

REGIMENTO INTERNO CONDOMÍNIO VISTA CILLA

O CONDOMÍNIO VISTA CILLA reger-se-á, para todos os efeitos legais, pelo presente REGIMENTO INTERNO, Convenção Condominial e pela legislação Federal, Estadual e Municipal em vigor, especialmente quanto às disposições do Código Civil, obrigando a todos os seus condôminos, moradores, visitantes, hóspedes, prestadores de serviços e empregados. Este regulamento tem como finalidade disciplinar a conduta, comportamento e procedimentos iniciais de todos aqueles que vierem a residir neste condomínio, complementando a conformidade com o que determina a Lei em vigor, como também as determinações da Convenção Condominial, devendo suas cláusulas serem ratificadas ou retificadas, podendo ser alterado em Assembleia Geral Extraordinária, a ser devidamente convocada pelo(a) Síndico(a) no uso das atribuições conforme prevê a convenção, no uso das atribuições que esta lhe confere.

CAPÍTULO I — PARTE GERAL

Art. 1º. Todos os moradores do Condomínio: Proprietários, locatários, funcionários, terceirizados, visitantes e prestadores de serviço, particular ou comum, estão obrigados ao rigoroso cumprimento das disposições da lei e deste Regulamento, bem como corresponsáveis pela preservação e manutenção da ordem, comodidade, tranquilidade, conservação e segurança do Condomínio, sendo as infrações punidas de acordo com as legislações vigentes e as cláusulas aqui contidas, bem como pela Convenção do Condomínio.

Art. 2º. As unidades ao todo destinam-se exclusivamente a fins residenciais, sendo expressamente proibida a sua locação ou cessão para atividades profissionais, comerciais ou industriais de qualquer natureza, inclusive sublocação de quartos ou locação de unidades por curta temporada por aplicativos de locação, como por exemplo, AirBnb, para depósito de qualquer objeto, assim como para qualquer fim escuso ou ilícito.

CAPÍTULO II — DOS DEVERES

Art. 3º. Todos possuem o dever de zelar e fazer zelar pela integridade material de todas as edificações e áreas comuns, bem como contribuir para o custeio de qualquer obra de manutenção ou melhoramento de interesse geral do Condomínio, mantendo a cordialidade e o respeito aos vizinhos, funcionários, estrutura administrativa e visitantes.

Art. 4º. Manter as portas fechadas de suas unidades autônomas e torres, não se responsabilizando o condomínio por eventual desídia em tal conduta.

Art. 5º. Reparar, por iniciativa própria e às suas custas, os danos causados por si, familiares, prestadores de serviço particular, visitantes, ocupantes ou animais domésticos, a quaisquer áreas de uso comum do condomínio.

Art. 6º. Os moradores deverão guardar silêncio do período das 22h00min às 08h00min em dias de semana (domingo a sexta-feira) e das 22h00 às 09h00 no sábado e vésperas de feriados, evitando a produção de ruídos que possam perturbar o sossego e bem-estar de outros moradores.

Art. 7º. O uso de rádios, aparelhos de som, televisores, instrumentos musicais, aspiradores de pó e qualquer outro aparelho sonoro ou emissor de ruído deverá ser feito de modo a não perturbar os vizinhos, observando-se o horário fixado no art. 6º e as cláusulas de proibição de uso e ainda Lei Complementar nº 7/2004 (anexo II) e NBR 10151/10152. Os pais deverão orientar as crianças e adolescentes quanto ao contido nesta cláusula e na cláusula 6º.

Art. 8º. Em caso de viagem ou ausência prolongada, os condôminos deverão comunicar ao síndico, bem como os devidos endereços e telefones de contato com familiares, ou de onde poderão ser localizados em casos de emergência.

Art. 9º. Manter as torneiras, registros de água e gás, das unidades fechadas quando não estejam em uso normal, mesmo quando da eventual falta de água ou gás, a fim de evitar o desperdício, bem como prejuízo ou dano aos andares inferiores e às estruturas comuns.

Art. 10. Na limpeza das sacadas é vedada a lavagem, evitando-se o escoamento da água para os andares inferiores.

10.1 - Qualquer eventual dano causado pelo descumprimento da presente cláusula, bem como pelo artigo 9º, será de total responsabilidade do condômino causador, sem prejuízo das multas administrativas.

Art. 11. Na irrigação de floreiras deve-se cuidar para não escoar água para andares inferiores.

11.1 - Nas unidades Garden, deve-se cuidar no uso de mangueiras, evitando molhar áreas comuns dos vizinhos.

11.2 – Os condôminos que possuem apartamentos Garden devem manter a grama do seu espaço no mesmo tamanho e condições de limpeza que a grama do condomínio, sempre aparadas e sem acúmulo de sujeira e lixo.

Art. 12. O lixo deverá ser acondicionado em sacos plásticos para lixo reciclável na cor azul ou verde e o lixo orgânico preferencialmente na cor PRETA e

reforçados, próprios para este fim, separados entre orgânico e reciclável, devendo ser depositado pelo próprio morador nas lixeiras adequadas, evitando-se qualquer tipo de respingo ou depósito nas áreas comuns.

12.1 - Em caso de sujeira decorrente do transporte do lixo da unidade autônoma até a lixeira, ficará a cargo do morador a devida limpeza, sob aplicabilidade das penalidades previstas em Convenção e neste Regimento. O transporte de qualquer tipo de lixo deverá ser EXCLUSIVAMENTE pelas escadas, conforme decidido na Assembleia do dia 19/11/2022, constando na ata nº 1.

Art. 13. As reclamações, sugestões, denúncias e anormalidades deverão ser comunicadas em canal de comunicação próprio de posse da portaria (Livro de Registro de Ocorrências) ou por meio digital, e dirigidas à Administração (Corpo Diretivo), sendo vedado qualquer anonimato, salvo se constituir-se de denúncia de ilícito penal ou contravenção penal.

Art. 14. O uso das áreas comuns e das áreas privativas, no que tange aos reflexos aos demais condôminos, fica condicionado às observâncias do contido no presente Regimento.

Art. 15. Devolver os carrinhos de compras ao local pré-estabelecido para sua guarda, imediatamente após a sua utilização.

15.1 – O descumprimento deste artigo acarretará em multa conforme os termos do Art. 140 deste Regimento.

Art. 16. Atentar para o fechamento correto das portas, portões e acessos ao condomínio, tendo em vista que, em caso de permanecerem abertos, colocam em risco a própria segurança e a dos demais condôminos e ainda do condomínio.

Art. 17. Os casos não previstos neste Regimento serão resolvidos pelo Corpo Diretivo, ad referendum da Assembleia Geral.

