



REGIMENTO INTERNO DONA MIRAÍ RESIDENCIAL





ÍNDICE:

- I.** Das Disposições Preliminares
- II.** Dos Direitos
- III.** Dos Deveres
- IV.** Das Proibições
- V.** Das Normas da Portaria
- VI.** Da realização de Mudanças
- VII.** Da Realização de Obras ou Reformas
- VIII.** Da Permanência de Animais nas Unidades e nas Áreas Comuns
- IX.** Das Normas de Circulação de Veículos e Uso das Vagas de Garagem
- X.** Da Utilização da Área da Piscina
- XI.** Do Uso do Co-Kitchen
- XII.** Dos Quiosques Gourmet
- XIII.** Do Uso do Salão de Jogos e da Sala Poker
- XIV.** Do Uso do Espaço Kids e do Parque Infantil
- XV.** Do Uso da Academia
- XVI.** Do Uso da Quadra Esportiva
- XVII.** Do Uso do Espaço da Copa
- XVIII.** Da Locação Por Temporada
- XIX.** Das Normas para Coleta de Lixo
- XX.** Das Áreas Ajardinadas
- XXI.** Das Penalidades
- XXII.** Das Disposições Gerais



REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO DONA MIRAÍ RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular, os condôminos proprietários das unidades autônomas do **CONDOMÍNIO DONA MIRAÍ RESIDENCIAL**, localizado na Avenida Projetada, nº 410, bairro Universidade, nesta cidade de Vitória da Conquista – BA, bairro Universidade, nesta cidade de Vitória da Conquista – BA, usando das faculdades que lhes são conferidas por Lei, com o objetivo de regulamentar as relações entre os condôminos, firmam e estabelecem o presente Regimento Interno, a que se sujeitam e se submetem, em conformidade com a Convenção Condominial e as disposições da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, combinadas com as dos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil e demais disposições legais aplicáveis.

Este Regimento visa regulamentar os direitos e deveres dos condôminos, os procedimentos administrativos, bem como disciplinar o uso das áreas comuns com a finalidade de garantir o bem-estar, a segurança e a harmonia entre todos.

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Este Regimento Interno regula as disposições da Convenção de Condomínio, disciplinando a conduta interna dos condôminos, seus familiares, funcionários, hóspedes, visitantes, prestadores de serviços e locatários, no uso de suas unidades e das áreas comuns do **CONDOMÍNIO DONA MIRAÍ RESIDENCIAL**, estabelecendo normas que visam a preservação e a manutenção da ordem, da comodidade, da tranquilidade, da conservação e da segurança.

Art. 2º. Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários, comodatários, locatários e ocupantes a qualquer título, bem como seus familiares, visitantes, hóspedes, empregados, empresas contratadas e funcionários destas, estão obrigados ao cumprimento deste Regimento, sem privilégio ou exceção.

Parágrafo único: Para os efeitos deste Regimento, todas as pessoas acima mencionadas serão denominadas "usuários".

Art. 3º. Na conformidade das disposições legais e convencionais, o **CONDOMÍNIO DONA MIRAÍ RESIDENCIAL** não será permitido desenvolvimento de atividades de natureza comercial para o público externo e industrial, salvo as locações, devidamente regulamentada neste Regimento Interno.



Art. 1º. A pessoa física ou jurídica que detiver os direitos de exploração comercial do espaço denominado Micro-Market deverá arcar com 50% do pagamento da taxa condominial vigente, bem como com o custeio de todas as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, água, esgoto e demais encargos decorrentes da sua utilização.

Art. 4º. O cumprimento rigoroso deste Regimento Interno, bem como as disposições contidas na Convenção do Condomínio, as deliberações da Assembleia Geral, do Conselho Fiscal e do Síndico, sem prejuízo da observância as normas legais, possibilitará uma convivência harmônica, equilibrada e confortável a todos os moradores.

Parágrafo único: O desconhecimento das normas estabelecidas neste Regimento Interno, não isenta os usuários de suas responsabilidades e da aplicação das penalidades cabíveis.

CAPÍTULO II - DOS DIREITOS

Art. 5º. São direitos de cada condômino:

1. Usar, gozar, fruir e dispor da propriedade do modo que lhes aprouver, desde que observadas as disposições da Convenção Condominial, deste Regimento Interno, das deliberações da Assembleia Geral, da legislação pertinente, não prejudicando a segurança e solidez do condomínio ou qualquer unidade autônoma.
2. Alienar, prometer, vender, gravar, ceder ou transferir direitos aquisitivos ou de simples posse sobre a unidade autônoma, podendo, nas mesmas condições, reivindicá-los das mãos de quem indevidamente a detenha.
3. Dar em locação, observadas as condições da legislação específica e da Convenção Condominial;
4. Usar das áreas comuns conforme sua destinação específica, sobre elas exercendo todos os direitos que lhe confere a Convenção Condominial, o Regimento Interno e as deliberações da Assembleia Geral, bem como a legislação pertinente.
5. Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da Administração e solicitar esclarecimentos ao Síndico, ao Subsíndico ou ao Conselho Fiscal, mediante protocolo.
6. Comparecer as Assembleias ou nelas se fazer representar por bastante procurador, respeitando o limite de procurações previsto na Convenção, podendo discutir, propor, aprovar, impugnar, rejeitar, votar e ser votado, desde que quites com suas contribuições condominiais e demais valores eventualmente devidos ao condomínio.
7. Apresentar sugestões e reclamações que julguem necessárias, inscrevendo-as no livro de



ocorrência à disposição na Portaria ou no aplicativo do condomínio.

Utilizar os serviços de portaria, desde que a utilização não perturbe sua ordem, nem desvie os empregados para serviços particulares ou internos de suas unidades autônomas.

9. Exigir tratamento respeitoso dos funcionários do Condomínio, encaminhando ao Síndico, por escrito, eventuais pedidos de aplicação das pertinentes penas disciplinares, quando for o caso.
10. Propor modificação na Convenção Condominial e no Regimento Interno, conforme legislação vigente.

CAPÍTULO III - DOS DEVERES

Art. 6º. Os deveres dos condôminos a qualquer título, inclusive, funcionários, prestadores de serviço, visitantes e hóspedes são:

1. Respeitar, acatar e fazer cumprir as decisões da Administração e da Assembleia Geral, desde que fundamentadas na Convenção, neste Regimento Interno e na legislação pertinente.
2. Toda forma de comunicação, seja ela reclamação, solicitação, informação ou sugestão, deverá ser apresentada via e-mail ou aplicativo oficial ao Síndico.
3. Tratar com respeito e urbanidade os empregados do Condomínio responsáveis diretos pelo cumprimento das regras deste Regimento, abstendo-se de qualquer atrito pessoal com os mesmos, sob pena de serem advertidos, multados ou até mesmo sofrerem as penas ao rigor da lei.
4. Notificar o Síndico por escrito quando da necessidade de executar obras sob a responsabilidade do Condomínio.
5. Informar ao Síndico ou a Administração do condomínio por escrito, e-mail ou via aplicativo oficial a respeito dos contratos de locação, cessão ou alienação da unidade e respectiva garagem de sua propriedade, para fins de registros e acompanhamento.
6. Fazer constar, como parte integrante do contrato de locação, sublocação, cessão ou alienação, exemplar da Convenção do Condomínio e deste Regimento, destacando a obrigatoriedade dos inquilinos, visitantes ou hóspedes respeitar a Convenção, o Regimento Interno e as deliberações da Assembleia Geral.
7. Manter sempre a Administração do Condomínio atualizada quanto aos dados pessoais do proprietário e inquilino, principalmente endereço completo, e-mail e telefone.
8. Ao alugar a sua unidade, o proprietário abrirá mão do direito de uso das áreas comuns e a locação dos espaços em favor do inquilino, enquanto durar a condição de locação.
9. Faz-se necessário o condômino/inquilino instalar o aplicativo oficial do condomínio.
10. As notificações de penalidades previstas no Regimento Interno serão enviadas



obrigatoriamente pelos e-mails cadastrados no aplicativo oficial do condomínio, devendo, portanto, todos os condôminos manter seu cadastro sempre atualizado (telefone e e-mail) na administração do condomínio, sob pena de as notificações de penalidades, comunicados, ofícios, circulares etc. enviadas pelos meios eletrônicos serem consideradas como recebidas e válidas, não podendo alegar desconhecimento das mesmas ou o não recebimento.

