece os parágrafos anteriores, consequentemente prejudicando a utilização dos condôminos que requisitaram a utilização na sequência, ou, as aulas dos condôminos; ficará sujeito à multa caso não atenda à solicitação para liberação da quadra que for solicitado ou advertido oralmente. (Multa “F” – sem advertência prévia, podendo ser conjugada com suspensão de uso)

§ 4º - Nenhum empregado do Condomínio ou dos condôminos poderá utilizar-se das quadras exceto se for convidado de algum condômino.

§ 5º - No recinto das quadras é expressamente proibido entrar com garrafas, copos de vidro ou qualquer outro objeto cortante. (Multa “A” – Com advertência prévia).

§ 6º - O Condomínio não se responsabiliza por qualquer material, produto, artigo esportivo, ou objeto pessoal, que por ventura venham a ser furtado, esquecido ou deixado nos locais utilizados ou suas adjacências.

ARTIGO 5º - Cada condômino poderá trazer apenas 01 (um) convidado, sendo que este, somente poderá jogar com a presença do condômino que o convidou.

PARÁGRAFO ÚNICO: A administração, por ato do Conselho Administrativo, poderá ampliar ou diminuir o número de convidados previsto no caput deste artigo, de acordo com a frequência de uso de cada quadra.

ARTIGO 6º - A capacidade das quadras para aulas, os horários, e regras de utilização serão analisados periodicamente pela administração.

ARTIGO 7º - Dentro das quadras é expressamente proibido andar de bicicleta, patins, patinetes, skates ou qualquer outro equipamento assemelhado (Multa “D” – Caso a



advertência oral não for acatada de imediato).

PARÁGRAFO ÚNICO - É proibido escalar o alambrado. (Multa “A” – Caso a advertência oral não for acatada de imediato).

ARTIGO 8º - As quadras poderão ser interditadas pela administração para reparos, reformas, ou, quando o mau tempo assim o exigir, pelo tempo que for julgado necessário.

ARTIGO 9º - O condômino requisitante é responsável pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer do seu evento, comprometendo-se, na medida do possível, a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente, podendo para tanto, se necessário, contar com o auxílio dos vigilantes do Condomínio.

ARTIGO 10º - É obrigação do condômino requisitante orientar, seus convidados no sentido de respeitarem todas as normas do Condomínio, respondendo financeiramente por eventuais prejuízos e pelas infrações, ainda que cometidas por estes terceiros, sujeitando-se às penalidades previstas.

ANEXO VI – NORMAS PARA A UTILIZAÇÃO DOS CAMPOS DE FUTEBOL

ARTIGO 1º - Os campos de futebol servem exclusivamente para o jogo de futebol, ficando, portanto proibida a entrada no gramado de bicicletas, triciclos, patins, patinetes, skates e equipamentos assemelhados. (Multa “A” - Caso a advertência oral não for acatada de imediato).

ARTIGO 2º - Os campos de futebol com grama natural terão seus dias e horários de utilização determinados pelo Conselho Administrativo, mediante norma complementar

ARTIGO 4º - Não haverá necessidade de prévia reserva, vez que os campos são uso coletivo e exclusivos dos condôminos para a prática de futebol.

§ 1º. As atividades nos campos observarão dias e horários fixados pelo Conselho Administrativo, mediante norma complementar.

§ 2º. A reserva do quiosque não vincula o uso do campo, ou vice-versa.

ARTIGO 5º - É terminantemente proibido:

a) O uso de chuteiras que não sejam próprias para a prática do futebol Society. (Multa “F”–



Sem advertência prévia, podendo ser conjugada com suspensão de uso)

- b) Jogar sob chuva, ou logo após chuva intensa. (Multa “F”– Sem advertência prévia, podendo ser conjugada com suspensão de uso)
- c) Escalar o alambrado. (Multa “A” – Com a advertência prévia).

§ 1º - Em caso de chuva a reserva estará automaticamente cancelada, e, caso venha a chover durante a partida, a mesma deverá ser paralisada imediatamente, não sendo permitida em hipótese alguma a utilização do gramado caso esteja molhado. (Multa “F”– sem advertência prévia, podendo ser conjugada com suspensão de uso)

§ 2º - A cessão dos campos de futebol e a efetivação da reserva para utilização destes, estão condicionadas ao prévio aceite na declaração de ciência das regras e preenchimento do pedido de reserva por parte do condômino requisitante, através de formulário próprio disponibilizado pelo Condomínio, que deverá ser entregue à administração com o mínimo de 1 (um) dia útil de antecedência e contendo obrigatoriamente:

- 1) Data e horário solicitado da reserva
- 2) O nome completo dos condôminos com a identificação da quadra e lote.
- 3) A relação dos convidados informando nome e sobrenome completos, caso haja norma que permita a participação dos mesmos.

§ 3º - Havendo a permissão de entrada de convidados, estes deverão ser identificados na portaria do Condomínio, não será permitida a entrada de convidados que não portarem documento para identificação.