CAPÍTULO III — DO USO DAS ÁREAS COMUNS

Art. 18. Constituem-se áreas de uso comum:

I - Espaço Gourmet com cozinha / Churrasqueira externa;

II - Academia;

III - Quadra poliesportiva;

IV – Quadra de Tênis;

V - Playground;

VI - Sala de Jogos;

VII - Espaço Zen;

VIII - Praças;

IX - Elevadores;

X - Bicicletário;

XI – Portaria e Controle de Acesso;

Art. 19. Todos os condôminos estão autorizados a desfrutar das áreas de uso comum, ressalvadas as especificações de cada item, bem como às questões de bom senso e boa convivência.

Seção I – Espaço Gourmet com cozinha / Churrasqueira externa

Art. 20. O espaço gourmet com cozinha/churrasqueira externa destina-se à convivência entre os condôminos e seus convidados, sendo cobrada uma taxa de 8% do salário mínimo nacional, limitado ao número máximo de 50 (cinquenta) pessoas para o Espaço Gourmet e 20 (vinte) pessoas para a churrasqueira, o qual será cobrado em boleto no momento do agendamento via aplicativo, sem prejuízo dos danos possivelmente causados.

Art. 21. A utilização está condicionada à reserva de data, com no mínimo 48 horas de antecedência do evento, não podendo ser superior a 60 (sessenta) dias, com prazo de cancelamento de 24 horas de antecedência.

21.1 - A reserva terá como tempo máximo de utilização um dia.

21.2 - A unidade (apartamento) responsável terá que respeitar as reservas realizadas conforme agendamento junto ao aplicativo.

Art. 22. A reserva do espaço gourmet com cozinha/churrasqueira externa, para o Dia dos Pais, Dia das Mães, Páscoa, Natal e passagem de ano estará sujeita a sorteio, a ser realizado com 20 (vinte) dias de antecedência em relação aos feriados, caso mais de um condômino manifeste interesse na sua utilização, isto independentemente da ordem de reserva.

Art. 23. Fica estabelecido o direito de uso do espaço gourmet com cozinha/churrasqueira externa nos seguintes horários:

I - Domingo à sexta-feira, das 10h00min às 00h00min.

II - Sábados e vésperas de feriados, das 10h00min às 02h00min do dia seguinte.

23.1 - Independente do horário de utilização ficam os condôminos advertidos das condições estabelecidas nas cláusulas 6ª e 7ª.

23.2 - Fica estabelecido que o som emitido por aparelhos de som ou televisão deve permanecer em altura que se restrinja ao ambiente reservado, observando ainda as normas relacionadas (NBR 10151/10152), sendo proibido o uso de aparelhos de som e som automotivo nas áreas externas do Espaço Gourmet e churrasqueira.

23.3 - Fica permitido o uso de instrumentos de corda nas dependências do salão de festas, nas condições do Art. 6º, observando ainda as leis relacionadas (NBR 10151/10152), cuja propagação do som deve se limitar aos limites do espaço, ficando vetado o uso de instrumentos de percussão, bateria e amplificadores.

Art. 24. No recebimento dos espaços, móveis e utensílios do espaço gourmet com cozinha/churrasqueira externa, o condômino responsável, titular do apartamento, deverá proceder uma vistoria prévia no respectivo ambiente, oficializando as eventuais anormalidades constatadas e assinar o “Termo de Responsabilidade”, responsabilizando-se integralmente por quaisquer danos que vierem a ser causados ao ambiente em si, móveis, eletrodomésticos, utensílios, ornamentos, etc. Neste ato, o condômino receberá o ambiente, tornando-se oficialmente seu responsável, devendo no dia seguinte até às 08h00min entregar o ambiente ao funcionário responsável para uma nova vistoria e encaminhamento para limpeza. O não acompanhamento à vistoria prévia acarretará automaticamente a aceitação da vistoria que for feita pelo funcionário responsável pelas reservas.

24.1 - O recebimento das chaves deverá acontecer sempre em horários de expediente do funcionário responsável, de segunda a sexta-feira das 08h00 às 11h30 e das 13h00 às 17h30.

sábado das 08h00 às 12h00, excepcionalmente nos domingos (quando for a data da reserva) das 08h00 às 10h00.

24.2 - As chaves deverão ser devolvidas no dia imediatamente posterior ao da utilização do espaço gourmet com cozinha/churrasqueira, sob pena de multa no valor de 50% da taxa condominial corrente, que será inclusa na taxa condominial da unidade responsável e como tal poderá ser executada de forma extrajudicial e judicialmente na forma da Lei.

24.3 – Os danos causados e/ou faltas, constatados na vistoria de entrega das chaves serão cobrados dos responsáveis juntamente com a taxa condominial no boleto do mês subsequente.

Art. 25. Responde o condômino por qualquer dano causado ao espaço ou aos bens de uso comum conforme Termo de Responsabilidade do uso do espaço gourmet com cozinha/churrasqueira externa, bem como por qualquer outro dano de responsabilidade civil ou criminal.

25.1 - Responde também o responsável da unidade pela preservação e guarda de todos os recursos do espaço gourmet com cozinha/churrasqueira externa conforme Termo de Responsabilidade.

Art. 26. Não é permitido furar as paredes, teto, gesso, móveis, portas, etc., bem como a fixação de grampos, pregos, percevejos e similares ou colar adesivos e/ou fitas adesivas para a montagem dos arranjos comemorativos.

26.1 - Não é permitido o deslocamento de móveis e utensílios do espaço gourmet e churrasqueira, de um local para o outro, com o intuito de aumentar a capacidade de lotação de cada espaço.

Art. 27. Incidirá em multa no valor de 100% (cem por cento) da taxa condominial do respectivo mês, se constatado por mais de um funcionário ou condômino e funcionário, em caso de, após uso do espaço gourmet com cozinha/churrasqueira, o descumprimento do Art. 25 e 26, e ainda torneiras abertas, luzes acesas, entupimento proposital de encanamentos e vasos sanitários.

27.1 - Em caso de reincidência a multa será dobrada.

27.2 - As multas aplicadas serão cobradas juntamente com a taxa condominial, e como estas poderão ser cobradas ou executadas extrajudicial e judicialmente, para todos os fins legais.

Art. 28. O condomínio não se responsabiliza por objetos e pertences de qualquer natureza deixados nas áreas do espaço gourmet com cozinha/churrasqueira externa.

Art. 29. Fica expressamente proibido fumar nas dependências do espaço gourmet com cozinha/churrasqueira externa, bem como o uso de cachimbos e narguilé.

Seção II – Da Academia

Art. 30. A academia destina-se ao uso exclusivo dos moradores, sendo vedada a utilização por parte de visitantes.

Art. 31. Havendo espera para a utilização dos aparelhos, o limite será de 45 (quarenta e cinco) minutos por morador. Após a utilização dos aparelhos os mesmos deverão ser limpos e guardados em local adequado.

Art. 32. A academia funcionará das 05h00 às 00h00. Seu uso será interrompido apenas para a limpeza da mesma, que deverá acontecer no período das 08h00 às 09h00 da manhã de segunda a sábado.