11. Responder com urbanidade e solicitude a todas as correspondências encaminhadas pelo Síndico, concernentes a assuntos de interesse do Condomínio.
12. Contribuir para as despesas comuns do Condomínio de acordo com o estabelecido na Convenção.
13. Contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembleia Geral, na forma e na proporção estabelecida na Convenção de Condomínio.
14. Comunicar formalmente (e-mail e/ou aplicativo oficial) ao Síndico ou a Administradora a ocorrência de qualquer situação que possa comprometer a saúde e o bem-estar dos condôminos.
15. Havendo interposição de recurso contra decisão administrativa do Síndico, acatar a decisão até o julgamento do recurso pelos membros do Conselho Fiscal/Consultivo do Condomínio, em razão de o mesmo não possuir efeito suspensivo.
16. Manter as portas de acesso a unidade autônoma permanentemente fechadas, sendo de responsabilidade exclusiva do condômino deixar aberta.
17. Providenciar, no prazo fixado pelo Síndico, o conserto ou reparo de dano causado, ou, no caso de peça, objeto ou aparelhos de uso comum que tenha sido danificado, a sua imediata substituição, quer tenha sido provocada pelo morador, visitante, hóspedes, empregado, prestador de serviço ou animal, ressalvados os casos emergenciais que serão prontamente executados pela Administração e cobrados os danos dos responsáveis, mediante apresentação de comprovante ou recibo.

Parágrafo único: A recusa ao pagamento ou a sua demora por mais de 10 (dez) dias corridos, a partir da data da notificação relativa ao ressarcimento das despesas decorrentes da reparação dos danos causados, acarretará de cobrança judicial do débito, acrescidos do pagamento de custas processuais e honorários advocatícios no valor de 20% sobre o débito total, além de juros de mora e correção monetária, bem com a suspensão do direito de reservas das áreas comuns até a quitação.

18. Reparar as instalações de água e esgoto em cada unidade autônoma as custas do respectivo condômino, quando o estrago se der no segmento privativo, ou seja, a partir da interseção com as áreas comuns.
19. Fazer, por sua conta exclusiva, os reparos de danos em outras unidades autônomas que, em decorrência, tenham sido afetadas por problemas decorrentes da sua unidade privativa.
20. Observar, dentro do Condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito de acordo com as normas legais.



21. Cooperar de forma efetiva para harmonia e perfeita convivência comunitária.

22. Abster-se de usar os interfones das áreas comuns por tempo além do estritamente necessário, caso tenha, objetivando permitir que todos os demais moradores do Condomínio o utilizem de modo equitativo, como também, e em especial, para evitar que ocorram avarias no equipamento, causadas por sua má utilização.

23. O condômino responsável da unidade autônoma que fizer uso de qualquer espaço comum ou de lazer do condomínio, assumirá toda a responsabilidade por si, seus familiares, convidados, visitantes e hóspedes, respondendo por qualquer ocorrência por eles causados, bem como zelar pela manutenção e respeito as boas normas de uso, conduta e convivência social no decorrer das atividades, correspondendo-se, na medida do possível, a reprimir abuso e excesso e afetar pessoas, cuja presença seja considerada inconveniente.

Art. 7º. No caso de ausência prolongada de todos os moradores da unidade autônoma, tais como em caso de viagens, férias, dentre outras ocorrências, sempre que possível fechar todas as torneiras de água, desligar os disjuntores de energia e fechar o registro de gás, além de informar quando necessário ao Síndico o endereço ou telefone para contato, em caso de urgência.

Art. 8º. Todo o vazamento de água seja no encanamento, nas válvulas de descarga ou nas torneiras, deve ser reparado imediatamente, a fim de não provocar acréscimos de consumo. O morador que der causa a desperdício, que atinja a coletividade, poderá ser responsabilizado pelo excesso aferido ou estimado, além da aplicação da multa prevista neste artigo.

CAPÍTULO IV – DAS PROIBIÇÕES

Art. 9º. É terminantemente proibido:

1. Em relação as fachadas das unidades privativas do Condomínio:

- a)** Modificar ou fazer alterações na fachada externa e nas disposições das paredes internas de divisões dos apartamentos, se tal alteração implicar risco a estrutura da unidade ou a outras unidades habitacionais, afetar a estética, bem como promover mudança na forma ou aspecto externo dos apartamentos sem que haja uma aprovação prévia em assembleia, conforme a legislação civil.
- b)** Pintar, alterar ou decorar as paredes e esquadrias externas com cores diversas das empregadas originariamente no Condomínio, sem que haja uma aprovação prévia em assembleia.
- c)** Usar iluminação visível do exterior de forma diversa da estabelecida para o conjunto da



- d) Colocar letreiros, placas de venda ou aluguel, cartazes ou faixas, bem como fazer inscrições ou sinais de qualquer natureza nas varandas, janelas, portas, fachadas, vestíbulos, corredores e quaisquer outras áreas comuns. O proprietário que desejar vender ou alugar seu imóvel, deverá deixar as informações na portaria do condomínio, a qual manterá uma lista de unidades com interesse de venda ou aluguel.
- e) Sujar, danificar, afixar cartazes, avisos nas paredes, nos vidros, nos murais ou expositores das áreas comuns do Condomínio, para fins particulares, exceto as de ordem legal.
- f) Instalar toldos nas paredes externas ou coifa com saída para o exterior, salvo os devidamente aprovados em assembleia e previstas no Código de Obras do Condomínio.
- g) Colocar grade de proteção nas janelas, salvo se devidamente aprovadas em assembleia.
- h) Instalar aparelho de ar condicionado em local que não o destinado para instalação (área técnica) do mesmo. Caso seja necessária, a instalação poderá ocorrer nas paredes internas e ou espaços internos dos apartamentos ou em outros locais, desde devidamente aprovados em assembleia.
- i) Afixar adesivos e similares nos vidros das janelas e portas de qualquer natureza e para qualquer finalidade, exceto em épocas específicas e por tempo determinado, devidamente aprovado pela Administração do Condomínio.

Parágrafo único: Pela inobservância do disposto no item 01, letra "a" deste artigo, o transgressor ficará compelido a desfazer a obra, mediante notificação do Síndico, sob pena de aplicação de multa diária, até a sua devida regularização e embargo da obra. No caso de não atendimento da notificação no prazo estipulado, o Síndico deverá, mediante autorização judicial, providenciar o retorno da área ao seu estado original as custas do transgressor, independentemente da aplicação das multas previstas na Convenção ou neste Regimento Interno.

2. Pintar de outra cor ou decorar o hall social dos andares, bem como trocar as portas e fechaduras das unidades habitacionais sem aprovação prévia em assembleia para esta finalidade.
3. Estender tapetes ou colocar quaisquer objetos nas janelas, halls e nas partes, tais como: roupas, calçados, toalhas, plantas, vasos, quadros dentre outros.
4. Usar a unidade autônoma de forma nociva ou perigosa ao sossego, a salubridade e a segurança dos demais condôminos.
5. Usar ou manter em depósito materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos, deteriorantes ou nocivos à saúde e/ou, ainda, que possam afetar a segurança do prédio, dos condôminos e acarretar aumento ao prédio do seguro coletivo.
6. Ter ou utilizar instalações que importem em sobrecarga para o Condomínio, seja de peso, seja de energia elétrica, e assim susceptíveis de, em qualquer forma, colocar em risco a saúde, a segurança, o sossego e a tranquilidade dos demais condôminos, bem como passar qualquer



tipo de fixação que não seja pelos locais pré-determinados para aquele fim.

