MODELO DE PETIÇÃO

REGULAMENTO INTERNO. CONDOMÍNIO. MINUTA

Rénan Kfuri Lopes

**MINUTA PARA ANÁLISE E COMENTÁRIOS – ...**

**CONDOMINIO ...**

Rua ... n. ..., Bairro ... – ...

Regulamento interno

Este Regulamento Interno tem como finalidade estabelecer regras e disciplina de conduta de comportamento aos condomínios, moradores, empregados, visitantes, prestadores de serviços e entregadores. Todos são obrigados a cumprir, respeitar e dentro de sua competência, a fazer cumprir e respeitar as disposições deste Regulamento.

**Capítulo I – Dos direitos**

Artigo 1º- O Condômino tem o direito de usar, gozar e dispor da unidade habitacional, de acordo com a legislação que assegura o direito de propriedade, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do edifício; que não causem danos aos demais condôminos ou moradores; que não infrinjam as normas legais, às disposições da Convenção e deste Regulamento.

Parágrafo único- Exceto, disposição em contrário prevista neste Regulamento, A utilização das partes comuns do edifício destina aos condôminos e moradores, com as mesmas condições estabelecidas neste artigo.

Artigo 2º- O Condômino a qualquer tempo poderá examinar os livros e arquivos da administração do condomínio e solicitar esclarecimentos ao Sindico.

Parágrafo único- É vedada a extração de cópias, sem a expressa concordância do Síndico.

Artigo 3º - Ao condômino em dia com as obrigações sociais, pode comparecer às Assembleias gerais ordinária e extraordinárias, debater os temas e deliberar.

Parágrafo único - O condômino em dia com as obrigações sociais poderá votar e ser votado, bem como, participar do Conselho e dos grupos de trabalho.

Artigo 4º- No caso de locação ou cessão de uso da unidade autônoma, o condômino transfere automaticamente para os moradores e seus familiares o direito de uso das dependências comuns, enquanto perdurar o contrato de locação ou de cessão.

**Capítulo II – Dos deveres e obrigações dos condôminos.**

**Título I – parte geral**

Artigo 5º- Os condôminos se obrigam a efetuar o pagamento da cota condominial, nos respectivos vencimentos.

Parágrafo único- O atraso no pagamento da cota condominial, das multas administrativas aplicadas por infração e das taxas de uso da churrasqueira e salão de festa, acarretará ao condômino:

I- Atualização dos valores com a aplicação dos acréscimos legais;

II- Protesto do boleto em atraso, a partir do 10º dia.

III- Execução judicial a partir da segunda cota condominial em atraso;

IV- Pagamento dos honorários advocatícios e das custas processuais.

V- Inscrição do nome do condômino devedor nos cadastros de inadimplentes;

VI- Impedimento para deliberar e votar nas assembleias de condôminos.

Artigo 6º- O condômino e o morador se obrigam a manter atualizada as informações cadastrais junto à administração do condomínio. O condomínio se isenta de qualquer responsabilidade decorrente da desatualização dos dados cadastrais.

Artigo 7º- Os Condôminos, moradores, empregados, visitantes, prestadores de serviços e entregadores se obrigam a comunicar o Sindico, pelos meios de comunicação disponibilizados, qualquer irregularidade que venha observar.

I- Na portaria está disponível um livro para o registro formal de sugestão e reclamações.

Artigo 8º- Na hipótese de venda ou transferência da propriedade, de locação, de cessão de uso, ou de qualquer outra forma que transfira a posse direta ou indireta, ou da constituição de direitos reais sobre as unidades autônomas, os novos adquirentes ou moradores, ficam automaticamente obrigados a respeitar as disposições deste Regulamento, ainda que nenhuma referência a este parágrafo seja feita em documento pelo qual se efetivar a venda, transferência, locação, cessão ou constituição acima.

Parágrafo 1º- Cópia deste Regulamento deve ser entregue aos novos adquirentes, mediante recibo.

Parágrafo 2º - O Condômino cedente se obriga a comunicar o Sindico, por escrito, informando o nome dos novos adquirentes ou moradores.

Artigo 9º- É terminantemente proibido a utilização dos serviços dos funcionários do condomínio ou das prestadoras de serviços para serviços particulares, durante ou fora do horário de trabalho.

**Título II – Reforma da unidade autônoma**

Artigo 10º- É de responsabilidade do Condômino coibir qualquer prática de ato que possa prejudicar a segurança e a solidez do edifício; que possa causar danos aos demais condôminos ou moradores; que possa infringir as normas legais, às disposições da Convenção e deste Regulamento, praticados o que venham a ser praticados pelos ocupantes da unidade autônoma, empregados de qualquer condição, visitantes, prestadores de serviços e entregadores. A aplicação de multa pela administração do condomínio, não isenta o Condômino do eventual restabelecimento da condição anterior (*statu quo ante*), bem como, não o desonera de eventual responsabilidade civil e criminal.

Parágrafo 1º - Qualquer reforma ou melhoria que for executada na unidade autônoma, incluindo e não limitando, troca de piso, inclusão de sobrepeso, instalação elétrica, instalação hidráulica, troca de revestimento das paredes, troca ou instalação de aparelho de gás, troca ou instalação de ar condicionado, troca de portas internas ou externas, instalação ou troca de exaustor, instalação ou troca de vidros, entre outras benfeitorias, se obriga o Condômino a comunicar por escrito, o Sindico, com até dois dias de antecedência, descrevendo as modificações que pretende realizar e as medidas de segurança que serão adotadas para a proteção dos demais moradores.

Parágrafo 2º- O Sindico, no prazo de três dias úteis poderá solicitar informações complementares, especialmente, se houver modificações que requer o acompanhamento de profissional da Engenharia ou Arquitetura, além da autorização dos órgãos públicos para a realização da benfeitoria.