32.1 - É permitido o uso de aparelhos de som e rádio na academia, considerando sempre o determinado do Art. 6º deste Regimento e seu descumprimento acarretará nas sanções cabíveis.

32.2 - O MORADOR QUE FIZER USO DA SALA DE GINÁSTICA E DE SEUS APARELHOS TEM CIÊNCIA DE QUE O CONDOMÍNIO NÃO SERÁ RESPONSABILIZADO EM CASO DE MAL SÚBITO QUE CAUSE SEQUELAS OU MORTE.

Art. 33. É proibido o uso da academia por menores de 16 (dezesseis) anos desacompanhados de seus pais ou responsáveis, salvo se com autorização por escrito dos mesmos, onde farão declaração de assumir todas as responsabilidades inerentes.

Art. 34. É autorizado aos moradores a contratação, por tempo determinado, de Personal Trainer, desde que sejam atendidas as seguintes exigências:

34.1 - O condômino deverá apresentar o contrato de prestação de serviços por tempo determinado, junto ao Síndico/Administradora com antecedência mínima de 10 (dez) dias do início das “aulas”, devendo ser renovado com o mesmo prazo, quando for o caso.

34.2 - Caberá ao Síndico/Administradora autorizar a entrada do profissional no condomínio para prestação de serviços aos condôminos, em conformidade com o histórico do profissional junto ao condomínio.

34.3 - O morador contratante será responsável pela entrada e permanência do Personal Trainer nas dependências do condomínio.

34.4 - Em caso de rescisão antecipada do contrato de prestação de serviços, o morador deverá de imediato informar ao Síndico e à portaria que restringirá o acesso do profissional.

34.5 - A contratação de profissional na área não implica reconhecimento de vínculo empregatício ou qualquer outro direito trabalhista com o condomínio, sendo estes de responsabilidade única e exclusiva do contratante.

Art. 35. Fica expressamente proibido fumar nas dependências da Academia, bem como o uso de cachimbos e narguilé.

Art. 36. Poderá ser aplicada pelo Síndico, ouvido o Corpo Diretivo, suspensão ao frequentador que não acatar e respeitar o estabelecido neste capítulo. A suspensão poderá ser de 07 (sete), 15 (quinze) ou 30 (trinta) dias, de acordo com a gravidade do caso, sem prejuízo de outras penalidades que no caso couberem.

Art. 37. Incidirá em multa no valor de 100% (cem por cento) da taxa condominial do respectivo mês, se constatado por mais de um funcionário ou condômino e funcionário ou ainda através de imagens do sistema de monitoramento interno, em caso de, após uso da academia, dano ou avaria causada por mau uso dos equipamentos, por condômino ou seus dependentes, além dos custos para conserto ou manutenção que se fizerem necessários.

37.1 - Em caso de reincidência, a multa será dobrada.

37.2 - As multas aplicadas serão cobradas juntamente com a taxa condominial, e como estas poderão ser cobradas ou executadas extrajudicial e judicialmente, para todos os fins legais.

Seção III - Da Quadra Poliesportiva

Art. 38. A quadra poliesportiva destina-se à convivência e prática de esportes exclusivamente com bola, pelos condôminos, gratuitamente, sendo permitido o uso de convidados, desde acompanhados pelo morador ou responsável pela unidade.

Art. 39. A utilização ocorrerá de forma livre, podendo ser reservada, na portaria, a critério de cada condômino com no mínimo 24 horas de antecedência, limitado ao uso contínuo por no máximo 60 (sessenta) minutos por reserva.

Art. 40. Fica estabelecido seu direito de uso diariamente, das 09h00min até 22h00min, ressalvadas as condições estabelecidas nas cláusulas 6º e 7º.

Art. 41. É autorizado aos moradores a contratação, por tempo determinado, de Personal Trainer, desde que sejam atendidas as seguintes exigências:

41.1 - O condômino deverá apresentar o contrato de prestação de serviços por tempo determinado, junto ao Síndico/Administradora com antecedência mínima de 10 (dez) dias do início das “aulas”, devendo ser renovado com o mesmo prazo, quando for o caso.

41.2 - Caberá ao Síndico/Administradora autorizar a entrada do profissional no condomínio para prestação de serviços aos condôminos, em conformidade com o histórico do profissional junto ao condomínio.

41.3 - O morador contratante será responsável pela entrada e permanência do Personal Trainer nas dependências do condomínio.

41.4 - Em caso de rescisão antecipada do contrato de prestação de serviços, o morador deverá de imediato informar ao Síndico e à portaria que restringirá o acesso do profissional.

41.5 - A contratação de profissional na área não implica reconhecimento de vínculo empregatício ou qualquer outro direito trabalhista com o condomínio, sendo estes de responsabilidade única e exclusiva do contratante.

Art. 42. Responde o condômino por qualquer dano causado na quadra ou aos bens de uso comum, bem como por qualquer outro dano de responsabilidade civil ou criminal.

42.1 - Responde também o condômino pela preservação e guarda de todos os recursos da quadra poliesportiva.

Art. 43. É proibido o consumo de cigarros e bebidas alcoólicas nas dependências da quadra, bem como também não é permitido o uso de aparelhos sonoros.

Seção IV - Da Quadra de Tênis

Art. 44. O Condomínio dispõe de quadra de tênis, visando proporcionar aos condôminos e seus familiares e convidados, a prática do esporte e poderá ser utilizada todos os dias, desde que dentro do horário reservado, exclusivamente, no período das 09h00 às 22h00.

44.1 - É vetado o uso da quadra para quaisquer outros fins.

44.2 - Caso queira o condômino utilizar-se da quadra, com exclusividade, o mesmo deverá reservar a data e o horário, na portaria, com antecedência mínima de 02 (dois) dias, cuja utilização, neste caso, não poderá ultrapassar o período de 1 (uma) hora, tendo a preferência na utilização.

44.3 - É vetada a realização de torneios e afins nas dependências da quadra, exceto quando este for promovido exclusivamente entre condôminos, prezando sempre pelo horário e pela coletividade.

Art. 45. Fica expressamente proibida, dentro das limitações da quadra, a utilização de skates, patins, bicicletas, tênis de solado preto, chuteiras e similares e ainda mesas, cadeiras, escadas e outros que possam danificar o seu piso.

45.1 - É vetado o uso da quadra quando estiver molhada com poças ou mesmo com manchas e aparência de umidade, o uso nessas condições pode causar danos no piso.

Art. 46. É autorizado aos moradores a contratação, por tempo determinado, de professor de tênis, desde que sejam atendidas as seguintes exigências:

46.1 - O condômino deverá apresentar o contrato de prestação de serviços por tempo determinado, junto ao Síndico/Administradora com antecedência mínima de 10 (dez) dias do início das “aulas”, devendo ser renovado com o mesmo prazo, quando for o caso.

