

INTRODUÇÃO

O Presente Regimento Interno foi elaborado com a finalidade de proporcionar aos moradores do Condomínio BELLA VITA SOLE, situado na Rua Renato Polatti, 3651 – Curitiba - PR, o máximo de bem estar social e convivência de alto nível. Este Regimento Interno complementa a Convenção do Condomínio, redigida na forma das disposições da legislação federal nº 10.406, de 10/01/2002 (Código Civil) e nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no que não tiver sido revogado pelo referido Código, que regulam a administração, a forma de uso das unidades autônomas e da propriedade de uso comum do Condomínio, e ESTABELECE DIREITOS, DEVERES E PROCEDIMENTOS A TODOS OS MORADORES e demais pessoas que freqüentam o Condomínio, a fim de disciplinar a conduta e o comportamento nas dependências deste.

Este Regimento Interno foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária no dia 03 de Agosto de 2013, data o qual passou a vigorar.

Condomínio Bella Vita Sole

Administração

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - As disposições do presente Regimento Interno aplicam-se a toda e qualquer pessoa que se encontre dentro das dependências do Condomínio, ainda que eventualmente, obrigando a todos os possuidores, seus sub-rogados, prepostos e sucessores, seja a título universal, seja a título singular.

§ 1º Para efeito deste Regimento Interno, entende-se por possuidor o condômino, o locatário ou qualquer outra pessoa cessionária de direito de uso da unidade autônoma; por morador, todos os que residirem no Condomínio; por preposto, o empregado particular ou pessoa não residente, em visita ao Condomínio.

§ 2º Por Administração entende-se a pessoa do Síndico ou a empresa contratada para a administração do Condomínio.

Art. 2º - Todos os condôminos são obrigados a contribuir para as despesas comuns do Condomínio bem como para o custeio de obras, na forma e na proporção prevista na Convenção, efetuando os pagamentos nos prazos estipulados.

Art. 3º - É direito e dever de todo Condômino comparecer às Assembleias Gerais Ordinárias (AGO) e Assembleias Gerais Extraordinárias (AGE), desde que esteja em dia com seu pagamento, cumprir e fazer acatar as deliberações nelas aprovadas, além das disposições da Convenção e do presente Regimento Interno.

Art. 4º - Compete ao Síndico, na qualidade de dirigente e responsável por todos os serviços e interesses do Condomínio, interpretar, aplicar e fazer cumprir as disposições e normas constantes da Convenção do Condomínio e do presente Regimento Interno.

Parágrafo único: Os casos omissos serão solucionados pelo Conselho, "ad-referendum" da Assembleia, mediante a aplicação dos dispositivos do Código Civil.

Art. 5º - Cabe ao Zelador, na qualidade de executor das ordens da Administração, a manutenção e conservação do Condomínio, a coordenação e fiscalização dos serviços dos demais empregados deste, zelar pela boa ordem, tratar com respeito e cortesia os moradores e funcionários do Condomínio, e levar ao conhecimento da Administração quaisquer infrações ao presente Regimento Interno, a fim de que sejam tomadas as medidas cabíveis.

Art. 6º - Todos os moradores e prepostos têm o dever de tratar com respeito e cortesia os empregados do Condomínio e o direito de receber deles o mesmo tratamento.

Art. 7º - Não é permitido usar os préstimos dos empregados do Condomínio para serviços particulares dos moradores.

7.1 - Somente com a anuência expressa da Administração e mediante solicitação escrita do respectivo morador, o Zelador poderá aceitar chaves das unidades autônomas em caso de ausência, locação, mudança de inquilinos, etc., mediante declaração do morador isentando o Condomínio e seus prepostos de qualquer dano, valor ou prejuízo.

7.2 - As chaves da casa de máquinas e demais dependências de uso comum do Condomínio ficarão sempre em poder do Zelador, que as passará a seu sucessor, quando deixar suas funções. É vedada a permanência dessas chaves em unidades autônomas que não a do Síndico, devendo sempre existir duplicata dessas chaves na portaria, para uso de urgência.

Art. 8º - O uso das áreas comuns é restrito aos moradores, tolerada, entretanto, a frequência de pessoas de suas relações (quando hóspedes), sempre acompanhadas por moradores do Condomínio.

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 9º - Da administração do Condomínio

9.1 - O Condomínio será administrado por um Síndico, um subsíndico por torre, um Conselho consultivo composto por 6 membros (3 titulares e 3 suplentes), um conselho fiscal composto por 6 membros (3 titulares e 3 suplentes) e pela Assembleia Geral.

§ 1º - O síndico será eleito em assembleia geral ordinária, convocada exclusivamente para essa finalidade.

§ 2º - O mandato do síndico não poderá exceder de 2 anos, e será permitida e reeleição.

§ 3º - Os subsíndicos e membros do conselho serão eleitos também por assembleia geral ordinária, sendo que o mandato de todas as funções também não podem exceder de 2 anos, cabendo reeleição tanto para subsíndicos como para o conselho.

§ 4º - Compete ao síndico:

- a) representar ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;
- b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;
- c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a Convenção e o Regimento Interno;
- d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;
- e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembleia;
- f) prestar contas à assembleia dos condôminos.
- g) manter guardada durante o prazo de cinco anos para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.

§ 5º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos.

§ 6º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembleia, convocada pelo interessado.

§ 7º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção e nesse regimento interno no artigo 32, §2º, ou, no silêncio desta pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembleia geral especialmente convocada.

9.2 - Se o síndico for condômino, e tiver dedicação exclusiva ao condomínio, os honorários corresponderão ao valor equivalente a 04 salários mínimos (nacional). Se o síndico for condômino, mas não tiver dedicação exclusiva ao condomínio, os honorários corresponderão ao valor equivalente a 02 salários mínimos (nacional). Se for contratado síndico externo, deverá ser apresentada proposta de valores para a cobrança dos serviços, o qual deverá ser devidamente aprovada em assembleia regularmente convocada para este fim. Subsíndicos e conselheiros não terão nenhum tipo de remuneração nem abono.

9.3 - A administração será fiscalizada pelos Conselhos (consultivo e fiscal), constituído de 6 efetivos (3 consultivos e 3 fiscais) e 6 suplentes (3 consultivos e 3 fiscais) que deverão ser condôminos residentes no Condomínio.

Parágrafo único. Funcionarão os Conselhos como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

9.4 - Nas eleições para síndico, em não havendo candidato espontâneo, poderá o Conselho contratar os serviços de síndico externo, devendo, obrigatoriamente, ser empresa legalmente constituída, e que apresente garantias e referências em trabalhos similares.

9.5 - Reunião de conselho fiscal e consultivo deverá acontecer uma vez por mês no mínimo, para aprovação mensal de orçamento;

9.6 - Assembleia geral deverá ocorrer trimestral para não acumular os assuntos a serem discutidos; Sendo emitido um edital de convocação com no mínimo 5 dias de antecedência para assembleias gerais;

9.7 – Deverá ser enviado a todos os moradores, que estejam com cadastro atualizado, a ata da assembleia em até 5 dias após a mesma;

9.8 – Deverá ser enviado ONLINE, ou disponibilizado junto a administradora do condomínio, junto ao boleto de pagamento do condomínio demonstrativo de despesas e receitas detalhado, com os saldos de conta corrente, poupanças e de todos os fundos atualizados, arrecadação dos aluguéis dos espaços, multas etc;

9.9 - O síndico deverá emitir relatório mensal das atividades realizadas das decisões em assembleias, reuniões dos conselhos apresentando o que já foi realizado, e o que não foi realizado deverá ser justificado e dado um novo prazo.

9.10 – O síndico deverá disponibilizar no site do condomínio, um fluxo de caixa em tempo real, e também o extrato da conta corrente em tempo real. Com uma tolerância de até 72 horas, devido ao final de semana e feriados prou-

gados. (Em caso de problemas com o funcionamento do site, fica desobrigado o síndico dessa atualização, até que seja corrigido o problema).

9.11 - Para compras acima de até 2 (duas) vezes o valor do salário mínimo (nacional), que não estejam no orçamento mensal aprovado previamente, o síndico deve obter a autorização do conselho fiscal, em sua maioria, exceto em casos emergenciais previamente estabelecidos. **Não ultrapassando o valor mensal de 2 (duas) vezes o valor do salário mínimo (nacional).**

9.12 - Não permitir a concessão de benefícios, bônus e descontos aos conselheiros e síndico, tais como: TV a cabo, Telefonia, Internet e outros serviços prestados ao condomínio.

9.13 - Compete ao síndico ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do Edifício, até o limite máximo de 7 (sete) vezes o valor do salário mínimo (nacional). E em casos que necessite exceder esse valor será necessária prévia aprovação de Assembleia especialmente convocada para essa questão. Devem ser apresentados no mínimo três orçamentos diferentes para todos os casos.