- 7.** Manter nas respectivas unidades autônomas aparelhos que causem perigo a segurança e a solidez do Edifício e/ou causem incômodos aos demais condôminos.
- 8.** Realizar obras que possam afetar a segurança das estruturas ou lhes aplicar peso excessivo.
- 9.** Usar fogões e aquecedores que não sejam elétricos, por indução ou com o gás canalizado. É terminantemente proibido o uso de botijões de gás.
- 10.** Colocar vasos de plantas, copos, garrafas ou qualquer outro objeto sobre os peitoris das janelas (parapeito). A responsabilidade civil e penal inerente aos danos porventura causados é exclusiva do morador da unidade habitacional.
- 11.** Deixar de usar as entradas próprias e as vias de circulação para transporte de carga e descarga.
- 12.** Utilizar, sob qualquer pretexto, funcionários do condomínio para serviços particulares, dentro das dependências do condomínio.
- 13.** O acesso de moradores ao quadro de disjuntores e medidores de energia e água de uso comum. O acesso ao medidor de energia elétrica das unidades autônomas, somente será autorizado com o acompanhamento do Síndico, de seu preposto imediato ou por alguém por ele designado.
- 14.** Embaraçar de qualquer forma o uso das áreas comuns.
- 15.** Depositar ou abandonar objetos, materiais ou utensílios em quaisquer das áreas comuns do Condomínio, bem como guardar ou deixar qualquer tipo de objeto debaixo, ao lado das escadas ou na frente das unidades. O condomínio não se responsabilizará por qualquer dano ou prejuízo causados aos objetos deixados ou guardados nas áreas comuns.
- 16.** Lançar pelas janelas ou portas, para áreas externas ou áreas comuns, papéis, pontas de cigarros, objetos, líquidos, lixos, detritos e quaisquer outros objetos. Os mesmos deverão ser transportados sempre acondicionados em pequenos sacos apropriados para o transporte.
- 17.** Atirar ou colocar restos de comidas, matérias gordurosas, objetos e produtos não solúveis nos aparelhos sanitários ou ralos das unidades individuais. A unidade que causar o entupimento das tubulações, responderá pelos prejuízos causados ao Condomínio e/ou a unidade individual que por ventura sofreu com o dano causado pelo entupimento.
- 18.** Colocar, depositar ou despejar lixo, detritos e quaisquer outros objetos nas áreas comuns, nas garagens ou fora dos locais previamente especificados para esse fim, ou seja, nas lixeiras ou contêineres. Ao depositar o lixo ou qualquer outro detrito nas lixeiras ou contêineres, deve ser observado, rigorosamente, o correto acondicionamento em sacos plásticos apropriados, devidamente lacrados e sem furos.
- 19.** Depositar nos terrenos contíguos ao redor do Condomínio materiais de quaisquer espécies retirados dos apartamentos, salvo pelo tempo necessário para sua remoção, desde que em contêineres ou similares.
- 20.** Praticar jogos ou quaisquer atividades que possam causar danos e/ou perigo ao Condomínio



e às pessoas que nele estejam, notadamente nas áreas comuns.

- 21.** O uso de bola nas áreas comuns do Condomínio, salvo nos locais destinados à essa atividade.
- 22.** Queima de fogos de artifício, explosivos e fogueiras de quaisquer tipos nas áreas privativas e comuns do Condomínio.
- 23.** O acesso de vendedores, pedintes, propagandistas e angariadores de donativos as áreas comuns, salvo os devidamente autorizados pelo Síndico.
- 24.** Fumar nas áreas de lazer e comuns fechadas do Condomínio.
- 25.** Pichar as áreas internas ou externas do Condomínio.
- 26.** Alugar, ceder, emprestar ou utilizar a unidade para promover festividades e reuniões suscetíveis que perturbem a tranquilidade ou o sossego dos demais moradores.
- 27.** Deixar de reparar, no prazo de 48 horas, os vazamentos ocorridos na canalização secundária que sirva privativamente a sua unidade autônoma, bem como infiltrações nas paredes e pisos das mesmas, respondendo pelos danos que porventura tais vazamentos e infiltrações vierem a causar à unidade autônoma de terceiros, salvo por motivo de força maior e caso fortuito.
- 28.** Quanto à instalação de estações de rádio, antenas e internet:
 - a)** Não será permitida a instalação de antenas, receptores, ou qualquer outro objeto no terraço do prédio, sem autorização e conhecimento do Síndico e após assinatura de Termo de Responsabilidade por parte do condômino.
 - b)** A instalação de antenas será do tipo "coletiva", sendo permitida até 01 (uma) antena por operadora, salvo quando, por motivo técnico, for necessária a colocação de mais de uma antena.
 - c)** Só poderá ser realizada a instalação de antenas nos terraços, por técnico qualificado, certificado e autorizado pela operadora.
 - d)** O condômino se torna responsável por qualquer ato que atente ao bom funcionamento do Condomínio, por parte do prestador de serviço, quando da instalação de que trata este capítulo.
 - e)** Não é permitido usar o terraço como depósito de qualquer item, salvo os casos autorizados pelo Síndico.
 - f)** Instalar estações de radioamador ou quaisquer outras que possam causar interferência ou danos aos aparelhos e instalações elétricas dos demais condôminos e do Condomínio.
 - g)** Instalar antenas de rádio, sem a devida notificação, por escrito, ao Síndico e em desacordo com as determinações da ANATEL.
 - h)** Instalar antenas de televisão individuais, bem como de televisão a cabo individualizada no alto do prédio, sem que sejam as do sistema de antenas coletivas, exceto quando autorizadas pela Administração do Condomínio.
 - i)** É vedado o uso do cabeamento de interfone do Condomínio, para provimento de serviço adsl, xdsl ou similar.



29. É expressamente vedada a contratação e utilização, por condôminos, moradores ou ocupantes, de serviços de internet e/ou TV a cabo prestados por empresas não autorizadas previamente pela administração condominial. O condomínio não se responsabiliza por qualquer prejuízo, quebra contratual ou comercial, entre a empresa de provimento de internet ou de TV a cabo e o condômino consumidor.

30. Conversar, gritar ou discutir em voz alta nas dependências do Condomínio com violação das normas elementares da boa educação.
31. Remover pó de tapetes, cortinas, dentre outros, nas unidades autônomas pelo processo de batadura.
32. Sacudir toalhas, tapetes e outros objetos nas janelas, bem como lavar (molhar) quaisquer partes das janelas e/ou sacadas, utilizando, mangueiras ou vasilhames, de modo a atingir os apartamentos dos andares inferiores.
33. Utilizar aparelhos ou instrumentos sonoros que, pelo ruído, perturbem o sossego dos demais condôminos.
34. Utilizar em volume excessivo equipamentos de som, televisão ou quaisquer instrumentos musicais ou de ruídos, que ultrapassem 65 decibéis durante o dia entre 7h e 22h e entre 45 e 55 decibéis das 22h às 7h.
35. No período compreendido entre 22h de um dia até às 07h do outro dia, cumpre aos moradores guardar o silêncio evitando a produção de ruídos, barulhos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos demais moradores.
36. Promover sons, barulhos, algazarras, ruídos de qualquer natureza, em qualquer área do condomínio nas unidades privativas ou áreas comuns que venham a perturbar o sossego e o bem-estar dos condôminos, sem que haja a real necessidade de promovê-los.
37. A entrada de prestadores de serviços, desde que devidamente autorizada pelo condômino.
38. A entrada de caminhões no Condomínio acima de 06 (seis) toneladas, a exemplo, caminhões truck (aqueles com dois eixos traseiros, ou seja, com dois pneus na ponta do eixo).
39. É proibido o acesso ao Condomínio com veículos de tração animal (carroças).
40. É proibido estacionar veículos automotores, elétricos, autopropelidos, de tração humana ou animal nas vias internas do Condomínio, em frente as áreas de acesso ou em cima das calçadas, rampas e demais áreas de circulação comum.
41. Utilizar energia dos halls de entrada e corredores para benefícios particulares.
42. Usar, usufruir, gozar, retirar, tomar emprestado quaisquer objetos ou equipamentos pertencentes ao Condomínio para fins particulares, mesmo que temporariamente, salvo os devidamente autorizados pelo Síndico.
43. É proibido cessão ou empréstimo das chaves de portas e portões aos prestadores de serviço pertencentes ao Condomínio.
44. A instalação de antenas e aparelhos nas áreas e fachadas frontais das unidades, obedecendo as especificações técnicas da construtora e as decisões aprovadas em



45. Fazer uso para comercializar ou armazenar entorpecentes ou substâncias alucinógenas ou ilícitas em qualquer área do Condomínio.
46. É vedado a presença de condôminos, convidados e hóspedes nos locais de natureza operacional específica, tais como casa de máquinas, casa de bombas, casa de força e demais áreas afetas à manutenção do Condomínio, sem a devida autorização e acompanhamento de funcionários da administração.
47. É proibido habitar, ocupar, realizar reformas ou qualquer tipo de intervenção na unidade antes da entrega oficial do condomínio pela construtora.
48. É proibido plantar árvores, arbustos, flores, hortas ou qualquer outro tipo de vegetação nas áreas comuns do condomínio.
49. É terminantemente proibido utilizar as áreas comuns do condomínio para a prática de jogos de azar, especialmente aqueles que envolvam apostas em dinheiro ou quaisquer bens de valor.
50. É proibida a entrada de veículos nas dependências do condomínio aproveitando a abertura do portão gerada pela passagem do veículo da frente ("entrada no vácuo"), sem a devida autorização individualizada.
- Parágrafo único** – Qualquer dano ao patrimônio, seja ao sistema de portões, às estruturas do condomínio ou a terceiros, decorrente dessa prática, será de responsabilidade exclusiva do condutor infrator, sujeitando-o às penalidades previstas neste Regimento Interno, além da obrigação de reparação dos prejuízos.
51. É proibido a menores de idade conduzir, nas dependências do condomínio, qualquer tipo de veículo automotor e/ou elétrico, incluindo carros, motos, ciclomotores, sem a devida habilitação legal exigida para a categoria do veículo.
52. Os responsáveis legais pelos menores serão solidariamente responsáveis por qualquer infração ou dano causado em decorrência do descumprimento deste artigo, estando sujeitos às penalidades previstas neste Regimento Interno.