46.2 - Caberá ao Síndico/Administradora autorizar a entrada do profissional no condomínio para prestação de serviços aos condôminos, em conformidade com o histórico do profissional junto ao condomínio.

46.3 - O morador contratante será responsável pela entrada e permanência do professor nas dependências do condomínio.

46.4 - Em caso de rescisão antecipada do contrato de prestação de serviços, o morador deverá de imediato informar ao Síndico e à portaria que restringirá o acesso do profissional.

46.5 - A contratação de profissional na área não implica reconhecimento de vínculo empregatício ou qualquer outro direito trabalhista com o condomínio, sendo estes de responsabilidade única e exclusiva do contratante.

Art. 47. Fica expressamente proibido fumar nas dependências da Quadra de Tênis, bem como o uso de cachimbos e narguilé.

Art. 48. Fica expressamente proibido o consumo de comidas e bebidas alcoólicas dentro das dependências da quadra.

Seção V - Do Playground

Art. 49. É permitido o uso do playground por crianças de 01 a 12 anos, sendo que as menores de 04 (quatro) anos devem estar obrigatoriamente acompanhadas por seus pais ou responsáveis.

Art. 50. O horário de funcionamento do playground será de 08h00 às 22h00, após o que será reduzida a iluminação e vedada a utilização quando causar barulho nocivo ao sossego e repouso dos moradores do Condomínio.

Art. 51. Cabe à Administração, quando necessário para a execução de obras ou serviços, alterar o horário normal estabelecido. Em tal caso, será afixado no quadro de aviso, o novo horário a prevalecer.

Art. 52. A presença ou permanência de pessoas estranhas ao Condomínio no playground ficará condicionada ao acompanhamento por moradores, responsabilizando estes por danos ou prejuízos que possam ocorrer às pessoas que utilizam os equipamentos nele existentes.

Art. 53. O condômino(a) responsável por danos às dependências do playground, mau uso, obriga-se a pagar o valor apurado.

Art. 54. É proibido o uso do playground de modo que possa perturbar ou interferir no direito de outras pessoas de desfrutarem do mesmo.

SEÇÃO VI - Sala de Jogos

Art. 55. As modalidades de jogos existentes no salão de jogos/sala de sinuca/sala de carteados do condomínio, destinam-se ao lazer dos condôminos e poderão ser utilizadas todos os dias, das 09h00 às 22h00.

Art. 56. Os senhores pais ficarão responsáveis pelo acompanhamento e orientação sobre o uso correto dos jogos, pelos seus respectivos familiares.

56.1 - Na sala de sinuca e na sala de carteados menores de 16 anos deverão obrigatoriamente estar acompanhados de seus responsáveis.

Art. 57. Não é permitido, com exceção do Síndico e seus prepostos, interferirem na disposição dos móveis e jogos existentes no ambiente.

Art. 58. O condômino que queira fazer o uso do salão de jogos/sala de sinuca/sala de carteados, deverá solicitar as chaves junto à portaria, tornando-se seu responsável, até a devolução da mesma.

58.1 - As chaves deverão ser devolvidas na portaria no mesmo dia em que forem retiradas, sob pena de multa no valor de 50% da taxa condominial corrente, que será incluída na taxa condominial da unidade responsável e como tal poderá ser executada de forma extrajudicial e judicialmente na forma da lei.

Art. 59. Caso haja danos em equipamentos/mobiliário, estes deverão ser ressarcidos pela unidade autônoma responsável pelo causador do dano.

59.1 - Os danos, quando não ressarcidos espontaneamente pelo condômino responsável, serão incluídos na taxa condominial da unidade responsável e como esta, poderá ser cobrada extrajudicialmente e judicialmente na forma da Lei.

Art. 60. Fica expressamente proibida a prática de jogo de azar, apostas e jogos ilegais em conformidade com a Lei Federal Nº 9.215, DE 30 DE ABRIL DE 1946.

Art. 61. Fica expressamente proibido fumar nas dependências da sala de jogos, bem como o uso de cachimbos e narguilé.

Art. 62. Fica expressamente proibida a utilização da sala de jogos para realização de campeonatos e/ou competições, salvo quando previamente requerido por escrito e aprovado pelo conselho deliberativo.

Seção VII - Dos Espaços Zen

Art. 63. Os espaços zen destinam-se ao paisagismo e ao bem-estar dos condôminos, sendo seu uso irrestrito e independente de autorização, devendo ser cuidado por todos.

Art. 64. Fica expressamente proibido fumar nas dependências dos espaços zen, ainda o uso de cachimbos, narguilé e bebidas alcoólicas, bem como também não é permitido o uso de aparelhos sonoros no espaço zen.

Art. 65. Responde o condômino por qualquer dano causado aos espaços, bem como por qualquer outro dano de responsabilidade civil ou criminal.

Seção VIII - Das Praças

Art. 66. As praças de convivência destinam-se ao paisagismo e comunhão entre os condôminos, sendo seu uso livre, independente de requerimento e gratuito.

Art. 67. É permitido o consumo de bebidas alcoólicas e cigarros nas praças de convivência.

Art. 68. O uso das praças de convivência independe de horário, ficando ressalvado o disposto nos artigos 6º e 7º e crianças menores de 14 (quatorze) anos acompanhadas por um responsável.

Art. 69. Responde o condômino por qualquer dano causado nas praças de convivência, bem como por qualquer outro dano de responsabilidade civil ou criminal.

Seção IX - Dos Elevadores

Art. 70. Deverão ser observadas as seguintes disposições quanto ao uso dos elevadores, considerando as especificações do fabricante do elevador, principalmente em relação ao peso e volume do material a ser transportado.

Art. 71. É proibido o transporte de lixo, orgânico e reciclável, pelo elevador, para evitar o cheiro de lixo e sujeira. O transporte deverá ser exclusivamente pela escada, conforme decidido na Assembleia do dia 19/11/2022, constando na ata nº 1.

Art. 72. É proibido o uso do elevador por crianças menores de 08 anos, se desacompanhadas.

Art. 73. É proibido manter as portas do elevador abertas além do tempo necessário para a entrada e saída de pessoas, exceto em caso de limpeza ou manutenção por parte das pessoas credenciadas pelo corpo diretivo ou administração.

Art. 74. As mudanças ou entregas, que obrigarem à utilização excepcional do elevador 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, o uso de interesse de outros moradores pelo respectivo elevador.

74.1 - As cargas cujas dimensões ou peso não se enquadrem nas especificações do fabricante do elevador, devem utilizar as escadas ou com emprego de cabos apropriados, pela parte externa do edifício, sempre por firmas ou pessoas especializadas, mediante agendamento prévio junto ao condomínio e sob inteira responsabilidade do condômino interessado.