9.14 - As funções executivas delegadas são da alçada da Administradora, agindo sempre de acordo com o Síndico e demais membros do Conselho, salvo se o Condomínio deliberar pela autogestão, caso em que tais funções serão desempenhadas de acordo com a decisão da Assembleia que tomar tal deliberação.

Art. 10º - Dos Empregados

10.1 – A Contratação de funcionários para o condomínio deverá ser feita mediante experiência comprovada em carteira de trabalho, com referências e bons antecedentes.

10.2 - Conforme sua necessidade, o Condomínio poderá manter um quadro de empregados, constituído de um auxiliar administrativo, um zelador, porteiros, serventes, auxiliares de serviços gerais e vigilantes, subordinados ao Síndico ou seus prepostos.

10.3 - Os empregados, além de portar-se com educação e cortesia, deverão apresentar-se corretamente uniformizados, com vestuário padronizado e personalizado do Condomínio, com crachá contendo seu nome e função, e deverão manter estrita disciplina no trabalho. O uniforme será fornecido pela empresa contratada pela administração, mediante escolha feita em votação pelos conselhos fiscais e consultivos, dentre as empresas que fornecerem orçamentos adequados.

Parágrafo único: Posteriormente, o uniforme e/ou identificação dos funcionários poderão ser modificados pelo síndico com aprovação dos conselhos fiscais e consultivos.

10.4 - Os empregados que por sua livre e espontânea decisão, optarem por permanecer nas dependências do condomínio durante os intervalos de descanso e hora de refeição, deverão permanecer nas áreas indicadas pela Administração.

Art. 11 - Dos Livros de Registro do Condomínio

11.1 - Do Cadastro de Moradores - Visando a segurança do condomínio e no sentido de evitar o ingresso de pessoas estranhas e não autorizadas, os possuidores das unidades autônomas deverão preencher as fichas "Cadastro de Moradores", de uso exclusivo da Administração, contendo os nomes das pessoas residentes e dos empregados particulares. Incluindo cadastro de veículos e placas. O Síndico, zelador e a administradora deverão ser informados sempre que houver alteração no quadro de moradores de cada unidade.

11.2 - Das Ocorrências - Haverá um Diário de Portaria, que aí ficará, no qual os moradores poderão registrar ocorrências e queixas, para conhecimento e providências da Administração.

11.3 – De Sugestões – Haverá um Livro de Sugestões, presente na portaria, onde os moradores poderão registrar sugestões de melhoria ao condomínio para conhecimento e providências da Administração.

11.4 – De manutenções – Haverá um livro de registro de manutenções, presente na administração, onde será feito o registro de obras e manutenções realizadas no condomínio. (Consertos, jardinagem, limpeza de caixas d'água, dentre outros.)

Art. 12 - Do Contrato de Locação/Alienação

12.1 - Sendo o Condomínio rigorosamente residencial e familiar, todos os condôminos ficam obrigados, em caso de

alienação, locação ou empréstimo de seus apartamentos, a anexar cópia do presente Regimento, a inserir no respectivo contrato uma cláusula onde fique estipulado que o adquirente, locatário ou simples ocupante, recebeu um exemplar ou tem conhecimento deste Regimento Interno, a que se obriga a respeitar e cumprir.

§ 1º O promitente comprador obriga-se a fornecer à Administração cópia da averbação no registro de imóveis de sua aquisição, ou do compromisso de compra e venda se tratar-se de venda a prazo, para que seja registrada sua titularidade perante o Condomínio.

§ 2º Somente será autorizada a entrada de mudança nas unidades que estejam com titularidade devidamente regularizada perante o Condomínio.

Art. 13 - Dos Direitos dos Condôminos

13.1 - Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com a sua destinação, desde que não prejudique a segurança e solidez da edificação, não altere a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas, e que não cause danos aos demais moradores, não atente à moral e bons costumes e não infrinja as normas legais, disposições da Convenção do Condomínio ou do presente Regimento Interno.

13.2 - Usar e gozar das partes de uso comum do Condomínio desde que não impeça idêntico uso ou gozo por parte dos demais moradores, com as mesmas restrições do item 13.1.

13.3 - Examinar a qualquer tempo os livros, arquivos e demais documentos da Administração e pedir esclarecimentos ao administrador ou Síndico com solicitação prévia de 5 (cinco) dias úteis.

13.4 - Comparecer às Assembleias e nelas discutir, sugerir, votar e ser votado, desde que rigorosamente em dia com suas obrigações condominiais.

13.5 - Dar sugestões (ao Síndico, membros do Conselho ou Administradora), por escrito, sobre medidas ou benfeitorias que possam ser realizadas em benefício de todos os moradores; fazer queixas sempre por escrito nos casos de constatação de eventuais anomalias no Regimento Interno, bem como inobservância das normas por parte dos funcionários, moradores, visitantes e demais moradores do Condomínio. Os livros para queixas e sugestões se encontrarão disponíveis 24hrs na portaria. O síndico deve responder qualquer queixa ou reclamação num prazo de 48hrs. Seja escrevendo no mesmo livro, por e-mail, carta ou qualquer outro meio de comunicação.

13.6 - Utilizar os serviços de portaria e garagem, desde que não perturbem a sua ordem, nem desviem os empregados para serviços internos de suas unidades autônomas.

13.7 - Frequentar as áreas de uso comum do Condomínio, respeitando, contudo, as normas legais, convencionais e do presente Regimento Interno.

13.8 - Convidar pessoas de suas relações para visitá-lo, respondendo, no entanto, direta e solidariamente com elas perante o condômino proprietário, por seus atos e comportamento.

13.9 - O condômino que alugar ou ceder sua unidade autônoma perderá o direito de frequentar as áreas de lazer do Condomínio em benefício do inquilino ou do morador cessionário do direito.

Art. 14 - Dos Deveres dos Moradores

14.1 - Zelar pela moral e bons costumes, mesmo que dentro de suas unidades, de forma a não ferir a decência, o pudor, a dignidade e o bem-estar dos demais moradores, nem prejudicar o valor e a categoria do Condomínio.

14.2 - Não alugar ou ceder sua unidade autônoma a pessoas de maus costumes.

14.3 - Não utilizar, alugar, ceder ou explorar sua unidade autônoma para fins que não sejam estritamente residenciais, mesmo que este seja somente para comprovação de endereço à pessoa física.

14.4 - Não fracionar sua unidade autônoma para alienação, locação, ou sublocação de qualquer de suas dependências.

14.5 - Zelar pelo bom uso das coisas e partes privativas e de uso comum, não as usando nem permitindo que as usem para fins diversos daqueles a que se destinam.

14.6 - Não causar dano às partes de área comum e privativa de terceiros.

14.7 - Não pisar no mobiliário ou brincar nas partes que compõem as áreas comuns e jardins, bem como neles intervir, adicionando ou removendo plantas, flores, ou mudando-lhes o arranjo.

14.8 – Fica proibido fumar em qualquer área fechada de uso comum. Evitar fumar em quaisquer áreas abertas de uso comum do edifício. Somente em suas unidades residenciais. Evitar fumar nas janelas e sacadas, evitando que a fumaça incomode os vizinhos.

14.9 - Não manter ou guardar, na sua unidade autônoma ou na garagem, botijões de gás, substâncias odoríferas, inflamáveis, radioativas, tóxicas ou explosivas, que causem perigo à segurança do Condomínio ou incômodo aos demais moradores.

14.10 - Não permitir a guarda ou a colocação de objetos ou materiais de qualquer espécie na garagem, inclusive pneus de proteção para os carros, ou qualquer outro material, e em quaisquer das áreas de uso comum, como entradas, passagens, escadas, elevadores, vestibulos, garagem, entre outros, prejudicando a segurança e a ordem no Condomínio.

Parágrafo único. Os volumes depositados poderão ser removidos pelo Zelador, de acordo com a decisão de Síndico e Conselho e somente serão devolvidos após o pagamento, pelo infrator ou seus representantes, das despesas e danos porventura causados, independentemente das sanções cominadas por este Regimento Interno.

14.11 - Manter os veículos estacionados na garagem sempre com as portas travadas e dentro das linhas de demarcação, sem invadir as vagas próximas.

14.12 - Não entrar nas dependências reservadas aos equipamentos, instalações, e serviços do Condomínio, como casa de máquinas dos elevadores, vestiários, etc.

14.13 - Não usar, alugar ou ceder as respectivas unidades autônomas para atividades ruidosas, ou para a instalação de qualquer atividade ou depósito de quaisquer objetos ou materiais, que de alguma forma possam afetar a saúde, segurança e tranqüilidade dos demais moradores, ou que possam agravar as taxas de seguro.

14.14 - Não permitir a realização de jogos, inclusive infantis, reuniões, brincadeiras, em quaisquer das áreas de uso comum do Condomínio, salvo nas áreas destinadas ou compatíveis com essas atividades, bem como não permitir a permanência de funcionários particulares ociosos nessas áreas.