Parágrafo 3º - Qualquer modificação ou benfeitoria que possa colocar em risco a segurança dos demais condôminos ou dos moradores, o Sindico poderá interditar o andamento dos trabalhos até que a segurança esteja assegurada.

Parágrafo 4º - O acondicionamento e a remoção de resto material e entulho é de exclusiva responsabilidade do condômino, que deverá utilizar de meio de transporte adequado, dentro do condomínio, para não provocar o derrame nos corredores e elevador de serviço. Se eventualmente, houver derrame de material, é de exclusiva responsabilidade do Condômino providenciar a imediata limpeza, além da multa, na forma deste regulamento.

Parágrafo 5º - É terminantemente proibido lavar utensílios ou despejar material contendo restos de cimento nas tubulações do prédio. Eventual entupimento, o condômino arcará com as despesas para a desobstrução da tubulação, além da multa, na forma deste regulamento.

Parágrafo 6º - É terminantemente proibido utilizar a área comum (escadas, corredores, pátio, entre outras, inclusive vaga de garagens), para armazenagem de material de construção, entulho, corte de pedras, limpeza de ferramentas.

Parágrafo 7º - As aberturas verticais na construção, por onde passam tubulações de instalações, como água, ventilação e esgoto (denominados de *shafts*), foram projetados para uso especifico, de acordo com o projeto de construção do edifício. Portanto, é terminantemente proibido utilizá-lo para qualquer outra finalidade ou obstrui-lo.

Parágrafo 8º- O Zelador compete orientar o uso do elevador de serviço para o transporte de material e remoção de entulho, podendo estabelecer horário para as movimentações.

**Título III – Comportamento dos condôminos, moradores, empregados, prestadores de serviços, visitantes, entregadores.**

Artigo 11º- Não é permitido utilizar, alugar, ceder ou explorar no todo ou em parte, as unidades autônomas para fins diversos do uso a que se destina o edifício, ou seja, fins residenciais.

Artigo 12º- É obrigação do condômino zelar pelo bom comportamento e disciplina de seus familiares, empregados de qualquer condição, visitantes, prestadores de serviço, entregadores e demais pessoas que estejam ocupando o imóvel, na qualidade de locatário ou não, ciente de que, qualquer prejuízo causado ao patrimônio comum do edifício, é de sua inteira responsabilidade, devendo restabelecer a condição anterior (*statu quo ante*), sem prejuízo da multa, na forma deste regulamento e da responsabilidade civil e criminal.

Parágrafo único- O condômino se obriga a dar ciência deste regulamento a todos aqueles que estiverem sob a sua responsabilidade.

Artigo 13º- A área de lazer do condomínio é de uso exclusivo dos moradores e seus hospedes.

**Título IV – Animais de estimação.**

Artigo 14º- É permitida a permanência de cães, gatos, peixes ornamentais e aves, de pequeno porte, nas unidades autônomas, desde que não causem incômodos, como ruídos, odores, ou que ameacem a segurança dos demais moradores. A permanecia de animais exóticos não são permitidos.

Parágrafo 1º- É terminantemente proibida a permanência de animais nas áreas comuns do condomínio. O transporte do animal do apartamento até o veículo ou para o acesso à rua, deve ser feito utilizando-se de meios seguros, que possam impedir que o animal cause danos às demais pessoas ou que defequem ou urinem nas áreas comuns. Se eventualmente o animal defecou ou urinou na área comum, o morador deverá providenciar a imediata limpeza e higienização do local; não podendo, entretanto, utilizar-se dos serviços dos trabalhadores contratados pelo condomínio.

Parágrafo 2º - O uso de focinheira e/ou caixa de transporte, deve ser considerado pelo morador, como meio adequado para o transporte, especialmente para aqueles animais que possam oferecer risco a integridade física das pessoas.

Parágrafo 3º- Utilize, sempre, o elevador de serviço. Na hipótese de impedimento, o uso do elevador social poderá ser autorizado pelo zelador, em caráter excepcional.

Parágrafo 4º - Animais enfermos devem ser transportados em caixa de transporte adequada, evitando o contato com pessoas e outros animais.

Parágrafo 5º- O morador deve manter a carteira de vacinação em situação regular. Se, eventualmente o animal causar dano a outrem, o morador se obriga a prestar toda a assistência necessária, inclusive no fornecimento de informações sobre a saúde do animal.

Parágrafo 6º- Recomenda-se atenção especial para os animais que permanecem no apartamento, desacompanhados. Recomendável deixar na portaria contato telefônico para eventual emergência.

Parágrafo 7º- É de responsabilidade total do morador observar as normas legais para a criação de animais. Os custos para a defesa dos interesses do condomínio, se eventualmente o condomínio for autuado pelas autoridades públicas, serão suportados pelo morador que deu causa, sem qualquer limitação.

**Título V – Garagem**

Artigo 15º- A garagem é de uso exclusivo do condômino ou morador. Destina-se ao estacionamento de um veículo automotor por espaço demarcado.

Artigo 16º- À administração do condomínio poderá introduzir sistema de controle de estacionamento, com a adoção de crachá ou qualquer outro método de identificação.

Parágrafo único- O acesso a garagem deve ser feito por meio de sistema de identificação, a ser adotado e gerenciado pela administração do condomínio, utilizando-se da melhor técnica disponível.

Artigo 17º- É facultado autorizar visitante a utilizar a sua vaga de estacionamento. Para tanto, deverá comunicar-se com a portaria, formulando a autorização, que sempre será em caráter precário e temporário.

Parágrafo único- É de exclusiva responsabilidade do condomínio ou morador, direcionar o visitante à vaga de estacionamento. O morador responde perante ao condomínio por eventuais danos causados pelo visitante.

Parágrafo único- O estacionamento de bicicletas e motocicletas deve ser feito nos locais apropriados. Todavia, pode ser utilizada a vaga de garagem, desde que não esteja sendo utilizada para o estacionamento de veículo automotor.