74.2 - Se comprovado por câmeras, funcionários ou moradores que o elevador parou ou foi danificado por excesso de peso de carga, fica a cobrança da visita técnica da equipe de manutenção do elevador a cargo do condômino responsável.

Seção X - Do Bicicletário

Art. 75. O bicicletário destina-se ao armazenamento exclusivo de bicicletas, sendo seu uso gratuito e independente de reserva.

Art. 76. É proibido guardar bicicleta em qualquer outro local comum que não o bicicletário.

Art. 77. É proibido guardar bicicleta sem cadeado no bicicletário, não respondendo o condomínio por eventual descumprimento do presente artigo.

77.1 - A capacidade do bicicletário está condicionada ao número de ganchos/suportes existentes, sendo vedado seu uso em caso de indisponibilidade dos mesmos.

Art. 78. É de responsabilidade dos condôminos cujas bicicletas permanecerem no bicicletário identificá-las com o nome, apartamento e torre.

Art. 79. Responde o condômino por qualquer dano causado ao bicicletário ou às demais bicicletas guardadas, bem como por qualquer outro dano de responsabilidade civil ou criminal.

Seção XI - Portaria, Controle e Acesso

Art. 80. A entrada no condomínio é permitida somente para carros de moradores previamente cadastrados na portaria através do aplicativo.

Art. 81. Não serão permitidas entrada de veículos de prestadores de serviço, salvo descarga conforme abaixo, e nem visitantes em vagas que não sejam apropriadas para visitantes, conforme instrução abaixo.

Art. 82. Se eventualmente houver aluguel da vaga de garagem, um contrato simples de aluguel terá que ser apresentado na portaria e ao síndico, com a placa do veículo que ocupará a vaga e o cadastro do usuário junto à portaria.

Art. 83. Não será permitida a entrada de nenhum delivery (entregas de comida, farmácia, água, entre outros), o morador que solicitar deve retirar seu pedido na portaria, salvo em dias de chuva ou frio extremo ou ainda mediante autorização do corpo diretivo.

Art. 84. Veículos de visitantes serão permitidos apenas nas vagas de visitantes, se previamente cadastrados no aplicativo da portaria, com a placa do veículo que ocupará a vaga e o nome dos ocupantes dos veículos.

Art. 85. Veículos para descarga serão permitidos, desde que obrigatoriamente cadastrados no aplicativo, informando sempre nome, CPF e quantas pessoas realizarão o serviço de descarga e mudança, bem como o tempo que o prestador permanecerá no condomínio, salvo em casos que o proprietário do apartamento acompanhe o entregador.

Art. 86. Em caso de aluguel de salão de festas e churrasqueira, a lista de convidados deve ser apresentada impressa à portaria com nome completo e CPF de todos os convidados (adultos e crianças) e estes devem obrigatoriamente identificar-se e ter sua entrada confirmada na portaria do condomínio.

86.1 - Fica autorizado à portaria a solicitação de documento de identificação para liberação de acesso.

Art. 87. Os condôminos devem informar pelo aplicativo à portaria ou a entrada deverá ser autorizada pelo morador, não permitindo o uso das tags e controles particulares (para liberação dos convidados), essa medida garante que se tenha um controle efetivo de quem está acessando o condomínio.

87.1 - Fica autorizado à portaria a solicitação de documento de identificação para liberação de acesso no caso de informado pelo aplicativo.

Art. 88. Os totens veiculares somente serão usados por moradores.

CAPÍTULO IV - DOS BENS DE INTERESSE COMUM

Art. 89. São bens de interesse comum:

Castelo de água, bombas e registros;

Central de gás e registros de gás;

Guarita e seus acessórios;

Sala de Apoio aos funcionários e seus acessórios;

Carrinhos de compras e travas;

Móveis de correspondência;

Capas dos elevadores;

Carrinhos de limpeza;

Sistema integrado de monitoramento por câmeras;

Cercas elétricas;

Quadros de energia elétrica, fiação aérea, transformadores e caixas de passagem;

Extintores de Incêndio;

Lâmpadas, luminárias e sistemas de emergência;

Placas de sinalização e identificação de blocos e andares;

Centrais telefônicas e caixas de passagem;

Telhados.

Art. 90. É proibido o acesso, permanência, manutenção ou alteração em qualquer dos bens de interesse comum, suas respectivas áreas, salvo expressa autorização ou em caso de urgência ou emergência.

Art. 91. Não responde o condomínio por qualquer dano decorrente do descumprimento das regras previstas no presente capítulo.

CAPÍTULO V - DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO E DO TRÂNSITO

Art. 92. Responde o condômino por qualquer dano nos bens de interesse comum, bem como por qualquer outro dano de responsabilidade civil ou criminal.

Art. 93. O limite de velocidade para veículos automotores no interior do condomínio é de 10 km/h.

93.1 - Os notáveis excessos serão anotados em livro de ocorrência e passíveis das penalidades previstas neste regimento.

Art. 94. É expressamente proibido estacionar fora dos locais demarcados para vagas.

Art. 95. Cada condômino deve estacionar na vaga correspondente ao seu apartamento e no limite da vaga estabelecida, conforme delimitado na Convenção de Condomínio.

95.1 - É permitido aos condôminos a permuta de vagas, desde que devidamente comunicada à administração.

95.2 - É permitida a locação de vagas de estacionamento, desde que seja realizada para outros condôminos e comunicada à administração.

95.3 - Caso seja informado número maior de veículos registrados por apartamento do que o correspondente ao número de vagas previstos em convenção, deverá o condômino informar a respectiva vaga que será locada.

Art. 96. É proibido aos condôminos estacionar nas vagas destinadas para visitantes, salvo expressa autorização do corpo diretivo.

Art. 97. É permitido somente pernoite de veículos nas vagas de visitantes mediante reserva no aplicativo para controle da portaria.

Art. 98. É obrigatória a identificação de todos os veículos que adentrarem ao condomínio.

98.1 - Caberá ao condômino a responsabilidade por qualquer dano causado por veículos vinculados ao apartamento, seja por visitante ou por uso próprio.

Art. 99. É proibida a entrada dos seguintes tipos de veículos:

Carga superior a 5 (cinco) toneladas;

Carretas ou cavalo motor;

Ônibus de qualquer espécie e trator, salvo expressa autorização e justificativa;

Transitar com os faróis altos acesos.

Art. 100. É permitido o trânsito e o estacionamento de carretinhas, sendo proibido utilizar veículos que ultrapassem o limite da vaga de estacionamento.