Parágrafo único. O uso de patins, rollers, bicicletas, carrinhos motorizados, e outros que produzam ruído, nas áreas de uso comum se compatíveis com essas áreas, só será permitido no horário das 09h00min às 22h00min. Sendo que o condomínio não se responsabiliza pelas eventuais ocorrências que possam vir a ocorrer.

14.15 - Não utilizar a garagem para prática de esportes, como ciclismo, jogos, recreação, patins, skates, patinetes, carrinhos motorizados, e outros.

14.16 - Não atirar com arma de fogo, nem soltar fogos de artifício, balões, pipas, foguetes, a partir da unidade autônoma ou de qualquer das partes de uso comum.

14.17 - Não utilizar alto-falantes, aparelhos de som, televisores ou quaisquer outros instrumentos musicais de ruído, com volumes abusivos, em qualquer hora, bem como arrastar móveis ou similares, caminhar com sapatos com saltos ou que provoquem ruído excessivo, provocando ruídos audíveis nas unidades vizinhas, das 22h00min às 08h00min da manhã. No período permitido utilizar de forma razoável de maneira que não interfira nas unidades condominiais vizinhas.

14.18 - Não estender roupas, tapetes, lençóis, colocar varais fixos ou outros objetos nas janelas, grades e/ou muretas das sacadas ou qualquer outro lugar de onde sejam visíveis do exterior da edificação ou de onde possam cair. Com exceção de varais temporários de chão nas sacadas.

14.19 - Remover poeira de tapetes, cortinas, móveis, etc., somente com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam sua dispersão.

14.20 - Não colocar vasos ou outros objetos nos peitoris de janelas e sacadas.

14.20^a – Será permitida a colocação de vasos (pequenos e médios), cadeiras e mesas (próprias para o ambiente), armários com bancadas e bicicletas (desde que colocados do lado próprio para isso, colocados de forma que fiquem adequados ao espaço destinado para tal).

14.20^b– Não é permitida qualquer alteração nas paredes das sacadas que alterem a forma e cor da fachada. (Será considerada fachada toda parte externa que seja visível exteriormente, seja do chão ou de outro apto do condomínio. Inclusive paredes internas e teto da sacada, de todos os apartamentos, incluindo os do tipo “garden”). **14.21** -

Não instalar condicionadores de ar ou quaisquer outros equipamentos no lado de fora das janelas, sacadas ou das paredes externas de sua unidade autônoma.

14.22 - Não colocar ou afixar cartazes, fotos, bandeiras, pôsteres, propaganda eleitoral, adesivos e similares em portas, janelas, ou sacadas da unidade autônoma ou em qualquer das partes de uso comum.

Parágrafo único – Anúncios de venda ou locação da unidade autônoma poderão ser afixados na parte interior das janelas, sendo que só serão aceitos dois anúncios por unidade e o tamanho máximo para cada anúncio é o equivalente a uma folha A3.

14.23 - Não jogar detritos, lixo, pontas de cigarro, restos de comida, líquidos, papéis ou quaisquer outros objetos pelas janelas e sacadas, ou ainda lavá-los de modo a que venha cair água sobre o pátio, bueiros, jardim e outras unidades ou partes de uso comum.

14.24 - Não colocar restos de comida, materiais gordurosos, produtos não solúveis, papéis, absorventes higiênicos, e outros materiais que possam causar entupimento nos vasos sanitários e ralos.

14.25 - Colocar o lixo, detritos, embalagens, garrafas, vidros, lâmpadas, etc., separando o lixo reciclável do orgânico, devidamente acondicionados em sacos plásticos resistentes, que atendam a legislação vigente.

Parágrafo único. Materiais cortantes ou que possam causar lesão física aos que os manuseiam devem ser acondicionados e depositados em separado, portando aviso de advertência.

14.26 - Informar imediatamente a autoridade sanitária local sobre a ocorrência, comprovada ou presumida, em suas unidades autônomas, de doenças contagiosas ou transmissíveis, na forma do Art. 8. da Lei nº. 6.259/75, dando ciência à Administração, objetivando alertar os moradores para as devidas precauções.

14.27 - Utilizar persianas e cortinas em qualquer cor, desde que seja colocado um forro externo nas cores claras, como bege, branco ou gelo, de maneira que a parte visível externamente fique nesse padrão de coloração, mantendo o padrão visual da torre.

Parágrafo único – Redes de proteção devem ser na cor branca e utilizar todo o espaço da janela ou porta-janela. A fixação da rede deverá ser feita utilizando os vãos das janelas, com exceção única e exclusivamente da porta-janela, onde a fixação da parte inferior poderá ser feita abaixo da soleira de granito.

14.28 – O fechamento da sacada só poderá ser feito conforme o modelo aprovado na assembleia do dia 25/06/2013. Se atentando aos modelos especificados para o térreo e apartamentos de 3 quartos dos 6º andar, que são diferenciados. Utilizando vidros transparentes e esquadrias brancas. Fica vetado qualquer outro modelo que não o aprovado, sob pena de advertência e multa. Modelo cortina de vidro, sendo vidro fixo até a altura da grade (nos casos que exista) e a cortina de vidro sobre ele.

Parágrafo Único – Não é permitida a colocação de cortina de qualquer tipo de material ou modelo nas sacadas. Mesmo nas unidades que optarem pelo fechamento com vidro.

14.29 - Informar a Administração sobre a execução de obras com 5 (cinco) dias de antecedência.

§ 1º Obras que envolvam mudanças elétricas, hidráulicas, ou estruturais, como acréscimo de paredes deve ser avaliado por engenheiro previamente contratado pelo proprietário para o projeto e acompanhamento, apresentação de ART e/ou RRT, para assegurar que as mudanças sejam feitas de acordo com as normas técnicas e com o conceito do empreendimento.

§ 2º Toda e qualquer alteração no aspecto externo do Condomínio deve ter aprovação prévia da Assembleia Geral.

14.30 - Não fazer obras nem instalar equipamentos, em sua unidade autônoma, com peso superior ao permitido no projeto estrutural, ou com carga superior à prevista no projeto elétrico.

14.31 - Não fazer qualquer obra ou alteração nas partes de uso comum sem a prévia aprovação da Administração ou da Assembleia Geral.

14.32 - Consertar, às suas custas, os vazamentos que surgirem na tubulação da sua unidade, bem como as infiltrações em paredes ou pisos.

14.33 - Arcar com os custos dos danos às unidades vizinhas que forem causados por obras, vazamentos, ou infiltrações em sua unidade autônoma.

14.34 - Permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, do Síndico, Administradora ou prepostos seus, quando isto se tornar indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à solidez e segurança da estrutura geral da edificação, ou à manutenção preventiva ou reparos na rede hidráulica de unidade autônoma vizinha.

14.35 - Não entrar na garagem com automóveis sem o uso dos próprios controles remotos bem como evitar deixá-los dentro do veículo de forma visível assim como objetos de valor.

14.36 - Impedir a entrada de técnicos e demais pessoas estranhas ao Condomínio sem a prévia identificação pela portaria através de carteira de identidade, crachás da empresa a que pertençam, ordens de serviço e outros documentos, e sem autorização expressa do condômino responsável, identificando-os no portão de entrada.

14.37 - Receber encomendas de entregadores de pizzas, remédios, flores, etc., somente junto ao portão de entrada, sendo proibida a entrada destes entregadores para dentro do Condomínio, com exceção da entrega de água mineral, cujo morador deverá acompanhar o entregador na entrada e saída do condomínio.

14.38 - Não permitir a permanência no hall ou dos andares dos moradores que estejam promovendo algazarra, brincadeiras, jogos, reuniões, bem como de seus funcionários particulares, como motoristas, seguranças, acompanhantes, babás, entre outros, ficando o hall reservado para recepção de visitas que o morador deseje receber neste local.

14.39 - Permitir a visita a apartamento colocado à venda ou locação somente com a presença do condômino, ou do corretor devidamente autorizado sendo respeitados os dias e horários determinados pela administração ou por esta assembleia. Permitido de segunda a sábado das 08h00min as 18h00min. Não será permitido em domingos e feriados.

14.40 - Fechar o registro de entrada de água e de gás de sua unidade, e deixar endereço e telefone com a Administração e portaria, para contatos de emergência, em ausências superiores a 5 dias.

14.41 - Orientar os prestadores de serviços contratados, cuja entrada no Condomínio seja necessária, sobre o correto uso dos elevadores e cuidados com as partes de uso comum, assumindo a responsabilidade por eventuais danos por eles causados

14.42 - Orientar os eletricitistas, encanadores, pedreiros, montadores de móveis e aparelhos, etc., para que tomem o máximo de cuidado para não alterar as conexões elétricas, não perfurar tubulação hidráulica e de gás, e limitar ao mínimo necessário as intervenções nas instalações, para não causar vazamentos e criar defeitos de funcionamento.