Artigo 18º- As vagas de garagem foram dimensionadas pela construtora. Não cabe ao condomínio qualquer tipo de ingerência. O morador deve estacionar o veículo corretamente, observando o espaço demarcado.

Artigo 19º- As leis que disciplinam a condução de veículos automotores são aplicáveis nos eventos que por ventura venham a ocorrer na movimentação de veículos na garagem.

Artigo 20º- O condomínio não assume responsabilidade pelo desaparecimento de objetos de dentro dos veículos ou por colisões, abalroamentos provocados pelos condutores.

Parágrafo 1º- Eventuais prejuízos devem ser resolvidos entre as partes envolvidas, sem a interferência do condomínio.

Parágrafo 2º- Qualquer medida que vier a ser adotada pelo condomínio terá caráter disciplinar, nos limites deste regulamento, não retirando daquele que sofreu o dano, o direito de buscar pelas vias legais o ressarcimento junto ao causador do dano.

Artigo 21º- A entrada e saída de veículos, motocicletas e bicicletas deve ser feita exclusivamente pelos portões de acesso à garagem, observando as orientações do serviço de segurança.

Artigo 22º- A velocidade máxima permitida é de 10 Km/h.

Artigo 23º- Recomenda-se o máximo de atenção com as crianças, evitando que corram pela área de estacionamento.

Artigo 24º- O condomínio disponibiliza dois carrinhos, por piso de estacionamento, exclusivo para o transporte de pequenos objetos (compras de supermercado, por exemplo).

Parágrafo único - A utilização do carrinho será feita por meio de cartão ou outro sistema que permita a identificação do usuário.

Artigo 25º- Não é permitido:

I- Exceto em casos emergenciais, comunicados ao zelador, qualquer tipo de manutenção no veículo dentro da área de garagem;

II- Permanência de pessoas nos corredores de acesso, além do tempo necessário para o embarque e desembarque;

III- Utilizar-se da área da garagem para atividades recreativas;

IV- O uso de buzina ou de qualquer aparelho que possa provocar ruído acima de 50 decibéis;

V- Ceder a vaga de garagem para o estacionamento de prestadores de serviços;

VI- Utilizar-se da vaga de garagem para armazenagem de qualquer tipo de material, inclusive em caráter eventual ou temporário;

VII- Ceder ou alugar a vaga de garagem de uso coletivo ou de uso exclusivo, para pessoas não moradoras do condomínio;

VIII- Manter na vaga de garagem veículo com vazamento de óleo, de combustível ou resíduos de lavagem.

IX- Reter o carrinho além do tempo necessário para o transporte de pequenos objetos.

**Título VI – Descarte de material**

Artigo 26º- O descarte de móveis, utensílios, equipamentos eletrônicos, resíduos de reforma, pilhas, baterias, medicamentos, entre outros, é de exclusiva responsabilidade do condômino ou morador. O condomínio não dispõe de serviço especializado para a coleta e remoção de tais materiais. Compete ao condômino ou morador a responsabilidade pelo destino final e com responsabilidade social.

Parágrafo único- Atenção especial para o descarte de seringas agulhas, lancetas e materiais infecto contagiantes. Tais materiais devem ser colocados em recipientes de vido ou em garrafas pets. O condômino ou morador deve buscar orientação para o descarte adequado junto aos postos de saúde do município.

Artigo 27º- O condomínio mantém local apropriado para a armazenagem do lixo doméstico, até a sua remoção pela empresa de coleta de lixo residencial. Todavia, compete ao condômino e morador, transportá-lo da unidade autônoma até os locais apropriados, observando as seguintes regras:

I- Os resíduos domésticos deverão ser ensacados ou embalados de forma que não emitam odores ou que vazem líquidos. Recomenda-se a utilização de sacos plásticos resistentes e adequados.

II- Resíduos como papel, papelão, plásticos, latinhas, vidros entre outros que possam passar pelo processo de reciclagem ou de reaproveitamento, devem ser limpos, secos e separados, para serem depositados nos recipientes adequados.

III- Óleo de cozinha deve ser armazenado em garrafa pet e depositado no local apropriado.

IV- Vidros quebrados devem ser acondicionados em embalagem que possam ser identificadas visualmente, como por exemplo, garrafas pets.

Parágrafo único- É terminantemente proibido colocar lixo nos corredores dos apartamentos, nas escadas, fora dos recipientes adequados. A inobservância é caracterizada como falta grave.

**Título VII – Mudança e entrega**

Artigo 28º- O horário para as mudanças, bem como, para entrega de materiais diversos, móveis e eletrodomésticos, entre outros, será de Segunda à Sábado, das 9 às 17 horas.

Artigo 29º- As mudanças para dentro ou fora do edifício deverão ser comunicadas ao Síndico e/ou Zelador, com antecedência mínima de um dia útil.

Parágrafo único- Não será permitida mais de uma mudança no mesmo dia e horário.

Artigo 30º- O condômino e/ou inquilino são responsáveis solidários por todo e qualquer dano ocasionado a terceiros e ao condomínio.

Artigo 31º- Em caso de qualquer dano, o Zelador comunicará, imediatamente, aos responsáveis pela mudança e ao Síndico, a fim de que seja providenciado o ressarcimento dos prejuízos.

Artigo 32º- O transporte deverá ser feito pelo elevador de serviço, equipado com o protetor e somente em caráter excepcional pelo elevador social.

Artigo 33º- O transporte de carga que possa afetar o funcionamento dos elevadores, por peso excessivo (cofre, arquivos, etc.), deverá ser previamente autorizado pela empresa conservadora dos elevadores, sem o que, não será permitido.

Parágrafo único- Eventuais içamentos de objetos pelo lado externo da edificação só poderão ser executados por empresa especializada e com a adoção de medidas proteção adequadas.