CAPÍTULO V – DAS NORMAS DA PORTARIA

Art. 10. O acesso ao Condomínio será feito pela portaria após a identificação pela portaria humana ou remota, do condômino, do visitante, do hóspede, prestador de serviços e demais outras pessoas que forem devidamente autorizados.

Art. 11. Não será permitida a entrada de qualquer pessoa ou veículo sem antes serem identificadas.



Art. 12. Não será permitida a entrada de pessoas estranhas ao Condomínio, visitantes, hóspedes, prestadores de serviços etc., sem a expressa autorização do condômino ou quando não for possível a comunicação com a unidade ao qual se destina.

Art. 13. No caso de prestadores de serviço, deverão apresentar documento de identificação na portaria.

Art. 14. As Encomendas deverão ser retiradas pelo condômino na portaria do Condomínio o mais breve possível, salvo em situações em que o condômino estiver em viagem ou por outro motivo justificável que o impeça de fazer a sua retirada, devendo o morador providenciar a retirada por pessoa de sua confiança e informar a portaria ou administração. Quando as encomendas forem de médio ou grande porte, o prestador de serviço deverá ser identificado e registrado na portaria para realizar a entrega ao próprio condômino.

Art. 15. Não serão deixadas na portaria do Condomínio, entregas ou encomendas de médio ou grande porte, tais como fogão, geladeira, colchões, micro-ondas etc., bem como entregas, encomendas, pacotes, sacolas etc. de qualquer tamanho com avarias. O Condomínio não se responsabiliza por qualquer avaria de quaisquer objetos deixados na portaria do Condomínio.

Art. 16. Com o recebimento das encomendas ou entregas pela portaria, conforme acima mencionado, cabe a própria portaria, caso tenha disponibilidade, interfonar/ligar para a unidade privativa informando da chegada da referida encomenda, bem como postar no aplicativo do condomínio.

Art. 17. Serão registrados no livro de ocorrências ou no aplicativo do Condomínio a entrada e saída de prestadores de serviço, entregadores, empregados domésticos etc., fazendo mencionar data, hora, serviço, empresa responsável e morador.

Art. 18. Não será permitida a entrada no condomínio de propagandistas, vendedores, comerciantes, ambulantes etc., bem como ser realizada panfletagem ou distribuição de qualquer material de propaganda sem expressa autorização da administração do Condomínio.

Art. 19: Cabe a portaria atender os moradores, visitantes e prestadores de serviço, através da central de interfone ou telefone, dizendo "portaria, bom dia, boa tarde, etc."

Art. 20. Ao interfonar para o morador, o porteiro deverá deixar tocar apenas 5 vezes. Caso não seja atendido pelo morador, o mesmo deverá desligar e retornar o chamado após 30 segundos.



Art. 21. É proibida a interfonar e/ou permitir a entrada de pessoas estranhas ao Condomínio após as 20:00h, sem que haja a autorização expressa do morador, salvo o risco iminente do próprio condomínio ou quando a pessoa, após a sua identificação, informar corretamente o bloco e a unidade que pretende interfonar.

Art. 22. Serão registrados no livro de ocorrências ou no aplicativo do condomínio todos os acontecimentos, reclamações e irregularidades ocorridas dentro do Condomínio, mencionando data, hora, ocorrência e responsável.

Art. 23. Serão registrados no livro de ocorrências ou no aplicativo do Condomínio, reservas e/ou retirada de chaves de qualquer dependência do Condomínio, bem como materiais e equipamentos, fazendo mencionar data, hora, finalidade e condômino responsável, observada a ordem de reserva.

Art. 24. As correspondências dos condôminos serão entregues diretamente aos próprios condôminos, mediante protocolo. Na impossibilidade de entrega ao condômino, serão mantidas na portaria ou na caixa de Correios para que o mesmo faça a retirada.

Art. 25. As correspondências de Correio, Sedex, agências, etc., que exijam assinatura de recebimento do condômino somente poderão serem recebidas pelo mesmo na portaria do Condomínio através de assinatura do protocolo.

Art. 26. Na hipótese de citações, intimações ou notificações entregues por servidores públicos ligados ao Poder Judiciário, Ministério Público ou Órgãos de Segurança que exijam assinatura de recebimento do condômino, somente poderão ser recebidas pelo mesmo na portaria do Condomínio ou na sua unidade privativa. Sendo vedado ao colaborador do Condomínio assinar qualquer tipo de notificação.

Art. 27. É terminantemente proibido a guarda de valores, objetos de qualquer tamanho ou espécie, chaves de apartamentos, de veículos, pacotes e embrulhos, celulares na portaria do Condomínio sob a responsabilidade do porteiro ou de outro funcionário do Condomínio, mesmo que temporariamente.

Art. 28. A portaria cabe fiscalizar a entrada e saída de veículos com a maior atenção, zelando ao máximo pela segurança, sempre redobrando a atenção em relação a veículos estranhos ao Condomínio.

Art. 29. Os objetos que forem achados pelos condôminos, visitantes ou pelos funcionários do condomínio ou de empresa terceirizada, deverão ser entregues na portaria do condomínio que



ficará sob custódia na portaria e/ou sala de administração durante o período de no máximo 90 dias, tendo em vista que o condomínio não poderá acumular tais objetos. Após esse período, os objetos serão destinados às instituições de caridades ou a famílias carentes.

CAPÍTULO VI – DA REALIZAÇÃO DE MUDANÇAS

Art. 30. As mudanças de bens móveis no Condomínio deverão obedecer às seguintes normas:

1. O condômino interessado na realização da mudança deverá solicitar, por escrito no livro de registro ou mediante aplicativo do Condomínio, com no mínimo 24h de antecedência, informando a unidade autônoma interessada na mudança, o dia e o horário previstos para saída ou entrada e a identificação da empresa transportadora ou dos prestadores de serviços, bem como deverá entregar os documentos que relacione o novo ocupante da unidade do imóvel.
2. As mudanças somente poderão ser realizadas no horário compreendido das 8h às 12h e das 14h às 18h, de segunda a sexta-feira, e aos sábados e domingos das 8h às 15h, sendo vedadas mudanças nos feriados, exceto em casos excepcionais a serem analisados e julgados pela Administração do Condomínio. No entanto, durante o prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data da autorização para mudanças, excepcionalmente, poderá ser realizada das 8h às 20h, de segunda a sexta-feira e aos sábados e domingos das 8h às 16h. Ressalta-se que o traslado de móveis poderá ser feito fora do horário comercial, desde que não haja a montagem dos próprios móveis e respeito ao silêncio. (A excepcionalidade será aplicada, tendo em vista que o Condomínio está em fase de implantação).
3. A equipe de mudança ao chegar ao Condomínio, deverá dirigir-se à portaria a fim de identificar-se, e assim, ter acesso ao Condomínio que fica limitado a garagem referente a unidade a ser ocupada.
4. A portaria registrará os dados da empresa transportadora, o nome do responsável pela execução do serviço e placa do veículo, entregando um formulário de cadastro da unidade autônoma para preenchimento por parte do novo ocupante, onde constará data de entrada no Condomínio, sua qualificação, relação das pessoas que irão residir e a sua assinatura;
5. Um funcionário do Condomínio, acompanhado do proprietário responsável pela unidade, deverá vistoriar as condições das áreas comuns por onde a mudança deverá transitar, a fim de detectar possíveis danos pré-existentes.
6. Ao final da mudança, uma nova vistoria deverá ser realizada pelo funcionário responsável do Condomínio, acompanhada pelo condômino interessado, a fim de se verificar o estado das áreas comuns após a realização da mudança.