14.43 - Não trancar as portas corta-fogo, não obstruir a passagem ou acesso às escadas, e não tomar qualquer outra medida que ponha em risco a segurança do Condomínio ou de seus moradores.

14.44 - Colaborar e manter boas relações com o Síndico, com respeito recíproco, visando à solução amigável de todos os problemas técnicos do Condomínio ou de vizinhança entre moradores.

14.45 - Respeitar o direito do Síndico ao sossego, não o requisitando para resolver problemas não urgentes aos domingos e feriados, e fora do horário comercial (das 8h às 18h), durante os dias úteis. Utilizar o Diário de Portaria ou livro de registros.

14.46 – Fica proibido: Utilizar, alugar, ceder ou explorar no todo ou em parte os apartamentos para fins que não sejam estritamente residenciais. Exceto home office (escritório de contato) que não receba clientes.

Art. 15 - Da Manutenção e Circulação de Animais

15.1 - É permitida a posse e manutenção de animal doméstico observadas as seguintes condições:

- a) Permanência no interior da unidade autônoma do morador;
- b) Acesso exclusivamente com o animal na guia. Guia e coleira para todos os cães: Obrigatoriamente focinheira para cães de raças violentas e outras raças acima de 20 kg;
- c) Não circular com o animal em qualquer uma das áreas de uso comuns tanto internas e externas (salões de festa, salão de jogos, PUB, quadra esportiva, churrasqueira, etc) do Condomínio; inclusive playgrounds.
- d) Evitar que o animal se aproxime de outro morador sem a anuência do mesmo.
- e) O proprietário será responsabilizado por quaisquer ações do animal no condomínio ou contra outros moradores.
- f) Poderão ser feitos passeios nas áreas externas (calçadas e gramados) do condomínio, evitando importunar outros

moradores e removendo qualquer sujeira que o animal faça.

g) Apresentar comprovação de vacinação anual ao zelador, quando solicitado.

h) Donos de animais exóticos, como por exemplo, cobras, aranhas, etc, deverão informar a presença dos animais em seu apartamento à Portaria, para fins de controle.

15.2 – Moradores que não recolherem as necessidades de seus animais estarão sujeitos as seguintes penalidades:

a) Advertência

b) Multa, conforme especificado no Art. 34.

15.3 - Será solicitada a retirada imediata do Condomínio do animal que causar incômodo ou risco à segurança ou à saúde dos moradores ou apresente comportamento reiterado que moleste os demais condôminos. A retirada só será solicitada em casos onde o proprietário já tenha sido advertido e multado até o limite máximo estabelecido nesse regimento, e mesmo assim continuar recorrendo no desrespeito a qualquer item do presente regimento.

Art. 16 - Da Isenção de Responsabilidade do Condomínio

16.1 - O Condomínio, por si ou seus prepostos, não assume quaisquer responsabilidades:

a) - por acidentes ou danos de ordem material, bem como extravios, estragos, quebra de instalações ou objetos, que ocorram em qualquer condição, local e ocasião, dentro do Condomínio, nem responde por objetos ou coisas confiadas a empregados particulares ou do Condomínio;

b) - por acidentes de ordem pessoal, sobretudo aqueles que necessitem de atendimento médico-hospitalar, que ocorram em qualquer condição, local e ocasião, dentro do Condomínio;

c) - por furtos ou roubos de que sejam vítimas, dentro do Condomínio, os moradores e visitantes, em quaisquer circunstâncias e ocasiões;

d) - pela interrupção eventual que possa verificar-se no Condomínio, em quaisquer ocasiões, dos serviços de eletricidade, água, gás, telefone, interfone, televisão, vigilância eletrônica, internet, elevadores, etc., seja qual for à causa, exceto se o motivo for à falta de pagamento de faturas por parte do condomínio;

e) - por valores e objetos deixados no interior dos veículos, bem como por acidentes pessoais e danos materiais ocorridos nas dependências da garagem, que serão dirimidos segundo a legislação civil ou criminal pertinente.

16.2 - Todas as despesas, inclusive de remoção, decorrentes de acidente, correrão por conta do morador responsável pela pessoa acidentada.

CAPÍTULO III - DAS NORMAS DE SEGURANÇA E INSTALAÇÃO DE CÂMERAS

Art. 17 - Da Propriedade de Uso Comum

17.1 - A propriedade de uso comum destina-se às finalidades que lhe são específicas, de acordo com a Convenção do Condomínio e o presente Regimento Interno.

Art. 18 - Dos Acessos

18.1 - As entradas do Condomínio ficarão permanentemente fechadas, sempre sob vigilância do porteiro, e só serão abertas a moradores, ou visitantes devidamente autorizados pelos moradores e identificados no portão de entrada.

18.2 - É vedada a entrada nas dependências do Condomínio, de corretores não autorizados por condômino que tenha posto sua unidade à venda ou aluguel, agenciadores, cobradores, ofertantes de bens ou serviços, vendedores ambulantes, entregadores, solicitantes e pedintes de qualquer natureza, angariadores de donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, como papel, vidros, roupas, etc.

18.3 - O ingresso de terceiros não moradores, como montadores de móveis, instaladores de equipamentos, prestadores de assistência técnica, cuja presença na unidade autônoma seja necessária, será liberada mediante autorização do morador, previamente informada à Portaria.

18.4 - A entrada de prestadores de serviço, exceto empregados domésticos e diaristas, somente será autorizada após a identificação na portaria e após o fornecimento de crachás que identificam à torre a qual será permitida a entrada do mesmo.

Parágrafo único – A entrada de prestadores de serviço, após as 18h00min e em finais de semana, deverá ser obrigatoriamente acompanhada pelo condômino responsável.

18.5 - Funcionários de empresas de segurança patrimonial individual se enquadram na categoria de prestadores de serviço. Desta forma, cabe ao condômino informar à portaria e registrar a contratação deste serviço, mantendo este registro sempre atualizado. Caso seja necessária à entrada de funcionários deste tipo de serviço após as 18h00min ou em finais de semana, caberá ao proprietário informar antecipadamente a portaria a ocorrência, para que a entrada do funcionário seja autorizada.

18.6 - Os visitantes convidados dos moradores do condomínio também devem ser cadastrados na portaria do prédio, no entanto não precisam portar crachá.

Art. 19 - Dos Interfones / Telefones

19.1 - Os interfones da portaria serão operados exclusivamente pelos porteiros e vigias para o fim específico de comunicar a visita de pessoas aos moradores ou para avisos de emergência.

19.2 - O terminal telefônico destina-se exclusivamente para ligações de interesse do Condomínio, obedecendo às seguintes condições:

- a) - manuseio apenas por pessoas autorizadas;
- b) - expressamente proibidas ligações interurbanas;
- c) - permitido ao morador, em caso de viagem, fornecer o número para receber recados;
- d) - permitido o uso do terminal telefônico a moradores somente em casos de justificada necessidade, apontada no diário de portaria.

Art. 20 - Da Portaria

20.1 - A portaria do Condomínio destina-se única e exclusivamente ao trabalho dos empregados do Condomínio, permitindo-se somente a permanência eventual do pessoal de assistência técnica dos equipamentos.

20.2 - Os moradores e prepostos devem observar fielmente as seguintes disposições:

- a) Observar o fechamento dos portões automáticos, ao sair ou entrar na garagem;
- b) Comunicar à portaria a entrada ou saída da garagem de pessoas estranhas, bem como qualquer outra irregularidade observada;
- c) Não permitir a permanência de crianças desacompanhadas nas áreas da garagem, principalmente próximo aos portões automáticos;
- d) Por ocasião das mudanças, o carregamento ou descarregamento deverá ser acompanhado por um funcionário do Condomínio;
- e) Não permitir obstrução das câmeras instaladas em locais estratégicos para não interromper a visualização das áreas pela portaria.

20.3 - A correspondência para as unidades autônomas, como jornais, cartas, telegramas, revistas, pacotes, etc., bem como bens e serviços encomendados para entrega em domicílio, deverão ser entregues na portaria.

§1º Cabe ao zelador ou porteiros receber a correspondência, sendo vedado a qualquer empregado do Condomínio fazer a entrega na unidade autônoma do morador.

§2º Cabe aos empregados do Condomínio, exceto os porteiros, colocar a correspondência nas caixas apropriadas, existentes em cada bloco.

§3º Cabe a cada morador coletar sua correspondência nas caixas apropriadas ou na portaria.

§4º Cabe ao porteiro informar o morador sobre a chegada de correspondência que requeira sua presença na portaria, se não tiver sido autorizado por este a recebê-la, e consultá-lo previamente para que confirme se está esperando

a entrega de bem ou serviço em domicílio.

§5º Cabe ao morador comparecer à portaria para receber bens e serviços encomendados para entrega em domicílio, e correspondência que requeira sua presença na portaria, se não tiver autorizado o porteiro a recebê-la.

§6º Os funcionários deverão informar ao condômino sobre a presença de Oficial de Justiça, caso esse venha a procurar por morador.