Artigo 34º- As pessoas que trabalham no condomínio, incluindo o zelador, estão impedidas de auxiliar no transporte. Danos resultantes de acidentes, furtos ou roubos que possam ocorrer durante as mudanças é de total responsabilidade do condômino ou morador.

Artigo 35º- Eventual recepção de pequenos objetos pelos funcionários da portaria, será feita em caráter excepcional e, desde que não prejudique o andamento do trabalho.

Parágrafo único- A responsabilidade dos funcionários da portaria está limitada ao recebimento e guarda até a efetiva retirada pelo condômino ou morador. Portanto, responde o funcionário da portaria apenas e tão somente, pelo extravio ou violação da embalagem.

**Título VIII – Limpeza e conservação**

Artigo 36º- O condomínio manterá no seu quadro de funcionários ou na forma de prestação de serviços, pessoas encarregadas aa limpeza e conservação das áreas comuns.

Parágrafo 1º- Não obstante, é de exclusiva responsabilidade de cada condômino ou morador, zelar pela conservação das áreas comuns.

Parágrafo 2º - Roga-se para que não joguem ou depositem resíduos e que não permitam que os animais de estimação defequem ou urinem nas áreas comuns. Se eventualmente ocorrer algum acidente, o condômino ou morador deverá adotar as medidas necessárias para a remoção da sujidade.

Artigo 37º- A manutenção e limpeza das portas externas e das janelas, é de responsabilidade de cada condômino ou morador.

Parágrafo único- A limpeza e manutenção não pode ocasionar danos a área comum ou aos demais moradores. Recomenda-se cautela na limpeza das janelas, para que não ocorra respingos de água ou material de limpeza nas outras unidades autônomas.

Artigo 38º- É proibido atirar pelas janelas, para a rua ou para as áreas comuns, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarros, ou quaisquer outros objetos.

Artigo 39º- É proibido estender, bater, secar ou colocar tapetes, roupas ou quaisquer materiais nas janelas, sacadas ou outros sítios fronteiros, nos quais não poderão ser instalados varais, de que tipo forem, uma vez visíveis do exterior, exceção feita a móveis, rede de descanso ou vasos de plantas que sejam colocados no piso da varanda.

Artigo 40º- O condômino é solidariamente responsável com os prestadores de serviços, empregados, visitantes, a reparar os danos causados ao condomínio.

**Título IX – Portaria e Segurança**

Artigo 41º- A área da portaria é considerada de vital importância para o funcionamento e segurança do condomínio. Para tanto, requer os seguintes cuidados:

I- O espaço destinado a portaria é de uso exclusivo do pessoal da portaria e vigilância dos porteiros, zelador e Síndico, sendo restrito o acesso aos demais condôminos e moradores.

II- O condômino ou morador ao dirigir-se ao porteiro ou vigilante, seja o mais breve possível.

III- Os visitantes, entregadores, empregados, prestadores de serviços, após a identificação deverão ser anunciados pelo interfone e somente será permitida a entrada após a autorização do condômino ou morador.

IV- Recomenda-se ao condômino ou morador que mantenha atualizado o cadastro de funcionários ou prestadores de serviços.

V- Do corretor de imóveis, será exigida autorização por escrito do proprietário do imóvel, devendo constar, obrigatoriamente, nome e documento de identificação.

VI- A entrega e recepção de refeição rápida, será feita na abertura ao lado do portão de entrada social do prédio. Cabe ao condômino ou morador, dirigir-se ao local para o recebimento.

Artigo 42º- O porteiro cumpre as ordens emanadas pelo síndico e zelador. Compete aos condôminos e moradores acatarem as determinações e caso, ocorra algum contratempo ou discordância, deve ser comunicada imediatamente ao Sindico e/ou ao Zelador.

Artigo 43º- Recomenda-se ao condômino ou morador que não deixem sob a guarda do porteiro ou de qualquer outro empregado do condomínio as chaves da unidade autônoma, pois, o condomínio não assume qualquer responsabilidade decorrentes desta prática.

Artigo 44º- Na portaria estará à disposição do condômino ou morador um livro de ocorrências, para anotação de sugestões, reclamações ou noticiar algum fato que tenha relevância para o condomínio.

Artigo 45º- Por questões de segurança, recomenda-se que o condômino ou morador que estiver conversando na entrada do edifício, do lado de fora ou de dentro, mantenha as portas e portões fechados.

Artigo 46º- Não será permitida a entrada e saída de pessoas pelos portões de acesso a garagem, exceto em veículos, motocicleta e bicicleta.

**Título X – Entrada social**

Artigo 47º- A entrada social destina-se aos condôminos, moradores e visitantes, exceto, prestadores de serviços, que deverão utilizar-se do elevador de serviço.

Artigo 48º- A função básica da sala de espera é proporcionar conforto aos usuários enquanto aguardam autorização para se dirigirem à unidade autônoma.

Parágrafo único- A sala de espera não pode ser utilizada para promover brincadeiras, jogos ou qualquer tipo de atividade. Também, não deve ser utilizada para encontros de casais.

**Título XI – Salão de festas e churrasqueiras**

Artigo 49º- O salão de festas e a churrasqueira, destinam-se ao uso dos moradores do condomínio e seus convidados, para eventos que não tenham caráter religioso, político, beneficente ou comercial ou, para realização de casamentos e batizados.

Parágrafo 1º- Em caráter excepcional, o Sindico, poderá autorizar o uso do espaço para atividades com cunho comercial ou promocional.

Parágrafo 2º- O condômino ou morador interessado deverá formular o pedido escrito com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, explicitando o tipo de evento, o público alvo e o tempo de duração.

Parágrafo 3º - O sindico submeterá o pedido à apreciação do Conselho e informará o solicitante a decisão adotada.