7. O proprietário da unidade será responsabilizado por quaisquer danos eventualmente causados nas áreas comuns do Condomínio durante a realização da mudança;
8. Durante todo período de execução da mudança, a Administração fornecerá o apoio necessário para que tudo transcorra dentro da maior normalidade possível.
9. O descumprimento da norma de realização de mudança prevista neste tópico, ficará sujeita a unidade responsável a uma multa de 100% (cem por cento) da taxa condominial vigente, independentemente da penalidade aplicada no Capítulo Das Penalidades.

CAPÍTULO VII – DA REALIZAÇÃO DE OBRAS OU REFORMAS

Art. 31. Os serviços relativos a obras ou reformas nas áreas comuns e nas unidades autônomas deverão obedecer, além das normas descritas abaixo, as disposições do Código de Obras deste Condomínio, cumulativamente com o Código de Obras do Município, o Código Civil e demais normas que regulamentam a matéria.

1. O condômino deverá informar por escrito à Administração do Condomínio quanto a realização de reformas e obras que venha a ser executada no interior da unidade autônoma com modificação de sua planta original, devendo sempre ser acompanhada apresentação de ART ou R.R.T (Anotação de Responsabilidade Técnica).
2. As reformas que implicarem em modificação da planta original ou que possam envolver alteração e/ou impacto na estrutura e/ou capacidade de carga e funcionamento das instalações prediais devem ser, previamente, submetidas à Administração do Condomínio, e caso seja necessária, poderá ser encaminhada para uma consulta formal a um profissional da área ou a própria construtora.
3. A realização de obras e/ou reformas, deverá ser executada de segunda a sexta-feira das 8h às 12h e das 14h às 18h, e aos sábados das 08h às 15h, sendo vedados domingos e feriados, com exceção feita aos casos de emergência assim considerados, conforme decisão do Síndico ou do Corpo Administrativo. No entanto, durante o prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data da autorização para reformas, excepcionalmente, poderá ser realizada das 8h às 18h, de segunda a sexta-feira e aos sábados das 8h às 15h. (A excepcionalidade será aplicada, tendo em vista que o condomínio está em fase de implantação).
4. A obras e reformas tais como, pintura, instalação de pontos de internet e TV a cabo, serviços elétricos e outros serviços que não causem barulho, ruídos ou incômodos aos demais moradores, poderão ultrapassar esses horários, desde que comuniquem ao Síndico ou a administração condominial e não utilizem equipamentos de impacto, como por exemplo, furadeiras e martelos.



5. É terminantemente proibido qualquer tipo de alteração, modificação, ampliação, reforma, construção etc., nos apartamentos, fora das especificações constantes neste Regimento, no Código de Obras e sem autorização expressa da administração ou de assembleia, sob pena de aplicação de multa diária, até a sua devida regularização e embargo da obra.
6. O condômino que realizar obras e reformas na sua unidade privativa é obrigado a retirar o entulho de sobras da reforma ou obra (madeira, concreto, tijolos, carpetes, etc.) de sua unidade para fora das dependências do Condomínio. Caso o condômino instale containers ou quaisquer dispositivos similares para a coleta de entulhos, os mesmos deverão ser mantidos dentro da respectiva garagem da unidade habitacional ou fora do Condomínio, não sendo permitido que o equipamento seja colocado nas calçadas, nos passeios ou em outra área comum do Condomínio. Qualquer dano ocasionado pelo transporte ou manuseio destes equipamentos será de responsabilidade do condômino contratante e deverão ser corrigidos imediatamente, sem prejuízo da cobrança do valor do prejuízo.
7. Todo o trabalho relativo a obra e reforma em andamento deverá ser realizada dentro da respectiva unidade, inclusive, o preparo de massa, corte de peças de cerâmica ou granito, preparo de tintas, dentre outros.
8. Os entulhos deverão ser ensacados e transportados adequadamente até o local destinado e colocados em contêineres contratados especialmente para esse fim, de forma a não causar incomodo aos demais condôminos, vedada a utilização dos contêineres do Condomínio, os quais são de uso exclusivo para o lixo doméstico.
9. Ao instalar aparelhos elétricos que exijam alteração na rede elétrica original, realizá-la sempre com profissionais capacitados, de forma a preservar a segurança de pessoas e o patrimônio comum.
10. Os halls, as escadas e as áreas comuns deverão ser mantidos limpos pelo responsável da obra ou reforma, o qual deverá promover a limpeza dos locais onde transitaram os materiais de construção ou entulhos.
11. Todo e qualquer dano causado em decorrência da reforma nas dependências do Condomínio ou a terceiros, será de inteira responsabilidade do proprietário da unidade, devendo o mesmo ressarcir os prejuízos a que der causa.
- Parágrafo único:** Ocorrendo a autuação do Condomínio por qualquer irregularidade relacionada a reforma realizada na unidade autônoma pelos órgãos de fiscalização, a mesma será revertida, com o respectivo valor da autuação para o infrator, independentemente da aplicação da pena de multa prevista neste Regimento.
12. O descumprimento da norma de realização de obras ou reformas previstas neste tópico, ficará sujeita a unidade responsável a uma multa de 100% (cem por cento) da taxa condominial vigente, podendo ser escalonada em até 05 vezes do valor da taxa condominial, independentemente da penalidade aplicada no Capítulo das Penalidades.



CAPÍTULO VIII - DA PERMANÊNCIA DE ANIMAIS NAS UNIDADES E NAS ÁREAS COMUNS

Art. 32. Os animais de estimação nas áreas privativas e comuns do Condomínio deverão observar os seguintes critérios:

1. É permitida a permanência de qualquer animal domesticado por unidade autônoma, desde que não represente risco à saúde, ao sossego e à segurança dos demais condôminos nas áreas comuns do condomínio.

Párrafo único: Não será permitida a permanência no condomínio de animais silvestres (ainda que domesticados), de criação, de produção ou considerados inadequados ao ambiente residencial, como por exemplo: galinhas, patos, porcos, cabras, cavalos, cobras, jabutis, araras, macacos, entre outros. Casos excepcionais ou dúvidas quanto à classificação do animal serão avaliados pela administração, com base na legislação ambiental e nas normas sanitárias e de convivência do condomínio.

2. A circulação de animais de estimação pelas áreas comuns do Condomínio somente será permitida com guias, desde que acompanhado pelo seu tutor ou pessoa por ele designada. A focinheira será obrigatória a sua utilização de acordo com a Lei Municipal de nº 970/1999.
3. Os dejetos de cada animal são de responsabilidade de seu tutor, cabendo ao mesmo providenciar imediatamente a limpeza das áreas comuns, caso o animal venha a sujá-las, inclusive a urina do animal com água e sabão, caso seja feita nas áreas privativas das unidades autônomas.

4. É expressamente proibido:

- a) Entrada ou saída e circulação de animais desacompanhados ou sujos;
- b) Entrada ou saída e circulação de animais sem guia e conforme Lei Municipal 970/1999;
- c) Trânsito de animais nas áreas comuns quando conduzidos por moradores que não possuam capacidade física para o domínio dos mesmos;
- d) A permanência de animais nas unidades autônomas está condicionada à manutenção das vacinas obrigatórias em dia, sendo necessário apresentar à Administração do Condomínio, anualmente e/ou sempre que solicitado, o comprovante de vacinação atualizado;

Parágrafo único: Além das vacinas, é obrigatório o uso regular de produtos que previnam a proliferação de parasitas, como pulgas, carrapatos, piolhos ou similares, a fim de garantir a higiene e a saúde coletiva nas dependências do condomínio.

- e) Permanência nas unidades autônomas de animais que comprometam a higiene do Condomínio;
- f) Permanência nas unidades autônomas ou o trânsito nas áreas comuns de animais não



domésticos, quaisquer que sejam a sua espécie, raça e porte, independentemente do perigo, insalubridade ou desassossego que possam representar para os condôminos;

g) Permanência nas unidades autônomas de animais que comprometam a tranquilidade dos condôminos, inclusive em razão de latido e miado continuado de cães e gatos;

h) É proibida a permanência de animais nas áreas comuns do Condomínio, tais como quiosques, sala de jogos, co-kitchen, quadras esportivas, piscina, espaço kids, sala de poker, academia, entre outros espaços de uso coletivo, salvo nos casos expressamente autorizados pela administração ou previstos em lei, tais como cão-guia ou cães de serviço.