§7º Para correspondências registradas, que requeiram assinatura de recebimento, deverá ser também protocolado em livro especial que permanecerá na portaria e assinado o recebimento pelo morador responsável.

20.4 - É vedado ao morador atribuir ao porteiro ou qualquer outro empregado do Condomínio a tarefa de efetuar o pagamento de qualquer bem ou serviço em nome dele, morador.

CAPÍTULO IV - DA GARAGEM

Art. 21 - Do uso das garagens

21.1 - As vagas de garagem destinam-se à guarda de veículos de passageiros, tipo passeio, de propriedade ou sob a responsabilidade dos titulares de direitos sobre as unidades autônomas, sendo admitido o estacionamento de outros veículos de passeio nas vagas, desde que suas extremidades não excedam o limite interno das faixas demarcatórias.

21.2 - As vagas de garagem, devidamente numeradas, integram as unidades autônomas, delas fazendo parte integrante e indissociável, vedados o aluguel, cessão ou venda a terceiros, estranhos ao Condomínio.

21.3 - As partes de propriedade de uso comum da garagem serão utilizadas pelos moradores para passagem e manobra para entrada e saída das respectivas vagas.

21.4 - Não será permitido o uso da garagem para a prática de esportes como ciclismo, jogos, recreação, patins, skates, rollers, carrinhos motorizados, entre outros.

21.5 - Nas respectivas vagas de garagem será permitido o estacionamento de motocicletas, triciclos e respectivas carretas de transporte, desde que não atrapalhem os usuários vizinhos nem exceda os limites de demarcação da mesma.

21.6 - Não será permitida a entrada de veículos transportadores, fornecedores, prestadores de serviços entre outros.

Parágrafo único: Só será permitida a entrada de veículos de mudança, obedecendo ao prazo estipulado para tal ação, que deverá ser agendada com um prazo de 05 dias de antecedência. Prestadores de serviço poderão estacionar na vaga de garagem do contratante, desde que previamente informado na portaria. Será permitida a entrada de veículo de segurança patrimonial contratada pelo o condomínio.

21.7 - Os pequenos consertos e reparos dos veículos em caráter de emergência, tais como troca de pneus, velas, baterias, etc, serão permitidos somente se houver impossibilidade de remoção dos veículos, se acompanhados pelo morador ou responsável, e desde que não coloquem em risco a segurança e o fluxo normal na garagem.

21.8 - Serviços de terceiros que necessitem fotos e decalque, instalação de rastreadores, etc., só poderão ser realizados na garagem na presença do morador ou responsável.

21.9 - Fica terminantemente proibida a lubrificação, lavagem e quaisquer reparos de carros, motos, bicicletas e outros, na garagem e outras dependências ou áreas do Condomínio. Exceto no local destinado para isso. (carwash)

21.10 - É vedado promover nas dependências da garagem a experimentação do uso de buzina, rádio e motor.

21.11 - É proibida a comercialização de veículos nas dependências da garagem.

21.12 - O morador será responsável por eventuais danos causados a outros veículos ou bens de propriedade comum dentro da garagem e/ou área de trânsito do Condomínio.

21.13 - A velocidade máxima a ser observada no interior da garagem é de 10 km/h (dez quilômetros por hora)-

21.14 - É vedado buzinar ao sair ou entrar, para atrair a atenção do Porteiro, ou no interior da garagem, exceto se para evitar acidente iminente.

21.15 - Fica proibido o ingresso na garagem de veículos ou motocicletas que estiverem produzindo fumaça em excesso, vazando óleo, com freios em mau estado, sem silencioso, com defeito, ou com alguma alteração que

provoque risco ou incômodo aos demais moradores.

Parágrafo único. Os gastos com a remoção de resíduos, eventualmente provocados por veículos nessas situações, serão debitados à unidade responsável pelo veículo.

21.16 - É vedado alugar, emprestar ou ceder, sob-hipótese nenhuma, vagas de garagem a pessoas que não residam no Condomínio. Ainda, é vedado o empréstimo do controle remoto dos portões da garagem bem como fornecer a senha para ingresso nas torres a qualquer prestador de serviço. A penalidade prevista para o descumprimento dessa regra é o pagamento da alteração do código dos controles e portas de acesso.

21.17 - Será admitido o estacionamento de veículo de pessoa das relações do condômino, em vaga de sua propriedade, e sob sua responsabilidade, durante o tempo que durar a visita ao Condomínio, sendo de responsabilidade do condômino a abertura dos portões de entrada e saída.

21.18 - É proibida a entrada, permanência e circulação na garagem de pessoas estranhas, sem relacionamento com o Condomínio ou seus moradores, cuja fiscalização fica a cargo do zelador, a quem estão delegadas ainda as seguintes atribuições:

a) zelar pela boa ordem e segurança da garagem, não só dos veículos, como das pessoas que por ela transitam, atendendo, informando, orientando e auxiliando na entrada, movimentação e saída dos carros da garagem;

b) fiscalizar, orientar e providenciar o correto uso da garagem e cumprimento das normas estabelecidas, levando ao conhecimento do Síndico as infrações ou ocorrências que se verificarem ou que não possam por ele ser sanadas ou resolvidas;

c) controlar para que o acesso às garagens se dê somente através dos moradores que portarem controle remoto, não permitindo que a portaria abra os portões a ninguém, exceto em situação de emergência;

d) proibir a utilização da garagem para aparelhos dos moradores de uso contínuo de energia, como geladeiras, freezers, câmeras monitoras, dentre outros;

e) observar para que o portão de acesso à garagem permaneça fechado 24 horas por dia, exceto quando da movimentação de veículos.

21.19 – Em caso de veículos estacionados irregularmente em vagas de outros condôminos, sejam eles de fornecedores, prestadores de serviço ou de próprios condôminos, o infrator estará sujeito as seguintes penalidades:

a) Travamento da roda do veículo, ficando o mesmo impossibilitado de transitar. A trava será retirada somente quando da apresentação do condômino responsável pelo veículo (dele próprio ou de prestadores de serviços a seu mando) na administração do condomínio em horário comercial, ou na portaria em outros horários. Mediante assinatura de um aviso de infração e multa. (serão aplicados os valores definidos no Art. 34 deste regimento).

CAPÍTULO V - DOS ELEVADORES

Art. 22 - Uso dos elevadores

22.1 - Deverão ser observadas as seguintes disposições quanto ao uso dos elevadores:

a) É proibido utilizar os elevadores quando em traje de banho ou sem camisa.

b) Não é aconselhado o uso dos elevadores por crianças menores de 10 anos, se desacompanhadas.

c) É proibido manter as portas dos elevadores abertas além do tempo necessário para a entrada e saída de pessoas, exceto em caso de limpeza ou manutenção por parte das pessoas credenciadas pela Administração.

d) As mudanças ou entregas, que obrigarem à utilização excepcional dos elevadores e das áreas de acesso e de circulação do Condomínio, só poderão ser efetuadas nos dias e dentro dos horários estipulados para esse fim, devendo ser feitas no menor tempo possível, intercalando, se necessário, viagens de interesse de outros moradores pelo respectivo elevador.

e) Na hipótese da ocorrência de danos aos elevadores e outras partes de uso comum do Condomínio, durante a mudança, fica o morador proprietário dos objetos transportados responsável perante o Condomínio pelo custeio dos reparos necessários.

CAPÍTULO VI – NORMAS PARA USO DAS ÁREAS COMUNS

Art. 23 – O Salão de Festas, o Salão de Festas Infantil, a Churrasqueira, o PUB, o Espaço Gourmet e o carwash funcionarão em regime de cessão de uso, através de reserva prévia pelo site disponível para tanto ou nos livros para esse fim, que se encontram na administração (somente em horário comercial), mediante pagamento de taxa de conservação juntamente com a taxa de condomínio do mês subsequente.

23.1 – O horário de utilização destes espaços será das 10h00min às 24h00min horas. Obedecendo a lei do silêncio, após às 22h00min. Exceto o carwash, que o horário é de 08h00min às 20h00min.

23.2 – A taxa de conservação será no valor de R\$ 60,00. Podendo ser alterado em assembleia geral. (Exceto o carwash que não tem taxa de locação)

23.3 – A capacidade máxima sugerida para os ambientes é de 30 pessoas.

23.4 - Não será devida taxa de locação quando forem realizados eventos programados para comparecimento de todos os moradores.

Parágrafo único: Por eventos programados para comparecimento de todos os moradores, entendem-se aqueles cujo convite para deles participar seja formulado a todos os moradores, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência, mediante a afixação nos quadros de avisos.

23.5 - As reservas deverão ser feitas com antecedência mínima de 2 (dois) dias e máxima de 30 (trinta) dias.

23.6 – As reservas serão aceitas somente em dias consecutivos, considerando que no dia seguinte o evento será realizado no mínimo 12 (doze) horas após o evento do dia anterior.