Artigo 50º- O morador, locador de salão de festas e/ou da churrasqueira será o único responsável perante ao condomínio, pelos atos praticados por seus convidados, sejam eles adultos ou crianças.

Artigo 51º- Respeitando os princípios da moral e dos bons costumes, o uso do salão de festas e da churrasqueira não poderá ocasionar perturbação ou incomodo aos demais moradores.

Parágrafo 1º- Após as 22 horas não será permitido qualquer tipo de ruído que ocasionar incomodo aos moradores. As pessoas que estiverem ao redor do salão de festas ou da churrasqueira, deverão se recolher para dentro do recinto, assegurando o nível de ruído adequado a 50 decibéis (nível de uma conversação normal).

Parágrafo 2º - Em qualquer horário não será permitida a utilização de instrumentos musicais; permitida, no entanto, o uso de aparelho de som, na tonalidade de até 50 decibéis.

Artigo 52º- O morador poderá reservar o uso do salão de festas em conjunto com a churrasqueira ou somente do salão de festas ou somente da churrasqueira. A reserva deverá ser feita através de impresso próprio que se encontra com o Zelador.

Parágrafo 1º- Havendo dois ou mais interessados em fazer uso do salão de festas e/ou da churrasqueira, no mesmo dia, terá preferência aquele que primeiro que apresentou o pedido de reserva.

Parágrafo 2º - O morador interessado em fazer a reserva do salão de festas e/ou da churrasqueira para os dias 24, 25 e 31 dezembro e 1º de janeiro deverá protocolar o pedido de reserva nos quinze primeiros dias do mês de novembro de cada ano. Havendo mais de um solicitante, independentemente da ordem do protocolo, será feito sorteio, na presença de todos os moradores solicitantes, no dia 16 de novembro.

Artigo 53º- Antes e após a realização de cada festa o Zelador, ou quem este indicar, fará vistoria nos locais utilizados acompanhado do morador solicitante, anotando o resultado na ficha de reserva.

Parágrafo único- O Zelador responderá disciplinarmente pelas informações que inseridas na ficha de reserva.

Artigo 54º- A taxa de utilização do salão de festas e/ou da churrasqueira será de 20% do valor da cota condominial correspondente ao apartamento com a menor fração ideal.

Parágrafo 1º - O valor da taxa poderá ser revisto na Assembleia, por iniciativa do Sindico.

Parágrafo 2º- O valor da taxa de utilização será incluído no boleto bancário de cobrança da taxa condominial, correspondente ao mês em aberto.

Artigo 55º- É de competência do morador usuário do espaço:

I- Recolher e acondicionar nos recipientes próprios, papeis, restos de alimentos, garrafas, latas, fechando-os adequadamente, para serem retirados pelo pessoal da limpeza.

II- Recolher os adornos, eventualmente colocados nas paredes.

III- Efetuar a limpeza dos pratos, talheres, copos, e demais utensílios utilizados, colocando-os à disposição para conferência.

IV- Observar a capacidade máxima de usuários por espaço. No salão de festas a capacidade é de ...pessoas; na área da churrasqueira a capacidade é de... pessoas.

V- Providenciar gelo e carvão. O condomínio coloca à disposição geladeira e os equipamentos básicos para churrasco (grelha e espetos).

VI- Apagar o fogo da churrasqueira.

Parágrafo único - O descumprimento acarretará à aplicação de taxa suplementar, correspondente ao dobro da taxa fixada pelo uso do espaço.

Artigo 56º- É da competência do pessoal da limpeza:

I- Fazer a limpeza do piso e dos banheiros.

II- Recolher o lixo que está acondicionado nos recipientes adequados.

III- Efetuar a limpeza da grelha da churrasqueira e dos espetos.

**Título XII – Quadra poliesportiva**

Artigo 57º- A quadra poliesportiva destina-se ao uso dos morados do condomínio e seus hospedes.

Parágrafo único- Considera-se hospede a pessoa que se acomoda temporariamente, de forma provisória, na unidade autônoma e sob a responsabilidade do morador.

Artigo 58º- O horário de utilização da quadra é: De segunda a Sexta: das 8 às 22 horas; Sábados/Domingos/Feriados: Das 9 às 22 horas.

Artigo 59º- É proibido:

I- Utilizar de bicicleta, patins, ou outros equipamentos;

II- Utilizar-se de calçados inapropriados para a pratica esportiva. O tênis é o calado apropriado.

III- Fumar ou ingerir bebidas alcoólicas ou não, exceto água;

IV- Algazarras, brigas, brincadeiras ofensivas e qualquer prática de atos contrários a moral e aos bons costumes.

**Título XIII – Piscinas**

Artigo 60º- As piscinas e seu espaço destinam-se ao uso exclusivo dos moradores e seus hospedes.

Parágrafo único - Exceto para visitantes com a intenção de alugar ou adquirir unidade autônoma, é vedada a entrada e a permanência de pessoas que não sejam moradores ou hospedes de moradores.

Artigo 61º- O horário de utilização das piscinas será: De terça a Domingo e feriados: das 7 às 22 horas.

Artigo 62º- Exceto nos feriados, as Segundas Feiras as piscinas permanecerão fechadas para manutenção.

Artigo 63º- O condomínio não dispõe de salva-vidas. Recomenda-se cautela e prudência no uso das piscinas.

Parágrafo único- Por esta razão não é recomendável a permanência de crianças menores de 12 anos desacompanhadas de adulto. Eventual autorização dos pais, para que crianças menores de 12 anos possam estar na área da piscina desacompanhadas de adulto, não o exame de responsabilidade por eventuais acidentes.