Art. 101. É proibido aos condôminos e aos visitantes:

- a) Acionar a buzina, excesso de aceleração e outros ruídos;
- b) Estacionar impedindo ou dificultando as manobras de entrada e saída de veículos;
- c) Guardar móveis, utensílios e sobressalentes sob qualquer pretexto;
- d) Permitir a permanência de crianças, jogo de bolas, bem como outros esportes ou brincadeiras infantis, fora dos limites das quadras e espaços de lazer;
- e) Transitar de bicicleta, patins, patinete ou afins, exceto nas pistas de trânsito nas áreas de lazer e ao redor das torres;
- f) Executar qualquer serviço de montagem, construção, reforma ou pintura em móveis, bens e veículos, ainda que seja nos limites da vaga.

Art. 102. Ao entrar ou sair do condomínio, deverá o condômino aguardar a abertura/fechamento dos portões, bem como aguardar a devida identificação pela portaria.

Art. 103. É obrigatório o uso de farol baixo no trânsito no período da noite.

Art. 104. Nas vagas cujo limite seja com calçadas, é proibido o avanço sobre as mesmas.

CAPÍTULO VI - DOS ANIMAIS

Art. 105. É permitida a aquisição e permanência de animais domésticos, ressalvadas as situações de saúde, sossego e segurança do condomínio.

Art. 106. O condômino responsável pela unidade autônoma em que o animal está registrado responde diretamente por qualquer dano, direta ou indiretamente, ou violação ao presente regimento, bem como por qualquer outro dano de responsabilidade civil ou criminal, seja em área privativa ou comum.

Art. 107. É proibida a permanência de animais nas seguintes áreas comuns: áreas de trânsito de veículos; quadras poliesportivas e de tênis; salão de festas; áreas de interesse comum.

Art. 108. É permitida a presença dos animais em calçadas, pista de caminhada e praças de convivência, desde que acompanhados dos seus devidos responsáveis e acondicionados e/ou presos em meios que garantam a segurança do animal e dos demais condôminos, tais como: coleira peitoral, focinheiras, quando necessário, gaiolas, terrário, aquário e afins.

108.1 - Os animais a serem transportados pelo elevador deverão OBRIGATORIAMENTE ser carregados no colo e os de grande porte devem ser levados OBRIGATORIAMENTE PELAS ESCADAS, o descumprimento desta cláusula acarretará em multa nos termos do Art. 140º.

108.2 - É permitida a circulação de animais pelos corredores e escadas das torres OBRIGATORIAMENTE acompanhados pelo seu responsável, o animal que estiver desacompanhado será devidamente identificado e ao seu responsável acarretará medidas conforme previsto no Art. 140.

Art. 109. Fica obrigado o condômino responsável pela unidade autônoma, bem como qualquer pessoa que detenha a posse do animal, realizar o recolhimento de fezes dos animais, bem como garantir a salubridade dos ambientes em que os mesmos ficam acondicionados, evitando qualquer espécie de mau cheiro, detritos ou meios de propagação de doenças e insetos, propagação de ruídos, ou qualquer outra conduta anti-higiênica ou que seja contrária à Lei, seja em área privativa ou comum.

109.1 - Incidirá em multa no valor de 100% (cem por cento) da taxa condominial do respectivo mês, se constatado por mais de um funcionário ou condômino e funcionário ou ainda através de imagens do sistema de monitoramento interno, o responsável que não realizar o recolhimento de detritos das áreas transitadas pelo animal, mesmo que espaço destinado para tal (Espaço PET).

Art. 110. No que tange à área privativa, a responsabilidade de manutenção do animal dentro da mesma, bem como qualquer tipo de medida de segurança ou de restrição de liberdade necessária, compete

exclusivamente ao condômino responsável pela unidade autônoma, bem como qualquer pessoa que detenha a posse do animal ou esteja presente na unidade, evitando-se qualquer tipo de fuga ou queda do animal, sendo diretamente responsável e civilmente e penalmente imputável pelas ações do animal, diretas ou indiretas, decorrentes do não cumprimento da presente norma.

Art. 111. Devem ser respeitadas medidas administrativas, bem como questões de saúde condominiais, sejam individuais ou coletivas.

Art. 112. É expressamente proibida a criação de animais não domésticos, ainda que domesticados, tais como: galináceos, equinos, bovinos, suínos de grande porte, animais selvagens e de grande porte, bem como a prática de apicultura e piscicultura, ou outra atividade correlata.

CAPÍTULO VII - DAS MUDANÇAS E ENTREGAS DE GRANDES VOLUMES

Art. 113. Compreende-se como mudança ou entrega para os efeitos do presente regimento o ato de trânsito por área comum de móveis ou eletrodomésticos de grande porte, bem como de suas partes, ainda qualquer espécie de material de obra ou reforma.

Art. 114. Toda e qualquer mudança ou entrega que ultrapasse o limite de 30 minutos está sujeita a prévio agendamento por torre e autorização de horário e data, bem como a documentação dos bens e devidas autorizações de transporte, quando for o caso, estando sujeito ao veto do corpo diretivo, até que sejam sanadas as possíveis pendências ou irregularidades, seja nas técnicas de transporte ou acomodação, seja na regularização documental.

Art. 115. Ficam estabelecidos os seguintes horários para mudança e entregas:

De segunda-feira a sexta-feira, das 08h30min às 11h30min e das 13h30min às 17h30min;

Sábados das 09h00min até as 14h00min;

Domingos e feriados vetados.

Art. 116. Fica obrigado o responsável pela unidade autônoma solicitante em que irá ocorrer a mudança ou entrega, ou alguém por ele indicado, a: indicar a pessoa física ou jurídica responsável pela entrega ou mudança, bem como os funcionários que realizarão o serviço, quando for o caso; é obrigatória a permanência do solicitante ou da pessoa por ele indicada no momento da mudança ou entrega.

Art. 117. Na entrada de mudanças ou de transporte de grande volume, deverá o entregador ou motorista, IMPRETERIVELMENTE se apresentar na portaria para identificação do responsável pela mudança.

117.1 - O transporte da mudança será permitido pelo elevador, desde que sejam observadas as especificações do fabricante do elevador, principalmente em relação ao peso e volume do material a ser transportado.

117.2 - As cargas cujas dimensões ou peso não se enquadrem nas especificações do fabricante do elevador, somente poderão ser transportadas através das escadarias do prédio ou com emprego de equipamentos apropriados, pela parte externa do edifício, sempre por firmas ou pessoas especializadas, mediante prévio agendamento junto ao condomínio e sob inteira responsabilidade do condômino interessado.

117.3 - Deverá ser realizada uma vistoria prévia e posterior à mudança pelo zelador(a)/porteiro do condomínio.

Art. 118. Responde o condômino responsável pela unidade autônoma solicitante por qualquer dano nos bens comuns ou privados, bem como por qualquer outro dano de responsabilidade civil ou criminal, seja causado por si ou por seus prepostos.

Art. 119. Em caso de sujeiras decorrentes da mudança ou da entrega, ficará a cargo do condômino responsável pela unidade autônoma solicitante a devida

limpeza, sob aplicabilidade das penalidades previstas em Convenção e neste Regimento.