23.7 - O ambiente somente poderá ser locado uma vez por dia.

23.8 - O eventual cancelamento da reserva deverá ser solicitado com antecedência mínima de 72 horas, caso contrário será cobrada multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da locação.

23.9 – Os espaços poderão ser alugados para datas magnas, como carnaval, páscoa, natal, réveillon, dentre outras, dando-se prioridade para os eventos destinados a todo o Condomínio.

23.10 - No caso de inexistência de evento programado para todo o Condomínio, haverá sorteio entre os moradores interessados que reservarem as churrasqueiras trinta dias antes das datas magnas.

23.11 - Somente o proprietário ou locatário (maior de 18 anos) poderá efetuar as reservas e se responsabilizará integralmente pelo pagamento da taxa de locação, bem como pela integridade física dos bens que o compõem as churrasqueiras, inclusive quando os eventos forem realizados por seus filhos e familiares, independentemente da idade.

23.12 - Os eventos destinados a parentes próximos não moradores, como avós, netos, pais e filhos, somente poderão ser feitos se a reserva for de proprietário ou locatário e se deles participar.

23.13 - Em nenhuma hipótese os espaços poderão ser sublocados por morador para a realização de eventos de terceiros ou utilizado para eventos com fins lucrativos (cobrança de entrada para participação).

23.14 - É expressamente vedado o uso destes espaços para reuniões de cunho político, mercantil, religioso e para festividades beneficentes, como bingos e outros.

23.15 – Ao reservas um dos espaços, o condômino deverá entrar em contato com o zelador para combinar os detalhes da locação como a quantidade de convidados.

23.16 - Quando da realização de eventos, o condômino responsável deverá zelar para que os convidados mantenham conduta decorosa e respeitosa, de modo a não ferir o sossego e liberdade dos demais convidados e moradores.

23.17 - É terminantemente proibida a utilização de aparelhos de som após as 22h00min ou em volume que impeça o bom relacionamento do condomínio.

Parágrafo único – A utilização de instrumentos musicais é permitida até às 22h00min horas, desde que não impeça o bom relacionamento do condomínio.

23.18 - Após os citados horários, a permanência de pessoas fica restrita ao interior do ambiente, sendo que as luzes externas serão desligadas às 24h00min horas, automaticamente, pelo Condomínio.

23.19 - O usuário deverá providenciar, antes da entrega do espaço, a retirada dos objetos de sua propriedade, tais como engradados, comidas a serem ainda aproveitadas, dentre outros, sob pena de perda dos bens e aplicação de multa correspondente a 50% do valor da locação.

Parágrafo único. O prazo vence às 12h00min, se não houver reserva de uso para o dia seguinte.

23.20 - Havendo faltas, quebras e/ou danos, o usuário será imediatamente notificado e os valores da reposição serão cobrados na próxima taxa de Condomínio.

23.21 – Condôminos que estiverem inadimplentes não poderão utilizar as áreas comuns sob hipótese alguma, a não ser que apresente comprovante de quitação da dívida.

23.22 - Casos omissos e excepcionais serão decididos pelo Síndico, Subsíndicos em conjunto com o Conselho.

23.23 - É expressamente proibida a retirada de qualquer móvel e utensílios do espaço para utilização fora da sua dependência.

Parágrafo único. Igualmente não é autorizada a retirada de qualquer móvel, visando à modificação dos espaços, vez que o Condomínio não dispõe de local para guardá-los e também não possui funcionários suficientes para fazer o transporte, considerando-se, ainda, o iminente perigo de danos aos móveis e às áreas de uso comum do prédio, como corredores, elevadores, hall social, dentre outros.

23.24 - Não será permitido ao condômino fazer qualquer alteração em sistema de iluminação, som ou outros componentes do ambiente.

23.25 - A afixação de cartazes, bexigas ou quaisquer outros objetos em paredes, espelhos, lustres, cortinas e outros dos espaços comuns deverá ser feita de forma a evitar danos, inclusive na pintura e nos papéis de parede. Cabendo ao morador o pagamento dos danos causados pela má utilização.

23.26 - Ao receber as chaves - a partir das 10h00min da manhã do dia da festa - o usuário fará uma vistoria prévia das instalações e assinará uma declaração responsabilizando-se integralmente por quaisquer danos causados aos salões em si, a seus ornamentos, mobília, eletrodomésticos, eletrônicos, louças, talheres, copos e demais objetos, conforme relação recebida.

23.27 – A administração pode proibir o uso de qualquer uma das áreas comuns. Por motivos de reparos, ou qualquer outro caso que impossibilite o uso da área comum. Por tempo indeterminado, até que seja adequado novamente ao uso.

Parágrafo único. Um dia antes do evento, o usuário do salão deverá entregar ao funcionário do condomínio, lista com os nomes dos convidados, para que haja melhor controle, evitando a entrada de pessoas estranhas.

23.28 - A administração se reserva o direito de proibir o uso desses espaços aos moradores e visitantes que desrespeitarem as normas ou que não apresentem postura adequada; por um prazo inicial de 30 dias, e em casos de reincidência pelo dobro desse período.

23.29 - Não serão permitidas as reservas ou uso restrito de outras áreas que não seja a área reservada. Apenas uma área poderá ser locada para cada morador, por dia.

23.30 – O carwash tem o fim específico para que o condômino possa realizar a lavagem EXCLUSIVAMENTE DO SEU VEÍCULO (CARRO, MOTO, CAMIONETA). É vedada a utilização por não condôminos. Ao utilizar o carwash o morador deve cuidar para não danificar nenhum outro veículo que esteja estacionado perto. O tempo de utilização por condômino não deve ultrapassar 2 horas contínuas, de forma a permitir que todos possam usufruir desse espaço. (Deverá ser feita reserva antecipada para utilização do carwash)

Art. 24 – A Brinquedoteca, o Salão de Jogos, o Espaço Fitness, e a quadra esportiva funcionarão em regime aberto.

24.1 – Cabem a estes espaços todos os itens comportamentais descritos no Artigo 23 deste regimento.

24.2 – O horário de funcionamento destes espaços será das 06h00min às 22h00min, obedecendo à lei do silêncio.

24.3 – A chave para entrada nestes espaços deverá ser retirada e devolvida na portaria. O usuário ficará registrado no diário do Condomínio como responsável pela sala, móveis, brinquedos e aparelhos.

Parágrafo único – A Administração poderá alterar o controle de acessos tanto quanto criar regras específicas para cada um destes espaços, em conjunto com os conselhos fiscais e consultivo, a qualquer momento, sem a necessidade de modificação deste regimento.

24.4 - Os danos causados em brinquedos, móveis e demais objetos destes espaços, serão levados a débito do condômino responsável.

24.5 - Qualquer irregularidade ou avaria identificada deverá ser notificada imediatamente à portaria e registrada no livro de ocorrências.

24.6 - Aos pais ou responsáveis pelas crianças compete zelar pelo seu bom comportamento e coibir quaisquer abusos.

24.7 - Quando desocupados, os espaços deverão permanecer trancados.

24.8 – As Brinquedotecas tem o fim específico de brincadeiras infantis, destinando-se às crianças de até 0-5 anos de idade a brinquedoteca 0-5 anos(torre2) e de 5 a 10 anos de idade a brinquedoteca 5-10 anos(torre 9).

24.9 - A despesa com o reparo de danos causados pelo mau uso de brinquedos e/ou equipamentos e de avarias nos móveis será levada a débito do morador responsável.

24.10 - Fica proibida a permanência, nos espaços destinados às crianças, de maiores de 10 anos que delas não estejam cuidando.

24.11 – O Espaço Fitness tem por finalidade a prática de exercícios específicos, com estrita prioridade para os moradores, devidamente cadastrados e maiores de 14 anos.

24.12 - O uso do Fitness é expressamente vedado aos visitantes, empregados dos moradores e do Condomínio.

24.13 - Nos horários de maior movimento, os moradores deverão realizar suas séries de treinamento no Espaço Fitness procurando intercalar mais de um equipamento, de modo a evitar a ociosidade dos equipamentos nos intervalos de descanso.

24.14 - Nos horário de maior movimento, os equipamentos destinados a exercícios aeróbicos (esteiras e bicicletas ergométricas, e outros que venham a ser agregados) terão o tempo de utilização limitado a 30 minutos, salvo nas ocasiões em que não houver moradores aguardando os equipamentos para utilização.

24.15 - Não será permitido o uso destes espaços com exclusividade por qualquer morador, inclusive com reserva de horário, aplicando-se a mesma regra na utilização dos equipamentos.

24.16 - É permitida a contratação de “personal trainer” pelos moradores, às suas custas, sem qualquer vínculo com o Condomínio. O “personal trainer” contratado deverá ser instruído de forma a elaborar treinamento que permita intercalar as séries de exercícios com outros moradores.

24.17 - O Condomínio não é responsável pelo uso incorreto dos aparelhos e tampouco pelas consequências acarretadas.