Artigo 64º- Não é permitido:

I- O uso de bronzeador dentro da piscina;

II- Utilizar-se da mureta para banho de sol;

III- Que criança utilize a piscina com fralda descartável e inapropriada;

IV- Defecar, urinar, jogar resíduos de alimentos ou outros dentro da piscina;

V- Jogos aquáticos de qualquer natureza;

VI- Brincadeiras que possam colocar em risco a integridade física do usuário ou de outras pessoas;

VII- Circular fora da área das piscinas com trajes de banho;

VIII- Alimentar-se ou beber dentro da piscina;

IX- Levar para a área da piscina recipientes de vidros, de louças, de barro, ou de qualquer outro material que possa quebrar;

X- Banhar-se nas piscinas, ciente de que está com alguma enfermidade contagiante;

Artigo 65º- É de responsabilidade do morador:

I- Observar e zelar pelas normas de segurança e orientar os menores que estiverem sob a sua responsabilidade;

II- Observar e orientar os menores que estiverem sob a sua responsabilidade sobre a pratica de atos que possam causar acidentes a si próprio e a outras pessoas;

III- Observar e orientar os menores que estiverem sob a sua responsabilidade, para banhar-se com água corrente, retirando o corpo resíduos, principalmente de bronzeadores, antes de entrar nas piscinas;

IV- Observar e orientar os menores que estiverem sob a sua responsabilidade para que não defequem ou urinem ou despejem nas piscinas qualquer tipo de material;

V- Observar e orientar os menores que estiverem sob a sua responsabilidade a utilizarem do elevador de serviços após secarem com toalha o corpo;

VI- Observar e orientar os menores que estiverem sob a sua responsabilidade para não ingerirem alimentos ou bebidas dentro das piscinas;

Artigo 66º- O descumprimento das normas, bem como, qualquer dano ocasionado pelo morador ou por seu hospede, ainda que provocado pelos menores, será considerada falta gravíssima, passível da aplicação de multa administrativa, sem prejuízo do ressarcimento dos valores dispendidos para a correção dano.

**Título XVI – Salão de jogos, brinquedoteca, espaço para os jovens.**

Artigo 67º- O salão de jogos, brinquedoteca, espaço para os jovens destinam-se ao uso exclusivo dos moradores e seus hospedes.

Artigo 68º- O horário de funcionamento é das 8 às 24 horas, todos os dias da semana, sendo que após as 22 horas deverá ser observado silêncio, de modo a não causar incômodo aos demais moradores.

Artigo 69º- É proibido:

I- Ingressar ou permanecer com trajes de banho;

II- Retirar do espaço, móveis, brinquedos, quadros, aparelhos eletrônicos e demais equipamentos;

III- Levar para o espaço recipientes de vidros, de louças, de barro, ou de qualquer outro material que possa quebrar;

IV- A pratica de jogos com apostas em dinheiro ou de qualquer outra espécie.

V- A pratica de brincadeiras que possam colocar em risco a integridade física ou moral das pessoas;

VI- Utilizar-se do espaço para encontros amorosos;

VII- Fumar ou ingerir bebidas alcoólicas.

Artigo 70º- É de responsabilidade do morador:

I- Estimular os menores que estiverem sob a sua responsabilidade a adotar comportamento adequado, se abstendo da pratica de brincadeiras que possam causar danos físicos e morais as outras pessoas.

II- Acompanhar ou designar que um adulto acompanhe as crianças menores de 7 anos, durante as atividades.

III- Observar e orientar os menores que estiverem sob a sua responsabilidade, para que mantenham o local arrumado e organizado, recolhendo detritos para serem depositados nos locais apropriados.

**Título XV – Academia de ginástica**

Artigo 71º- A academia de ginástica destina-se ao uso exclusivo dos moradores.

Artigo 72º- A academia funcionará todos os dias das 6 às 22 horas.

Artigo 73º- É de responsabilidade do morador:

I- Observar que a idade mínima para o uso dos equipamentos é de 18 anos, exceto quando o menor estiver acompanhado por um adulto com responsabilidade específica;

II- Utilizar os equipamentos com cuidado e zelo;

III- Limpar e higienizar os equipamentos após uso;

IV- Guardar nos locais adequados os equipamentos utilizados;

V- Usar vestimenta e calçado adequado e fazer uso de toalha individual;

VI- Observar que uso dos equipamentos estacionários (esteira, bicicletas, entre outros), fiquem limitados a 30 minutos, de forma a possibilitar a utilização por outras pessoas;

VII- Comunicar imediatamente o zelador, qualquer avaria ou dano causado aos equipamentos;

Artigo 74º- Não é permitido:

I- Retirar da academia equipamentos;

II- Fumar ou ingerir bebidas alcoólicas;

III- Utilizar-se de aparelho de som.

Artigo 75º- A utilização da academia acompanhado de “*personal trainer*” dependerá do prévio agendamento de horário junto ao zelador e forma alguma poderá restringir o uso dos equipamentos pelos demais moradores.

Artigo 76º- Recomenda-se fazer avaliação médica periódica com médico da confiança do morador.

**Título XVI– Play Ground**

Artigo 77º- O Play-ground é de uso exclusivo dos moradores do condomínio e seus hospedes, destinado a recreação infantil, para crianças de até 12 anos de idade.

Parágrafo único - Os menores de 7 (sete) anos deverão estar sempre acompanhados de seus pais ou responsáveis.

Artigo 78º- O horário de utilização do play ground é: De segunda a Sexta: das 8 às 22 horas; Sábados/Domingos/Feriados: Das 9 às 22 horas.

Artigo 79º- Não é permitida a utilização de brinquedos que possam provocar danos as outras pessoas, quer de natureza física ou psicológica.

Parágrafo único - Na dúvida sobre a utilização do brinquedo, o morador deve solicitar ao Sindico permissão de uso ou os esclarecimentos sobre a proibição.

Artigo 80º- Os brinquedos estacionários são de propriedade do Condomínio e deverão ser utilizados com moderação.

Parágrafo único- Qualquer irregularidade no funcionamento do brinquedo estacionário, informe imediatamente o zelador ou, faça a anotação no livro que se encontra à disposição na portaria do condomínio.