- 1) O convidado só terá acesso à área dos campos de futebol após a chegada do condômino requisitante no Condomínio.
- 2) O convidado deverá ser informado pelo condômino que ficará sujeito a apresentar documento pessoal com foto na portaria do condomínio para que seu ingresso seja permitido.
- 3) Somente poderão adentrar os convidados dos condôminos constantes na relação enviada à administração, sendo que acompanhantes de convidados não terão a entrada permitida, exceto se o condômino requisitante autorizá-los.

ARTIGO 9º - Nos espaços dos campos de futebol e adjacências, por motivo de segurança dos usuários, é expressamente proibido entrar com garrafas, copos de vidro ou qualquer outro objeto cortante.



PARÁGRAFO ÚNICO - O Condomínio não se responsabiliza por qualquer material, produto, artigo esportivo e objeto pessoal que por ventura venham a ser furtado, esquecido ou deixado nos locais utilizados ou suas adjacências.

ARTIGO 10º - A iluminação dos campos deverá ser ligada e desligada obrigatoriamente por colaboradores do condomínio.

§ 1º - Nos dias de uso, a iluminação dos campos será desligada às 22:00hs.

§ 2º - Deverá ser respeitado o número mínimo de 08 (oito) jogadores para que a iluminação dos campos possa ser ligada.

§ 3º - Fica sujeito à multa o condômino que, não observando a regra descrita neste artigo, usar medida de força, promovendo o arrombamento do quadro de energia, utilizar de outros meios não convencionais na tentativa de abri-lo, ou, arbitrariamente, intimidar os vigilantes ou empregados do Condomínio exigindo a ligação da iluminação dos campos de futebol. (Multa “F” – Sem advertência prévia, podendo ser conjugada com suspensão de uso)

ARTIGO 11 - Sempre que necessário para fins de manutenção, os campos poderão ser interditados pelo período que a administração julgar necessário.

ARTIGO 12 - A capacidade dos campos para aulas, os horários, e regras de utilização serão analisados a qualquer tempo pelo Conselho Administrativo.

ANEXO VII – NORMAS PARA A UTILIZAÇÃO DO PLAY GROUND

ARTIGO 1º - Os espaços de playground são áreas destinadas ao lazer dos condôminos e divertimento de seus familiares.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os pais ou responsáveis deverão orientar os menores no sentido de evitarem provocar barulho excessivo e preservar o espaço dos brinquedos e equipamentos.

ARTIGO 2º - O horário para a utilização do playground será das 07h às 22h, podendo este horário ser alterado pela Administração.

ARTIGO 3º - É proibida a prática de jogos esportivos tais como: futebol, frescobol ou qualquer outro esporte que possam perturbar e interferir no direito alheio de desfrutar do



playground com tranquilidade e segurança. (Multa “A” – Caso a advertência oral não for acatada de imediato).

ARTIGO 4º - É PROIBIDO:

- a) O ingresso de animais no playground. (Multa “A” – Sem a advertência prévia).
- b) Usar trajes inconvenientes, insuficientes ou incompatíveis com o decoro. (Multa “A” – Com advertência prévia).
- c) Fumar ou consumir bebidas alcoólicas em torno do playground. (Multa “A” – Sem a advertência prévia).
- d) Jogar papéis, cigarros, lixo ou quaisquer outros objetos fora das lixeiras instaladas no playground. (Multa “A” – Sem a advertência prévia).
- e) Utilizar qualquer tipo de recipiente de vidro em torno do playground ou deixar que cacos de vidros sejam depositados no piso do playground. (Multa “A” – Sem a advertência prévia).

ARTIGO 5º - O playground destina-se exclusivamente à recreação infantil, observado o limite de idade permitido.

§ 1º - A utilização dos brinquedos é privativa dos menores de 12 (doze) anos. (Multa “A” – Caso a advertência oral não for acatada de imediato).

§ 2º - As crianças menores de 06 (seis) anos deverão estar permanentemente acompanhadas por seus pais ou responsáveis.

§ 3º - Os pais ou responsáveis deverão orientar as crianças no sentido de preservar a área e os brinquedos.

ARTIGO 6º - O Condomínio não se responsabiliza por qualquer material, produto, artigo esportivo e objeto pessoal que por ventura venham a ser furtado, esquecido ou deixado nos locais reservados ou suas adjacências.

ARTIGO 7º - Notando má conservação ou defeitos nos brinquedos, estes devem ser imediatamente comunicados à administração do Condomínio.

ANEXO VIII – DA PISTA DE COOPER

ARTIGO 1º - A pista de cooper destina-se exclusivamente à prática de caminhada e



corridas por condôminos, seus dependentes e agregados que morem na residência.

ARTIGO 2º - É PROIBIDO:

- a) Riscar, pintar ou grafitar o piso da pista de cooper. (Multa “C” – Sem advertência prévia).
- b) Usar na prática da caminhada ou corrida, trajes inconvenientes, insuficientes ou incompatíveis com o decoro. (Multa “A” - Com a advertência prévia).
- c) Jogar papéis, lixo ou quaisquer outros objetos na pista. (Multa “A” - Sem a advertência prévia).
- d) Andar com veículos automotores (Multa “C” – Caso a advertência oral não for acatada de imediato)