CAPÍTULO IX – DAS NORMAS DE CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS E USO DAS VAGAS DE GARAGEM

Art. 33. As vias internas do Condomínio destinam-se a circulação de veículos, sendo vedada a entrada de veículos pesados ou de grande porte, salvo com a necessidade devidamente fundamentada e autorizada pela administração do Condomínio.

Art. 34. A vaga de garagem destina-se ao estacionamento de veículos, utilitários, reboques, motocicletas e/ou similares, exclusivamente, na área delimitada pelas faixas e correspondente ao número da unidade, conforme previsto na planta de garagem, registrada no memorial de incorporação.

Parágrafo primeiro: O condômino deverá utilizar exclusivamente a vaga de garagem correspondente a sua unidade, sendo proibido utilizar, ocupar ou destinar para qualquer fim as vagas de outras unidades, mesmo que estejam desocupadas, salvo mediante autorização expressa e por escrito do respectivo proprietário, com a devida comunicação ao Síndico ou a Portaria do Condomínio.

Parágrafo segundo: As vagas destinadas a visitantes são de uso exclusivo de pessoas que não residem no condomínio, sendo proibido o estacionamento por condôminos, moradores ou ocupantes regulares. A permanência de veículos de visitantes nessas vagas é limitada a, no máximo, 06 (seis) horas consecutivas, sendo vedado o pernoite, salvo autorização prévia da administração. O descumprimento deste parágrafo poderá acarretar penalidades, como advertência, multa e remoção do veículo às custas do responsável.

Art. 35. É proibido o estacionamento de veículos, utilitários, reboques, motocicletas e/ou similares, de qualquer espécie em local fora dos limites das respectivas vagas individuais demarcadas, principalmente, nas áreas comuns adjacentes a área privativa da vaga, mesmo que



estes espaços somente possam ser utilizados por determinado condômino. O condômino poderá autorizar a utilização da sua vaga por visitantes e hóspedes quando estiverem em sua respectiva unidade.

Art. 36. Cada vaga de estacionamento somente poderá ser utilizada por veículo pertencente ao morador do respectivo apartamento, sendo proibida a locação ou cessão, a qualquer título, a pessoas estranhas ao Condomínio.

Art. 37. Os proprietários ou usuários das vagas da garagem deverão comunicar por escrito ao Síndico, a locação, arrendamento ou comodato de sua vaga, exclusivamente aos moradores do próprio Condomínio.

Art. 38. A articulação dos veículos nas vias internas do Condomínio deverá se dar na velocidade máxima de 20 km/h e, quando necessário, com faróis acesos, a fim de evitar acidentes.

Parágrafo único: Além do limite de velocidade, o condutor deverá respeitar as faixas de pedestre, redutores de velocidade e demais sinalizações, sob pena de sofrerem as penalidades prevista neste Regimento.

Art. 39. Os danos pessoais e/ou materiais causados aos bens do Condomínio e de terceiros decorrentes de manobras dos veículos, são de exclusiva responsabilidade civil e penal dos seus responsáveis.

Art. 40. Cada proprietário deverá diligenciar, a fim de manter seu veículo sem vazamento de óleo, contribuindo para a limpeza e higiene das vagas de estacionamento e vias internas do Condomínio.

Parágrafo único: O proprietário é obrigado a promover, às suas expensas, a limpeza e higienização da sua vaga no prazo estabelecido pela Administração, nunca inferior a 48 horas, salvo por motivo de força maior e caso fortuito.

Art. 41. A circulação de veículos pelas vias internas do Condomínio deverá obedecer rigorosamente a sinalização existente, as decisões assembleares e a legislação de trânsito brasileira.

Art. 42. As bicicletas poderão ser guardadas no bicicletário, quando o Condomínio possuir, sob a responsabilidade exclusiva do proprietário, sendo expressamente proibida a sua fixação, colocação e/ou amarração nas colunas, pilastras, grades e paredes do Condomínio.



Art. 43. Somente será permitida a entrada e o estacionamento de veículos de visitantes, hóspedes, prestadores de serviços etc., desde que na vaga correspondente a de visitantes ou da respectiva unidade e sob a estrita responsabilidade do condômino morador.

Art. 44. É extremamente proibido:

- a) Depositar lixo, detritos, ferramentas, pneus, peças, entulhos, móveis e/ou materiais de quaisquer espécies no interior das vagas de garagens e em áreas comuns;
- b) O acionamento de buzinas e o uso de som em volume excessivo em qualquer parte interna do Condomínio;
- c) A entrada nas dependências do Condomínio de veículo não pertencente a moradores, tais como: veículos de carga, de fornecedores, dentre outros, salvo os casos devidamente autorizados pela Administração;
- d) Estacionar veículo nas áreas comuns do Condomínio de modo a obstruir a normal circulação de veículos e pessoas;
- e) Construir paredes, divisórias ou a utilização de quaisquer meios visando separar ou delimitar as vagas de garagem;
- f) Utilizar água do Condomínio para realizar lavagem de veículos, utilitários, motocicletas, bicicletas, tapetes, objetos e similares, tanto no interior da garagem, quanto nas demais áreas comuns do Condomínio;
- g) Utilizar a área da garagem para qualquer finalidade que não seja para o estacionamento e a circulação de veículos de moradores, visitantes ou hóspedes do Condomínio. Nestas áreas não poderão ser guardados nem depositados quaisquer materiais, assim como a fixação de prateleiras;
- h) Instalar armários em desacordo com a deliberação da Assembleia Geral ou deste Regimento Interno;
- i) Executar serviços de mecânica ou lanternagem e qualquer conserto de carros nos locais destinados a guarda dos mesmos, salvo pequenos reparos necessários a desenguiçar veículos;
- j) A permanência de veículos estacionados nas vagas de garagem ou nas vias internas com portas ou janelas abertas. O Condomínio não se responsabilizará pelo roubo ou furto de veículos ou objetos e acessórios deixados dentro dos mesmos;
- k) O aluguel, a alienação ou cessão de uso da vaga de garagem para pessoas não residentes no Condomínio;
- l) O uso da garagem para guarda ou depósito de objetos, equipamentos, móveis, caixas, armários etc., salvo, contêineres para depósito de matérias de construção ou reforma temporariamente, por período não superior a 30 (trinta) dias;
- m) O abandono de veículo nas garagens, nas vias internas ou a permanência por longo período (mais de um mês) sem a devida manutenção de limpeza, higiene e estética.



Art. 45. Os veículos de aluguel, de aplicativos etc., somente poderão entrar no condomínio quando conduzindo condôminos, convidados de condôminos ou quando tiverem sido chamados a prestar serviços aos condôminos.

Art. 46. Será permitida a entrada e o estacionamento de veículos de visitantes, hóspedes, prestadores de serviços, etc., desde que sob a estrita responsabilidade do condômino morador, para que realize os serviços de embarque e desembarques ou carga e descarga por até no máximo 20 minutos, exceto em caso de mudança.

Art. 47. As irregularidades cometidas nas vias internas do Condomínio referentes aos assuntos objeto deste Regimento, deverão ser levados, preferencialmente, por escrito, ao conhecimento do Síndico para que possa tomar as devidas medidas.

Art. 48. O Condomínio não se responsabilizará pelo roubo ou furto de veículos, objetos e acessórios deixados dentro dos mesmos, bem como de qualquer outro dano nos automóveis estacionados nas garagens ou nas vias internas do Condomínio, assim como em relação as bicicletas, mesmo que dentro do bicicletário ou em qualquer outra área comum do Condomínio.

CAPÍTULO X – DA UTILIZAÇÃO DA ÁREA DA PISCINA

Art. 49. O Condomínio dispõe de uma piscina de uso adulto e infantil para uso de seus condôminos moradores.

§1º. Cada unidade terá direito a 04 (quatro) convidados adultos e 02 (dois) convidados crianças de até 12 (doze) anos de idade por semana (não cumulativo).

§2º. O acesso a piscina será permitido somente mediante o uso de vestimentas adequadas (roupas apropriadas para banho).

Art. 50. O horário de funcionamento da piscina é de 05 às 00h.

Parágrafo único: A piscina estará interditada em dia a ser especificado pela administração, ou quando necessário, para a realização da limpeza e conservação, a cargo de empresa ou profissional especializado contratado para esse fim.