**Título XVII– Elevadores e escadas**

Artigo 81º- Os elevadores são equipamentos destinados a facilitar e dar conforto às pessoas, no deslocamento de um local para o outro.

Parágrafo único - É dever de todos os usuários utilizá-lo observando as regras de boa conduta e de segurança.

Artigo 82º- As escadas devem ser mantidas desimpedidas de coisas ou objetos, para facilitar a evacuação em caso de urgência.

Artigo 83º- É proibida:

I- A utilização dos elevadores para qualquer outra finalidade que não seja o transporte de pessoas ou de coisas;

II- Utilizar-se dos elevadores para transporte carga ou quantidade de pessoas além do limite permitido;

III- Fumar ou beber ou comer nos elevadores ou escadas;

IV- Praticar atos de vandalismos ou brincadeiras nos elevadores ou escadas;

V- Reter o elevador além do tempo necessário para o embarque e desembarque;

VI- A utilização dos elevadores ou escadas por crianças menores de 7 anos de idade, desacompanhadas;

VII- Transportar, malas de viagem, carrinhos de feira, bicicletas, mercadorias, pelos elevadores sociais.

Parágrafo único - Com relação ao inciso VII, excepcionalmente o zelador poderá autorizar o uso do elevador social.

**Título XVIII– Jardins e vasos de plantas**

Artigo 84º- É proibido pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim.

Parágrafo único - Não é recomendável adicionar ou remover plantas ou mudar o arranjo dos jardins e vasos.

Artigo 85º- É proibido utilizar as torneiras do jardim para outra finalidade que não seja a de promover a rega do mesmo ou a lavagem das áreas circunvizinhas.

**Título XIX– Áreas de circulação e de uso comum**

Artigo 86º- Não é permitida prática de jogos de qualquer espécie, empinar pipas, circular com velocípedes, bicicletas, patins, patinetes, skates, carrinhos de rolimã e qualquer outro veículo ou brinquedo de locomoção.

**Título XIX–Silêncio no condomínio**

Artigo 87º- Fica determinado que no horário compreendido das 22 horas de um dia às 7 horas do dia seguinte, deve-se guardar o absoluto silencio.

Artigo 88º- Furadeiras, marteletes e qualquer outra ferramenta que emite ruído, poderá ser utilizada no horário compreendido das 9 às 17 horas de segunda a sexta-feira. Aos sábados das 9 às 15 horas.

Artigo 89º- Reformas das unidades autônomas ou das áreas comuns poderão ser realizadas de Segunda a Sexta feira, das 9 às 17 horas.

Parágrafo único - Excepcionalmente, o sindico poderá autorizar o prolongamento do horário, desde que a emissão de ruído não ultrapasse a 50 decibéis e que fique restrita a unidade habitacional.

Artigo 90º- A utilização de rádio, televisão ou de qualquer outro equipamento eletrônico que emita ruído, deve ficar restrita a unidade habitacional. O som não pode ultrapassar as paredes e atingir as outras unidades habitacionais.

**Título XIX–Crianças, jovens e adolescentes.**

Artigo 91º- Os pais têm obrigação, perante o condomínio, de orientar suas crianças, jovens e adolescentes a não perturbar o sossego dos demais moradores e respeitar e acatar as determinações dos funcionários do condomínio.

Artigo 92º- Os pais têm obrigação, perante o condomínio, de, em caso de solicitação feita por funcionário ou membro da administração, recolher à unidade habitacional a criança, o jovem ou adolescente, que estiver promovendo desordem, bem como, ressarcir o condomínio de eventuais danos causados por ela.

Artigo 93º- O Condomínio não se responsabiliza por quaisquer acidentes com crianças, jovens ou adolescentes, cabendo a cada pai ou responsável zelar por seus filhos e familiares.

**Título XXI – Segurança no condomínio:**

Artigo 94º- Os moradores:

I- Não devem manter em sua unidade habitacional, ou nas áreas comuns, ou nas garagens, substancias ou artefatos que possam vir a causar riscos ao condomínio ou as outras pessoas.

II- Não devem colocar nos beirais das janelas qualquer tipo de objeto, inclusive vasos ornamentais;

III- Devem observar orientações técnicas, que constam do manual do proprietário, fornecidos pela construtora.

IV- Ficam cientes de que o condomínio não se responsabiliza por furto simples ou qualificado, total ou parcial, roubo, danos ou estragos de qualquer natureza, acidentes e problemas ocorridos nos veículos, às pessoas ou bens de qualquer espécie que estejam dentro do edifício ou áreas comuns, ou ainda, nas imediações do condomínio, de que sejam vítimas os condôminos, locatários, ocupantes, empregados, visitantes e demais pessoas em quaisquer circunstâncias ou ocasiões.

V- Devem observar que os empregados contratados pelo condomínio, diretamente ou por contrato de prestação de serviços, não tem obrigação de atender as demandas dos moradores. Qualquer necessidade deve ser dirigida ao zelador ou ao síndico.

VI- Devem observar as orientações técnicas dos fabricantes ou instaladores de equipamentos domésticos (ex. ar condicionado, fogão, aquecedor, entre outros), efetuando as manutenções preventivas e corretivas.

VII- Devem comunicar imediatamente o sindico ou o zelador, qualquer irregularidade que possa colocar em risco a unidade habitacional ou o próprio condomínio.

VIII- Devem fazer a manutenção dos pisos molhados, refazendo, quando necessário os rejuntes.

IX- Devem providenciar o fechamento das portas, do fornecimento de gás e água, bem como, desligar os equipamentos elétricos, quando se ausentarem da unidade habitacional por vários dias.

**Título XXII –Portas, janelas, hall dos elevadores e sacadas.**

Artigo 95º- As janelas e as portas das unidades autônomas terão preservadas suas características originais.