24.18 - Os moradores menores de 14 (quatorze) anos somente poderão fazer uso dos aparelhos do Espaço Fitness quando acompanhados dos pais ou responsáveis, cabendo a estes a orientação e o acompanhamento para o uso correto dos aparelhos.

24.19 - Sempre que usar um aparelho ou colchonete do espaço Fitness deve o morador deixá-lo limpo para os próximos usuários e para tanto o Condomínio manterá produto próprio para higienização no local.

24.20 - O uso do fitness poderá ser feito fora do período determinado para uso, respeitando-se a lei do silêncio.

24.21 - O Condomínio não se responsabiliza pelo uso indevido de pesos inadequados para o uso de atividades físicas.

Art. 25 – O Playground Infantil tem o fim específico para brincadeiras infantis, destinando-se às crianças de até 12 anos de idade. O playground poderá ser frequentado diariamente, no horário das 9h00 às 22h00, sob a total responsabilidade dos pais ou responsável.

25.1 – Não é permitido o uso dos brinquedos do playground por maiores de 12 anos de idade.

25.2 - Os danos causados em brinquedos e/ou móveis do playground serão levados a débito do condômino responsável.

25.3 - Ao zelador e aos porteiros, é dada a incumbência de coibir quaisquer abusos.

25.4 - Não será permitido barulho nestes locais a ponto de perturbar a tranquilidade dos moradores do condomínio.

25.5 – O Condomínio ficará isento de responsabilidade por eventuais acidentes ocorridos no playground, sobretudo nos que resultarem em atendimento médico e hospitalar. Quaisquer despesas, em caso de acidentes, inclusive despesas de remoção, correrão por conta do condômino responsável pela criança.

25.6 - Casos omissos e excepcionais serão decididos pelo Síndico em conjunto com o Conselho.

CAPÍTULO VII - DO USO DA ÁREA EXTERNA DE USO EXCLUSIVO DAS UNIDADES TÉRREAS

Art.26 – São direitos e deveres de todos os proprietários de unidade térrea com área externa de uso exclusivo:

26.1 – A área externa de uso exclusivo das unidades térreas pode ser gramada ou calçada com piso do tipo cerâmico, *deck* de madeira ou outros materiais. O proprietário deve se certificar para que as modificações no calçamento da área não tragam prejuízos à drenagem do terreno, sendo vedada a remoção ou o bloqueio dos drenos existentes para este fim.

26.2 – Grades de proteção poderão ser instaladas apenas no interior das unidades e deverão ser da cor branca, harmonizando com as esquadrias; (grades pantográficas)

26.3 – Não é permitido o posicionamento de varais fixos de roupa. Só é permitida a colocação de varal de chão, desde que não ultrapassem a altura do muro externo (altura interna de 1,80 metros).

26.4 – Não é permitida a construção de armários de alvenaria ou qualquer outro tipo de material. Ou pequenas construções semelhantes (bancos, floreiras). É permitida a colocação de floreiras e bancos moveis.

26.5 – O cultivo de plantas é permitido, desde que não atrapalhe o Condomínio e que sejam lícitas. O proprietário da unidade é responsável por quaisquer danos que raízes, galhos ou folhas venham a causar ao Condomínio e deve manter suas plantas devidamente podadas e bem cuidados, de maneira que não ultrapasse a altura do muro.

26.6 – Deve ser dada preferência ao cultivo de flores e arbustos. É vedado o plantio de árvores de porte médio e grande ou o plantio de espécies cujas raízes trazem problemas a tubulações e muros, a exemplo do ficus (*Ficus benjamina*) e do flamboyant (*Delonix regia*). Não é permitido trepadeiras ou plantas que cubram o muro alterando a fachada. É recomendado optar por espécies de pequeno porte comumente utilizadas em zonas urbanas, como a quaresmeira (*Tibouchina granulosa*) e o hibisco (*Hibiscus sabdariffa*).

26.7 – É vedado o uso de churrasqueiras que produzam fumaça em excesso. Entretanto, modelos que não produzam fumaça, como, por exemplo, as elétricas, são permitidos.

26.8 – É permitida a instalação de objetos decorativos ao longo da parte interna dos muros externos das áreas exclusivas. A fachada do prédio, entretanto, deve ser preservada, podendo contar apenas com pequenos adornos até a altura do muro da unidade térrea.

26.9 – É vedado o aumento da altura dos muros externos das áreas de uso exclusivo, bem como a instalação de dispositivos de segurança do tipo cerca elétrica ou a colocação de cacos de vidro na parte superior do muro. Sensores de alarme do tipo “sensor de presença” podem ser instalados, entretanto sensores do tipo “barreira” nos muros devem ser evitados e sua instalação deve ser aprovada pelo Síndico, Subsíndico e Conselho Fiscal e Consultivo.

26.10 – Se necessário, o morador pode efetuar retoques na pintura dos muros externos, desde que a mesma cor seja mantida.

26.11 – O Condomínio respeita o direito ao uso exclusivo da área externa das unidades térreas por seus respectivos proprietários, devendo casos omissos por este Regimento serem apreciados pelo Síndico, Subsíndico e Conselho Fiscal e Consultivo. O uso do bom senso na preservação tanto do direito ao uso do espaço quanto à manutenção da fachada do Condomínio deve prevalecer nas decisões.

CAPÍTULO VIII –**DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA, MUDANÇAS, REMOÇÃO DO LIXO E EXECUÇÃO DE OBRAS****Art. 27 - Do Silêncio**

27.1 - Os moradores deverão garantir o sossego dos demais, respeitando os horários estipulados pela Lei do Silêncio, principalmente das 22h00min às 08h00min, em observância ao princípio que impede o mau uso da propriedade.

Art. 28 - Da Iluminação

28.1 As luzes das áreas de uso comum permanecerão ligadas após as 18h00min, em número necessário e de forma a não comprometer a segurança do Condomínio.

Art. 29 - Das Mudanças

29.1 - As mudanças poderão ser feitas somente após informação ao zelador, através de reserva no diário de portaria, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

29.2 - As mudanças poderão ser realizadas de segunda a sábado entre 8h30min às 11h30min ou 13h00min às 17h00min. Não serão permitidas aos domingos e feriados.

29.3 - As mudanças deverão ser feitas pelo elevador de proximidade a sua unidade, e deverá solicitar ao zelador a capa de proteção do mesmo.

29.4 - O morador ou encarregados poderão descarregar a mudança até o horário máximo do período escolhido e devem realizar a limpeza do elevador, caso necessário.

29.5 - Todo o lixo oriundo da mudança (caixa, isopores, plásticos, etc.) é de responsabilidade do morador que deve descartá-lo nas lixeiras externas do condomínio, não sendo permitido deixá-lo nos corredores ou escadas do edifício.

29.6 - O dono da mudança será responsável por eventuais danos causados aos elevadores, portas, paredes ou escadarias, ou qualquer outro dano ao condomínio.

29.7 - Serão permitidas duas mudanças em cada torre por dia, sendo 1 mudança por período.

29.8 - Será cobrada taxa de mudança na entrada, mediante autorização prévia da Administração, no valor correspondente a 10% do salário mínimo nacional.

29.9 - A administração poderá, através de normalizações internas, adequar o horário para as mudanças.

29.10 - Casos omissos e excepcionais serão decididos pelo Síndico em conjunto com o Conselho.

Art. 30 - Do Lixo

30.1 - Seguindo a **LEI Nº 12.305, DE 2 DE AGOSTO DE 2010**, que Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos; e altera a Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998; e dá outras providências:

Todos os condôminos devem acondicionar o lixo nas condições da nova lei dos resíduos sólidos, respeitando as regras abaixo;

Separar o lixo em pelo menos três tipos básicos:

- 1- RECICLAVEL LIMPO (Sacolas Verdes)
- 2- SOMENTE ORGANICOS (Sacolas Marrons)
- 3- REJEITO ou MISTURADO (Sacolas Cinza)

*Por hora, Caso o morador não tenha a sacola na cor correta não haverá problema, desde que os materiais colocados na sacola estejam corretamente separados e colocados no devido local previstos.