Art. 120. Será cobrada taxa de mudança pela entrada e saída no valor correspondente a 7,2% do salário mínimo nacional, salvo os danos decorrentes ou multas administrativas por não observância de quaisquer das regras aqui impostas.

120.1 - O pagamento da taxa deverá ser realizado no ato do agendamento desta, via boleto bancário emitido diretamente pelo aplicativo.

120.2 - Tempo de agendamento para mudança é de 4 em 4 horas por bloco e deve ser realizado com no mínimo 24 horas de antecedência e somente haverá a confirmação do agendamento após o pagamento do boleto da taxa.

Art. 121. Aplicam-se as disposições das regras de trânsito deste regimento ao presente capítulo.

Art. 122. Somente será permitido o agendamento da mudança assim que o morador, mesmo sendo proprietário do apartamento, estiver regularizado perante o condomínio preenchendo a ficha cadastral (Anexo 1) com seus dados pessoais junto à administradora, para atualização de dados e orientações quanto ao uso do aplicativo e regras do condomínio, bem como todas as taxas condominiais e multas, se por ventura existir, estiverem quitadas junto ao condomínio.

CAPÍTULO VIII - DAS OBRAS E REFORMAS

Art. 123. Compreende-se como obra e reforma, para os efeitos do presente regimento, toda e qualquer alteração realizada na unidade autônoma, tais como: troca e instalação de piso, pinturas, alteração de drywall, trabalho em gesso, troca de vidros, colocação de box e divisórias, montagem e desmontagem de móveis e qualquer outra atividade correlata a estas.

Art. 124. Toda e qualquer obra ou reforma está sujeita a prévio agendamento e autorização de horário e data, bem como à apresentação de toda e qualquer documentação da obra ou reforma, quando for o caso, devendo as mesmas serem anexadas ao pedido em cópia acompanhada do original para o devido registro e arquivos nos livros condominiais, estando sujeito ao veto da administração, até que sejam sanadas as possíveis pendências ou irregularidades, seja nas técnicas legais, seja na regularização documental, estando sujeitas à fiscalização por parte da Administração.

Art. 125. Toda e qualquer obra ou reforma deverá observar os preceitos técnicos contidos em memorial descritivo, convenção condominial, especificações técnicas e padronizações condominiais.

Art. 126. Compreendem-se como itens padronizados:

Vidros das janelas e vidro da porta de sacada;

Cores externas;

Grade de sacada;

Porta de entrada;

Identificação do apartamento;

Tela de proteção de janelas e varanda.

Art. 127. Fica vedado qualquer tipo de alteração na fachada externa da torre, compreendendo face externa das paredes delimitadoras da área privada, face externa das varandas e esquadrias das janelas e portas da varanda, sempre na cor preta.

127.1 - Compreende-se tais determinações também às áreas tipo Garden, no que correspondem as cercas delimitadoras e vidros de fechamento das sacadas, não é permitida a aplicação de insulfilme, ressalvado apenas a existência de vegetação tipo cerca viva nas delimitadoras.

Art. 128. Nas áreas tipo Garden, assim como o fechamento das sacadas, fica condicionado à alteração da fachada e piso externo, conforme o padrão estabelecido em Assembleia Geral.

128.1 - Fica estabelecido como padrão o uso de forros de cortinas (parte visível pelas janelas) nas cores branco ou bege.

128.2 - Fica estabelecido como padrão o uso de telas de proteção na cor preta a serem instaladas nas janelas e varandas.

128.3 - Fica estabelecido que varais para pendurar roupas não podem ser fixados nas paredes das sacadas e não devem ultrapassar a altura dos parapeitos.

Art. 129. É expressamente proibida qualquer alteração em itens comuns que apresentem confronto ou estejam em áreas privativas.

Art. 130. Ficam estabelecidos os seguintes horários para obras ou reformas:

De segunda-feira a sexta-feira, das 08h30 às 11h30 e das 13h30 às 17h30;

Sábados, domingos e feriados vetados.

Art. 131. Fica obrigado o responsável pela unidade autônoma solicitante em que irá ocorrer a obra ou reforma, ou alguém por ele indicado a:

a) Indicar a pessoa física ou jurídica responsável pela obra ou reforma, bem como os funcionários que realizarão o serviço, quando for o caso;

b) A permanência do solicitante ou da pessoa por ele indicada no momento da obra ou reforma.

Art. 132. Responde o condômino responsável pela unidade autônoma solicitante por qualquer dano nos bens comuns ou privados, bem como por qualquer outro dano de responsabilidade civil ou criminal, seja causado por si ou por seus prepostos.

Art. 133. Em caso de sujeiras decorrentes da obra ou reforma, ficará a cargo do condômino responsável pela unidade autônoma solicitante a devida limpeza, sob aplicabilidade das penalidades previstas em Convenção e neste Regimento.

Art. 134. Não será cobrada qualquer espécie de taxa de obra ou reforma, salvo os danos decorrentes ou multas administrativas por não observância de quaisquer das regras aqui impostas.

Art. 135. Aplicam-se as disposições das regras de trânsito deste regimento ao presente capítulo.

Art. 136. Os detritos e resíduos originados com obras e reformas devem ser devidamente descartados em sacos próprios para este fim, evitando que se espalhe sujeira nas áreas comuns (corredores, escadas e elevadores), sendo expressamente vedado o descarte em lixo comum, sendo seu descumprimento passível das penalidades previstas neste regimento, convenção e na legislação vigente.

CAPÍTULO IX — DAS LOCAÇÕES DOS IMÓVEIS

Art. 137. Os proprietários das unidades alugadas deverão providenciar junto ao Síndico/Administração, com antecedência de 03 (três) dias úteis, o cadastro do seu inquilino para que seja providenciada atualização cadastral e ainda o contato com a portaria (remota ou presencial) para providenciar os acessos (senhas, tags e controles) do prédio.

137.1 - Os custos para obter tags e controles são inteiramente de responsabilidade do proprietário da unidade e devem ser acertados diretamente com a empresa fornecedora.

Art. 138. É de inteira responsabilidade do proprietário da unidade que estará sendo alugada, conforme consta no Art. 137º, repassar uma cópia deste regimento interno ao seu inquilino a fim de que todos estejam cientes dos direitos, deveres e proibições do condomínio.