Parágrafo 1º - No tocante à proteção com telas, estas deverão ter seu tipo, material e cor padronizados conforme orientação da administração do condomínio ou da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - É proibida a instalação de grades visíveis do exterior nas janelas ou das partas.

Parágrafo 3º - Para o fechamento da área de serviço, observar o padrão aprovado pela Assembleia.

Parágrafo 4º - As portas de entrada das unidades autônomas poderão ser modificadas com o consentimento dos vizinhos do mesmo andar e de forma que se mantenha o mesmo padrão, inclusive de cores. Caso haja divergência o modelo original e cor deverão ser mantidos até que se obtenha o consenso entre as partes.

Parágrafo 5º - A decoração ou pintura ou a substituição do piso do hall dos elevadores será feita de comum acordo entre os condôminos de cada andar. Na divergência, o padrão original prevalecerá até a obtenção do consenso.

Parágrafo 6º - Os equipamentos de segurança fazem parte do projeto global aprovado pelo corpo de bombeiros. Não poderão sofrer alterações em sua localização e nem receber qualquer tipo de decoração.

Artigo 96º- É proibida a instalação de quaisquer objetos que sejam visíveis do exterior nas sacadas e/ou janelas e parapeitos dos apartamentos, inclusive antenas de TV por assinatura.

Parágrafo 1º - Admite-se o envidraçamento, com vidro transparente, da sacada por sistema de painéis que deslizam sobre trilho de alumínio branco, formando ângulo de 90º e a colocação de cortina rolo, na cor branca.

Parágrafo 2º - Proibida a instalação de placas ou anúncios nas janelas, sacadas e fachadas.

**Título XXIII – Penalidades**

Artigo 97º- O condômino responde perante o condomínio, pelos atos praticados contrários as regras previstas neste Regulamento, por seus familiares, visitantes, locatários, arrendatários, prestadores de serviços, entregadores e de todos aqueles que estiverem sob a sua guarda ou responsabilidade.

Artigo 98º- Respeitando as disposições contidas neste Regulamento que já prevê penalidades, aquele que violar as disposições deste Regulamento, ficará sujeito a:

I- Advertência verbal;

II- Advertência escrita;

III- Pagamento de multa administrativa;

IV- Ressarcimento dos danos causados;

V- Desfazimento de obra ou modificação.

Artigo 99º- A aplicação da penalidade não seguirá a ordem estabelecida no artigo antecedente. Ficará a critério da administração do condomínio a graduação e a aplicação de acordo com a gravidade do ato, podendo ser, inclusive, cumulativa.

Parágrafo 1º - A multa será graduada, a critério da administração do condomínio, de acordo com a gravidade, sendo de 20% (vinte por cento) no mínimo a 100% (cem por cento) no máximo, do valor da cota do condomínio, correspondente a unidade habitacional de menor valor.

Parágrafo 2º - As multas poderão ser aplicadas diariamente, em caso de infração continuada, ficando o condômino proibido de dar continuidade em caso de obras ou instalações. A administração do condomínio impedirá a entrada dos prestadores de serviços, para o cumprimento da proibição em dar continuidade nas obras ou instalações.

Parágrafo 3º - A multa será incluída no boleto de cobrança da cota do condomínio e estará sujeita a execução na forma da lei.

Parágrafo 4º - O descumprimento da ordem de desfazimento de obra ou modificação, poderá acarretar ao infrator outras consequências de ordem legal, como a denúncia às autoridades públicas.

Parágrafo 5º - O pagamento da multa e ou desfazimento da obra ou o ressarcimento dos danos, não exonera o infrator da responsabilidade civil e criminal por eventuais danos causados ao condomínio e ou aos condôminos.

Artigo 100º- O condômino será comunicado de qualquer penalidade prevista neste Regulamento, por escrito e mediante recibo. Ocorrendo a recusa ou escusa no recebimento da carta notificadora, o condomínio encaminhará pela via postal, com aviso de recebimento, para o endereço indicado pelo condômino e que consta da ficha cadastral.

Parágrafo único - A desatualização da ficha cadastral não será admitida com motivo para alegar o não recebimento da carta notificadora.

Artigo 101º- Da aplicação de qualquer penalidade prevista neste Regulamento caberá recurso, sem efeito suspensivo, no prazo improrrogável de 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento da decisão, dirigido ao Conselho.

Parágrafo 1º - O Conselho terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis a conta do recebimento do recurso para apreciar e emitir a sua decisão.

Parágrafo 2º - A decisão do Conselho é definitiva e somente poderá ser reapreciada pela Assembleia, se assim requerer o condômino infrator nos 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da decisão.

I- A Assembleia será convocada pelo Sindicato, no prazo máximo de 90 (noventa) dias e poderá apreciar os assuntos relacionados ou não.

**Título XXIV – Disposições finais**

Artigo 102º- O Zelador fica autorizado a adotar as providências cabíveis para fazer cumprir o presente regulamento, devendo comunicar as infrações ao Síndico para que os mesmos tomem as providências necessárias, sob pena de responder por omissão.

Artigo 103º- A solução dos casos omissos caberá ao Corpo Diretivo “*Ad referendum*” da Assembleia Geral.

Artigo 104º- Em função das necessidades do condomínio, a adequação ou alteração dos dispositivos deste Regulamento, bem como, a elaboração de Regulamentos Complementares, serão efetuadas pelo Corpo Diretivo e, farão parte integrante, para todos os efeitos, entrando em vigor a partir da data da Assembleia que deliberou a modificação.

Artigo 105º- Recomenda-se ao Condômino que permita a entrada de pessoas indicadas pelo Sindico para vistoria do imóvel, das obras de melhoria e ou para a constatação de irregularidades.

Artigo 106º- Este Regulamento entra em vigor na data da deliberação pela Assembleia Geral.