Dessa forma sugere-se que todos tenham três lixeiras em suas cozinhas para terem condições de separar o lixo de acordo com as normas vigentes.

a- Exemplos de REJEITOS: Fraldas descartáveis, esponjas usadas de lavar a louça, Bombril, embalagens de lasanha impregnadas, parte de baixo da caixa de pizza impregnada de queijo, caixa de leite condensado com restos do produto, ou seja, tudo aquilo que poderá servir de alimentos aos ratos e baratas e que tenha mistura de matérias não orgânicas, tais como latas, papelão, plásticos...tudo isso é REJEITO.

b- Exemplos de RECICLAVEIS LIMPOS: Tudo o que for material como: Plásticos, Metais, Vidro, Papel, desde que não contenham restos de alimentos. Lembrando que o vidro quebrado deve ser acondicionado em caixas de papelão devidamente sinalizados para evitar cortes em nossos funcionários e nos funcionários da prefeitura.

c- Exemplo de lixo Orgânico - Tudo o que for de alimentos e restos dos mesmos.

d- O óleo de cozinha deve ser acondicionado em garrafa pet e ser dada a destinação correta ao mesmo pelo condômino. (locais de recolhimento distribuídos pela cidade).

e- Remédios, pilhas, lâmpadas e materiais oriundos da área de saúde tais como seringas, e os demais contaminantes com sangue devem ser destinados pelo condômino para os locais de recolhimentos específicos para tais produtos. (farmácias, mercados, terminais, etc...)

f- O saco de lixo Marrom referente a lixo tipo 2 - Orgânico, deve ser de boa qualidade para não vazarem o líquido dos materiais.

g- O Lixo do banheiro é considerado tipo 3 – Rejeitos. (Sacola de cor cinza).

h- Lembrando apenas que em caso de obras, Madeira, cal, Cimento são também rejeitos mas não serão levados pela prefeitura sendo necessário contratar caçamba para se livrar dos mesmos.

i- Responsabilidades dos condôminos em descartar o lixo corretamente nas lixeiras especificadas do condomínio, mediante multa por não fazê-lo corretamente.

30.2 - Cada morador deverá levar o seu lixo nos locais indicados pela Administração, devidamente acondicionado e fechado em sacos plásticos próprios.

30.3 - Os empregados do Condomínio colocarão o lixo nas lixeiras da rua, pelo portão da garagem, com uma antecedência mínima razoável para que possa ser recolhido pelos caminhões da empresa coletora.

30.4 – É terminantemente proibida a permanência de lixo nos corredores, escadarias e halls das torres do condomínio.

Art. 31 - Das Obras

31.1 - O morador deverá informar previamente o Síndico ou o Zelador, se a obra for de maior monta, e a apresentação de ART (Assinatura de Responsabilidade Técnica) é obrigatória.

31.2 - As obras deverão ser feitas das 09h00min às 12h00min e das 13h00min às 17h00min, de segunda a sexta-feira e aos sábados das 09h00min às 13h00min.

31.3 - Obras fora dos horários estipulados serão restritos a serviços internos que não causem barulho (ex.: pintura, colocação de papel de parede etc.).

31.4 - Todos os detritos frutos de reformas deverão ser ensacados antes do transporte. Fica o condômino responsável por providenciar a contratação de caçambas para a remoção do detrito, que deverá ficar localizada fora das dependências do condomínio.

CAPÍTULO IX - DO PAGAMENTO DAS QUOTAS E PENALIDADES

Art. 32 - O pagamento das quotas condominiais será exigível até o dia 10 (dez) de cada mês, sendo estas divididas, em princípio, em quatro títulos de despesas:

a) Quota mensal, que compreenderá as despesas gerais ordinárias tais como administrativas, salariais, encargos sociais, manutenção e conservação, água, esgoto, energia elétrica, gás, telefone, etc.;

b) Fundo de reserva;

c) Despesas individuais dos moradores, tais como relativas a gás, água, taxa de utilização de áreas de lazer, sobretaxas, multas, e outras ocorrentes;

d) Eventualmente, rateios extraordinários como, por exemplo: obras inadiáveis, e ou investimentos e melhoramentos no Condomínio, que resultem ou objetivem sua valorização.

§1º. Será constituído um fundo de reserva para despesas emergenciais ou melhorias no Condomínio, com valor mensal igual a 10% (dez por cento) da taxa condominial, cabendo ao Síndico manter esse fundo, aplicando-o devidamente e, sobretudo, não se utilizando deste numerário para as despesas correntes do mês, salvo necessidades urgentes e mediante comunicação ao Conselho.

§2º. Poderá haver a destituição do síndico se ocorrer qualquer um dos casos abaixo:

- No caso de o síndico utilizar recursos do fundo de reserva sem passar por aprovação do conselho;
- No caso de o síndico transferir recursos da conta poupança fundo de reserva para conta corrente sem aprovação em assembleia geral;
- No caso do síndico ultrapassar os valores mensais definidos em regimento interno;
- No caso do síndico não apresentar os orçamentos ou não comprovar a real emergência para justificar os gastos.

Em se comprovando qualquer um desses casos, o conselho pode, em reunião convocada exclusivamente para tal, em votação, com maioria de votos, decidir por realização de assembleia geral extraordinária, exclusiva para essa finalidade.

Em caso da convocação da assembleia geral, será votada a destituição ou permanência do síndico. Onde as partes irão expor suas argumentações e posteriormente será votado. E ficará decidida, por maioria dos votos, qual a opção será seguida.

Sendo votada pela destituição, por qualquer um desses casos, será realizada nesta mesma assembleia geral uma nova eleição para o cargo de síndico, não podendo ser candidato o destituído e não havendo candidato será contratado um síndico profissional.

Art. 33 - SISTEMA DE COBRANÇA DE BOLETOS:

- Pagamento até o dia do vencimento sem multa.
- Após o vencimento e até 10 dias corridos multa conforme o novo Código Civil.
- Após 10 (dez) dias do vencimento, além da multa, incidirá despesas de cobrança de mais 10%, ficando este valor até o vencimento da próxima taxa.
- Após o vencimento da 2ª taxa, incidirá além da multa, correção monetária, juros de mora de 1% ao mês, encargos de despesas de cobrança de 20% sobre o total do débito.
- Tendo débitos em atraso não há liberação da taxa atual (somente com composição da dívida), sujeito ainda a AÇÃO JUDICIAL DE COBRANÇA.

Art. 34 - Qualquer Condômino que infringir a Convenção, o Regimento Interno ou as normas legais, estará sujeito a advertência e em caso de reincidência multa.

§1º A multa será de 10% (dez por cento) do valor do salario mínimo federal para o descumprimento de qualquer dispositivo deste Regimento, exceto para aqueles que possuírem disposição específica de penalidade.

§ 2º Em caso de reincidência, pela mesma infração, será aplicada multa de acordo com a seguinte tabela:

Primeira reincidência: 25% do salario mínimo federal.

Segunda reincidência: 50% do salario mínimo federal.

A partir da Terceira reincidência mantem-se a aplicação do valor de 50% do salario mínimo federal, para toda multa aplicada a partir dessa.

§ 3º A multa será de até 1 (uma) vez o valor do salario mínimo federal se o condômino:

a) Realizar obras que comprometam a segurança do Condomínio;

b) Alterar a forma, ou a cor da fachada, das partes e esquadrias externas, salvo se tiver sido autorizado mediante deliberação pela Assembleia Geral;

c) Der à sua propriedade de uso exclusivo destinação diferente da que tem o Condomínio, ou utilizá-la de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 4º A multa será de 2 (duas) vezes o valor do salário mínimo federal se o condômino ou morador caracterizar-se por reiterado comportamento antissocial.

§ 5º Fica considerado como reincidência, no caso de o condômino cometer a mesma infração pela qual foi notificado, no prazo de até um ano a contar da data de aplicação da penalidade anterior. Seja ela advertência ou multa.

Art. 35 - Das multas aplicadas pelo Síndico cabe recurso para o conselho consultivo, a pedido do interessado, desde que feito por este em até 7 (sete) dias contados a partir do recebimento da notificação.

CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36 - Por iniciativa do Síndico ou dos Condôminos, o presente Regimento Interno poderá ser modificado pela Assembleia Geral especialmente convocada e instalada na forma prevista na Convenção de Condomínio.

Parágrafo único. As taxas de conservação dos salão gourmet e churrasqueira poderão ser alteradas em qualquer tempo por deliberação da Assembleia Geral.

Art. 37 - O quórum para modificação do presente Regimento Interno, no todo ou em parte, será de 1/2 (metade) mais 1 (um) dos votos dos condôminos em primeira convocação, e com maioria dos votos dos presentes em segunda convocação.

Art. 38 - Cópia do presente Regimento Interno será distribuída a cada unidade autônoma para leitura, conhecimento, conservação e observância por todos os moradores.

Art. 39 - Nenhum morador poderá eximir-se de cumprir qualquer disposição deste Regimento, alegando que não o conhece.

Art. 40 - O presente Regimento entra em vigor imediatamente após a aprovação em assembleia.

Curitiba, 03 de agosto de 2013.

TERMO DE RESPONSABILIDADE

APARTAMENTO: _____

TORRE: _____

NOME DO MORADOR: _____

Através do presente termo de responsabilidade, considero que nesta data, recebi em mãos o Regimento Interno do Condomínio Bella Vita Sole e declaro que tomarei ciência dos itens nele abordados e declaro também que respeitarei as regras e normas determinadas por este Regimento sabendo das penalidades e multas que poderão ser aplicadas a mim em caso de descumprimento do mesmo.

DATA: ____/____/____

ASSINATURA: _____