CAPÍTULO X - DAS PROIBIÇÕES GERAIS

Art. 139. É expressamente proibido:

- a) Colocar toldos, varais fixos, letreiros, placas, cartazes, decalques nos vidros ou outros elementos visuais na parte externa ou nas dependências de uso comum;
- b) Estender roupa, tapetes ou outros objetos nas janelas, grade de varanda ou cerca de Garden;
- c) Bater roupas, tapetes ou outros objetos nas janelas, grade de varanda ou cerca de Garden;
- d) Lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre o muro, áreas comuns ou pátios internos, seja por janela, sacada ou terreno de área Garden, tais como papéis, cinzas ou pontas de cigarro;
- e) Colocar vasos, antenas, enfeites ou quaisquer outros objetos nas janelas, grades de sacada ou de onde estejam expostos ao risco de cair ou alterar a estética do bloco;
- f) Descartar em vasos sanitários, pias, tanques e ralos, seja de área privativa ou comum, qualquer tipo de objeto, resíduo sólido ou líquido, tais como óleo de cozinha ou gordura, que possam causar o seu entupimento;
- g) Jogar qualquer espécie de lixo nas áreas comuns;
- h) Praticar jogos de qualquer natureza nos corredores, escadas, calçadas e estacionamentos, bem como qualquer tipo de aglomeração nestes locais;
- i) Mudar plantas, arrancar flores, subir em árvores ou pergolados, postes, grades ou corrimões, assim como subir em muros e áreas comuns;
- j) Utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares;
- k) Atear ou depositar explosivos, inflamáveis ou agentes químicos corrosivos em qualquer dependência do condomínio;
- l) Operar qualquer espécie de fogos de artifício, seja em área comum ou privativa;
- m) Remover, em qualquer hipótese, os equipamentos de segurança contra incêndio e de emergência;
- n) Sobrecarregar a estrutura das lajes do prédio com peso por metro quadrado superior ao permitido tecnicamente;
- o) Abrir por qualquer razão que seja os alçapões de acesso aos telhados, salvo expressa autorização;
- p) Alterar de qualquer forma as características do piso e revestimento das áreas comuns, e dos muros das áreas comuns e que abranjam também as áreas privativas;

- q) Remover as identificações das portas de sanitários e de identificação das unidades privativas;
- r) Acionar injustificadamente a portaria ou as campainhas e interfones;
- s) Chavear internamente ou externamente as fechaduras dos blocos, impedindo a liberação automática pelo interfone, salvo por expressa autorização;
- t) É proibida a montagem de camas elásticas, brinquedos infláveis e similares nas dependências do condomínio.

CAPÍTULO XI - DAS PENALIDADES

Art. 140. São previstas penalidades em caso de descumprimento do presente Regimento, casos omissos deverão ser avaliados pelo Conselho;

Advertência verbal;

Advertência escrita;

Multa.

140.1 - Quando não previamente previsto neste regimento, o valor da MULTA a ser aplicada ao condômino responsável, pelo Síndico e/ou Administrador do Condomínio, após a constatação de cada infração, será de 20% (vinte por cento) do valor da taxa condominial imediatamente anterior, na primeira ocorrência e, ocorrendo a dobrado valor - Ex: de 20 para 40; de 40 para 80; de 80 para 160 - para cada caso de reincidência, sem prejuízo das demais sanções estabelecidas na Convenção de Condomínio, ou em Lei.

140.2 - Caberá ao Síndico e/ou Administrador do Condomínio notificar a infração cometida, na forma do caput deste artigo, ao condômino responsável.

140.3 - Caso o condômino infrator não tome as providências visando sanar a infração notificada é facultado ao condomínio, através de decisão conjunta do Síndico e Conselho, a cada 72 horas, aplicar a multa, conforme reincidência prevista no caput deste artigo, de forma sucessiva, até que a questão seja equacionada pelo condômino responsável.

140.4 - Os casos de infração referente ao uso indevido (sem agendamento e pagamento da taxa) de energia elétrica das áreas comuns serão considerados infração grave, devendo ser diretamente punida com multa sem a necessidade de prévia notificação. **VETADO O USO DAS TOMADAS DAS LUZES DE EMERGÊNCIA DOS CORREDORES.**

140.5 - É proibido o uso de água das torneiras das áreas externas, playground e praças, por condôminos ou crianças e seu uso indevido será considerado infração grave, devendo ser diretamente punida com multa sem a necessidade de prévia notificação.

140.6 - O condômino infrator terá o prazo máximo de 48 horas após o recebimento da notificação/multa para apresentar por escrito, junto à comissão, justificativa ou revogação da penalidade a este determinada. Caberá ao corpo diretivo (síndico ou comissão) a decisão favorável ou não ao recurso apresentado.

CAPÍTULO XII - DAS TAXAS CONDOMINIAIS

Art. 141. Os pagamentos dos débitos condominiais poderão ser efetuados até o dia 05 (cinco) de cada mês.

Art. 142. Fica a critério da comissão a tomada de decisão a respeito da forma de cobrança dos débitos condominiais, através de boletos bancários, e o valor poderá ser fixo ou determinado por meio do rateio proporcional às unidades.

CAPÍTULO XIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 143. Fica a administração autorizada a tomar todas as providências cabíveis dentro de suas atribuições e respeitando este regimento, a convenção condominial e a legislação vigente, ao tratar questões de natureza urgente, previstas ou não previstas neste regimento.

Art. 144. Ficam os porteiros autorizados a exigir documento de identificação com foto de pessoas desconhecidas que desejam ingresso no Condomínio, independente de horário, podendo restringir o acesso, ainda que autorizadas por condômino.

Art. 145. As correspondências de grande porte e encomendas deverão ser buscadas pelo responsável pela unidade autônoma na portaria, no prazo de 24h, não cabendo a qualquer funcionário terceirizado ou ente da administração levar correspondência ou encomenda até a unidade.

Art. 146. Todos os moradores deverão ser devidamente cadastrados com identificação visual, dados de contato e e-mail.

Art. 147. Os contratos de locação e termos de entrega de chaves das unidades deverão ser acompanhados de um exemplar deste regulamento, ainda que em meio digital, não cabendo qualquer alegação de desconhecimento das presentes cláusulas, seja por condômino ou visitante.

Art. 148. Deverá ser encaminhado à administração cópia dos contratos de locação firmados, bem como relação dos imóveis postos para locação.

Art. 149. Em caso de moléstia contagiosa, os condôminos ficam obrigados a comunicar à administração.

Art. 150. Poderá a administração suspender e restringir o uso e o acesso de bens de uso comum em casos de reforma ou impossibilidade de uso, ou qualquer outra razão justificável.

CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 151. O presente Regimento Interno somente poderá ser alterado em Assembleia Geral, com a concordância da maioria dos condôminos presentes que representem pelo menos 2/3 das unidades individuais.

Art. 152. A solução dos casos omissos caberá ao Corpo Diretivo do Condomínio, ad referendum da Assembleia Geral, mediante aplicação dos dispositivos da Lei nº 4.591, de 16.12.64, Código Civil e legislação subsequente.

Art. 153. Fica eleito o foro da Comarca de Guarapuava-PR, para qualquer ação ou execução, decorrente da aplicação deste Regimento Interno.

Art. 154. O presente Regimento Interno entrará em vigor a partir do dia 01/03/2022.

Guarapuava, 03 de fevereiro de 2022.