Art. 51. Para frequentar a piscina será necessário:

a) Utilizar o chuveiro existente no local;



b) Utilizar trajese adequados para banho.

Art. 52. As crianças de até 12 (doze) anos sempre deverão estar acompanhadas por um adulto ou responsável.

§1º. O acompanhante será dispensado mediante autorização por escrito dos pais ou responsáveis.

§2º. O Condomínio, sob nenhuma hipótese, se responsabilizará por acidentes ou danos causados a menores desacompanhados na piscina e áreas fins.

Art. 53. É proibido o uso da piscina por pessoas que apresentem ferimentos expostos e/ou portadoras de curativos, dermatoses e/ou doenças transmissíveis.

Art. 54. Os usuários da área da piscina deverão utilizar os sanitários localizados próximos a referida área. É proibido utilizar os banheiros das outras áreas comuns trajando roupas de banho.

Art. 55. O mobiliário das piscinas (cadeiras, mesas e espreguiçadeiras) é de uso rotativo, não sendo permitido reservá-los.

§1º. Não é permitido retirar o mobiliário das áreas das piscinas e movê-los para a área dos quiosques ou outros locais do Condomínio.

§2º. O mobiliário das piscinas não deverá ser utilizado para fins diversos do que se destina.

Art. 56. Não será permitido na área da piscina:

- a) Utilizar vasilhames de vidro de qualquer espécie;
- b) Fumar;
- c) Ingestão de alimentos e bebidas no interior e bordas da piscina;
- d) Utilizar aparelhos sonoros ou caixas de músicas, inclusive som automotivo;
- e) Entrada de animais de qualquer espécie;
- f) Realizar festas de qualquer natureza;
- g) Praticar brincadeiras e jogos agressivos, bem como utilizar bolas e outros brinquedos que possam incomodar ou colocar em risco a segurança dos demais usuários;
- h) Pular o alambrado da área da piscina.

Art. 57. O Condomínio não dispõe de salva vidas, portanto, as crianças que frequentarem a piscina estarão sob a responsabilidade exclusiva de seus pais ou responsáveis.



Art. 58. É proibido o uso da piscina por pessoas que estejam utilizando óleo de bronzear ou qualquer produto similar que possa prejudicar, além da saúde dos banhistas, o correto funcionamento das bombas e filtros existentes.

CAPÍTULO XI – DO USO DO CO-KITCHEN

Art. 59. O uso da Co-Kitchen é exclusivo para os condôminos moradores.

§1º. Havendo data disponível, o condômino poderá fazer a reserva via aplicativo oficial em qualquer período, podendo o síndico ou subsíndico autorizar quando não houver a liberação no aplicativo.

Art. 60. O condômino que desejar fazer uso do Co-Kitchen deverá desembolsar o valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) da taxa condominial vigente que será cobrado diretamente no boleto de pagamento do condomínio do mês subsequente.

Art. 61. A Co-Kitchen será utilizado mediante reserva (em dia e horário específicos), feita através do aplicativo, ficando a cargo do Síndico, subsíndico ou da Administradora a devida confirmação.

§1º. O solicitante deverá estar rigorosamente em dia com as respectivas obrigações condominiais da unidade autônoma responsável pelo evento.

§2º. Somente serão aceitas reservas para o mês em curso e para os 30 dias subsequentes, sendo vedada as reservas das áreas de lazer de forma periódica ou pré-agendados em dias e/ou horários pré-fixados. No demais casos, será analisado pelo Síndico ou Subsíndico do Condomínio.

§3º. O condômino estará isento do pagamento da taxa de reserva, caso seja feito o cancelamento da reserva com 03 (três) dias de antecedência ao evento, através do aplicativo, ou em casos de doença grave ou morte comprovada. Caso contrário, será cobrada a taxa de reserva previamente agendada.

Art. 62. É vedada a utilização do Co-Kitchen por condômino que não resida no Condomínio, caso o seu imóvel esteja ocupado por terceiros.

Art. 63. A utilização do Co-Kitchen por qualquer condômino ficará ainda sujeita às seguintes normas:

1. Cumprir todas as normas da Convenção do Condomínio, do Regimento Interno e das



decisões da Assembleia Geral;

2. Não utilizar as dependências para promover festas para terceiros não residentes no Condomínio, bem como para escolas, agremiações, convenções, aulas particulares, exposições, cultos religiosos, reuniões comerciais, políticas e alheias aos interesses do Condomínio;
3. As chaves das dependências estarão disponíveis ao morador no dia do evento, a fim de viabilizar a checagem do funcionamento e as condições das instalações, da limpeza, dos móveis e utensílios, mediante apresentação da lista de convidados.
4. Antes da realização do evento, o morador deverá assinar o Termo de Responsabilidade sobre os bens do Condomínio e, ao final do evento, um funcionário do Condomínio fará uma inspeção, anotando as irregularidades que porventura existirem, visando à lavratura de Termo a ser assinado por ambos.
5. A reserva da Co-Kitchen somente poderá ser feita por proprietário/locatário maior de 18 anos, com assinatura do Termo de Responsabilidade ou pelo aplicativo do Condomínio.
6. Não será permitida a reserva da Co-Kitchen nas vésperas e nas datas comemorativas nacionais, regionais e municipais (São João, Natal, Ano Novo, Dia das Crianças, Dias dos Pais, Dias das Mães, Semana Santa, Carnaval etc.), salvo as comemorações realizadas pelo próprio Condomínio.
7. A lista de convidados deverá ser entregue e/ou disponibilizada através do aplicativo ou na Administração do Condomínio antes da entrega das chaves.
8. Fica determinado na Co-Kitchen que a lotação máxima será de 20 (vinte) pessoas, incluindo crianças acima de 12 anos de idade ou conforme liberação do Corpo de Bombeiros Militar, mediante AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.
9. As dependências da Co-Kitchen somente poderão ser utilizadas no horário das 9h às 01h.
10. O Som no espaço da Co-Kitchen poderá ser utilizado da seguinte maneira: até às 22h som mecânico ou voz e violão. Após este horário somente som ambiente, desde que respeite os limites toleráveis de decibéis previstos na legislação.
11. Quando da colocação de balões ou qualquer outra decoração festiva, utilizar para fixação dos mesmos, somente materiais e fita adesiva apropriada, desde que não cause danos as paredes.
12. Durante o período de utilização, o morador é o responsável exclusivo pela manutenção da ordem, da higiene do local, do respeito aos demais moradores e do cumprimento das normas previstas na Convenção e neste Regimento Interno, por si, por seus familiares e por seus convidados, sob pena de aplicação de multa direta no valor de uma taxa condominial vigente e de suspensão por 60 (sessenta) dias do direito de uso no caso de registro de atitudes inconvenientes praticadas pelo próprio morador, por seus familiares e convidados.
13. O condômino morador deverá permanecer na Co-Kitchen durante o tempo de duração do evento, principalmente quando se trata de eventos com jovens.
14. Não utilizar venda de ingressos, convites ou assemelhados que venha a evidenciar comércio.
15. Não fornecer bebida alcoólica a menores de 18 anos, bem como fiscalizar o cumprimento



- 16.** O gelo só poderá ser colocado no interior do freezer/geladeira se estiver embalado em saco plástico, para evitar danos ao equipamento, conforme instruções do fabricante.
- 17.** Preservar o bom costume, evitando atos que possam comprometer a moral e a decência dos moradores do Condomínio.
- 18.** Retirar do espaço da Co-Kitchen todas as sobras de alimentos e bebidas, ensacando os detritos e vasilhames, ao final do evento, deixando-os lacrados na cozinha.
- 19.** Indenizar o Condomínio por quaisquer estragos ou danos causados por participantes do evento a bens móveis e imóveis, estejam estes bens localizados dentro ou fora do Co-Kitchen. Para tanto, após apurado o valor dos prejuízos, será o mesmo cobrado juntamente com a próxima quota de Condomínio do responsável.
- 20.** Indenizar o Condomínio, por meio da aplicação de uma multa correspondente a 01 taxa condominial de ocupação vigente, seguida de suspensão do uso por 01 (um) ano, caso seja comprovada a utilização indevida por pessoas estranhas ao Condomínio.
- 21.** É vedada a remoção para outras dependências do Condomínio de qualquer equipamento instalado ou de móvel disponível para utilização no interior do Co-Kitchen.
- 22.** Os convidados deverão ficar restrito ao espaço do Co-Kitchen.
- 23.** Todo o material utilizado de responsabilidade do condômino deverá ser retirado da Co-Kitchen até às 07h00 horas do dia subsequente a reserva.
- 24.** O Condomínio não se responsabilizará pelo material esquecido pelo condômino, nem por quaisquer perdas e/ou danos sofridos pelo locatário do espaço, por inobservância do Regimento.
- 25.** O Condômino ficará responsável por enviar com antecedência mínima de 02h (duas horas) a portaria uma lista com os nomes dos convidados.
- 26.** Os prestadores de serviços, (promotores de eventos, garçons, recepcionistas, seguranças, músicos etc.) que forem contratados para os eventos, somente terão sua entrada permitida com a lista prévia entregue pelo condômino à portaria, contendo o nome completo do prestador de serviço e sua função ou com a autorização expressa do próprio condômino.
- 27.** Os veículos dos prestadores de serviços que fazem ornamentações e/ou entregas, somente poderão ter acesso ao condomínio no dia da reserva ou com autorização do condômino, devendo ser alocados nas vagas de visitantes ou na própria vaga do locatário do evento até descarregar todo material.

CAPÍTULO XII – DOS QUIOSQUES GOURMET

Art. 64. O condômino que desejar fazer uso do espaço dos quiosques gourmet deverá



desembolsar o valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) da taxa condominial vigente, que será cobrada diretamente no boleto de pagamento do Condomínio do mês subsequente.

Art. 65. O espaço do quiosque gourmet será utilizado mediante reserva (em dia e horário específicos), feita através do aplicativo ou na Administração do Condomínio, ficando a cargo do Síndico ou seu preposto a devida confirmação.

§1º. O solicitante deverá estar rigorosamente em dia com as respectivas obrigações condominiais da unidade autônoma responsável pelo evento.

§2º. Somente serão aceitas reservas para o mês em curso e para os 30 (trinta) dias subsequentes, sendo vedada as reservas de forma periódica ou pré-agendados em dias e/ou horários pré-fixados.

§3º. O condômino estará isento do pagamento da taxa de reserva, caso seja feito o cancelamento com 03 (três) dias de antecedência ao evento, mediante comunicação feita por escrito no livro de ocorrência ou através do aplicativo do Condomínio, ou ainda em casos de doença grave ou morte comprovada. Caso contrário, será cobrada a taxa de reserva previamente agendada.

Art. 66. Será permitida a reserva dos quiosques gourmet nas vésperas e nas datas comemorativas nacionais, regionais e municipais (São João, Natal, Ano Novo, Dia das Crianças, Dias dos Pais, Dias das Mães, Semana Santa, Carnaval etc.).

Art. 67. A utilização do espaço dos quiosques gourmet, por qualquer condômino, ficará ainda sujeita às seguintes normas:

- a)** Cumprir todas as normas da Convenção do Condomínio, deste Regimento Interno e das decisões da Assembleia Geral;
- b)** Antes da realização do evento, o morador deverá assinar o Termo de Responsabilidade sobre bens do Condomínio e, ao final do evento, um empregado do Condomínio fará uma inspeção, anotando as irregularidades que porventura existirem, visando a lavratura do Termo a ser assinado por ambos;
- c)** Entregar, obrigatoriamente, com no mínimo 2h de antecedência antes do início do evento, a lista de convidados na portaria do Condomínio para identificação e controle dos convidados na área do quiosque;
- d)** Fica determinado que a lotação máxima do espaço do quiosque gourmet será de 15 (quinze) pessoas, incluindo crianças acima de 12 anos de idade;
- e)** O espaço dos quiosques gourmet somente poderá ser utilizado nos seguintes horários: das 09h às 00h, nas sextas, sábados e véspera de feriados. Durante esse período o som poderá ser usado até às 22h, quando som mecânico ou voz e violão, desde que não utilizem caixas



amplificadoras. Após este horário somente som ambiente, desde que respeite os limites toleráveis de decibéis previstos na legislação;

- f) De domingo a quinta-feira e feriados que recaiam no meio da semana até às 22h. Após este horário, o som deverá ser completamente desligado;
- g) O condômino morador deverá permanecer na área do espaço dos quiosques gourmet durante o tempo de duração do evento;
- h) Durante o período de utilização da dependência, o condômino requisitante é o responsável exclusivo pela manutenção da ordem, do respeito aos demais moradores e do cumprimento das normas previstas na Convenção e neste Regimento Interno, por si, por seus familiares e por seus convidados, sob pena de aplicação de multa imediata no valor de uma taxa condominial e de suspensão por 60 (sessenta) dias do direito de uso da churrasqueira e do espaço gourmet no caso de registro de atitudes inconvenientes praticadas pelo próprio morador, por seus familiares e por seus convidados;
- i) O morador tomará todas as providências a fim de evitar que seus familiares e convidados perturbem o sossego dos demais moradores, inclusive os da vizinhança do Condomínio, durante o dia e, especialmente, no que se refere aos limites estabelecidos na legislação para manutenção do silêncio;
- j) Durante todo o tempo em que o morador utilizar os espaços, fica ele obrigado a zelar pela higiene do local, diligenciando para que os restos de alimentos e utensílios descartáveis sejam colocados em sacos plásticos fechados, os quais deverão ser depositados na casinha de lixo do condomínio;
- k) O morador é o responsável pela reparação dos danos ou prejuízos causados a qualquer parte da dependência, ao mobiliário, aos equipamentos e as demais partes do condomínio, ocasionados durante o período em que a dependência estiver sendo por ele utilizada, independentemente da apuração da autoria do fato;
- l) Os veículos dos prestadores de serviços que fazem ornamentações e/ou entregas, somente poderão ter acesso ao condomínio no dia da reserva ou com autorização do condômino, devendo ser alocados nas vagas de visitantes ou na própria vaga do locatário do evento até descarregar todo material; caso não haja reserva no dia anterior, o Condomínio estará autorizado a ter acesso para depositar materiais e/ou ornamentações;
- m) A utilização do espaço ficará restrito ao condômino requisitante e seus respectivos convidados. Caso seja comprovado que a utilização do espaço foi para um terceiro não autorizado por este Regimento, o condômino requerente arcará com uma multa direta de 01 (uma) taxa condominial e ficará impedido de utilizar o espaço por até 01 (um) ano.

Art. 68. É vedado o uso dos móveis da piscina ou da Co-Kitchen por convidados de evento realizado no espaço do quiosque gourmet, bem como por condômino que não resida no Condomínio quando seu imóvel estiver ocupado por terceiros.



CAPÍTULO XIII – DO USO DO SALÃO DE JOGOS E DA SALA POKER

Art. 69. O horário de funcionamento do salão de jogos e da sala Poker será das 8h às 5:00h todos os dias. Entretanto, os menores de 12 anos deverão estar sempre acompanhados pelos pais ou responsáveis na sala Poker. Limpeza será realizada entre às 8h e 10h ou conforme PAD dos colaboradores da empresa.

Art. 70. Os objetos e acessórios que pertencerem ao condomínio (dominó, jogos de cartas, bolas de bilhar etc.), necessário a prática de jogos, deverão ser requisitados na portaria ou administração, e preenchimento do Termo de Requisição. Ao final da prática do jogo, o condômino deverá obrigatoriamente devolver no local onde foram retirados, sem danos ou avarias.

Art. 71. Não será tolerado no uso do salão de jogos e na sala de poker barulhos excessivos, discussões, tumultos, sob pena de serem notificados.

Art. 72. É terminantemente proibido a permanência de qualquer animal no salão de jogos e na sala poker, exceto o cão guia e/ou cão de serviço.

Art. 73. A utilização do salão de jogos será para todos os condôminos. No entanto, para crianças de até 12 (doze) anos de idade, as mesmas deverão estar devidamente acompanhadas por seus pais ou responsáveis enquanto durar a sua permanência. Já a sala poker será restrito somente para pessoas acima de 18 (dezoito) anos.

Art. 74. Não será permitido a utilização de bebidas e comidas dentro do salão de jogos e na sala poker. Caso o condômino venha a sujar, danificar, extraviar ou avariar os acessórios pertencentes ao salão de jogos e a sala poker, o mesmo deverá arcar com os custos para a manutenção, limpeza, reparo ou fazer a imediata reposição pelo mesmo acessório avariado ou similar.

Parágrafo único: A lotação máxima permitida na sala de Poker e de Jogos será de 10 (dez) pessoas simultaneamente, a fim de garantir a segurança, o conforto e o bom uso dos espaços por todos os condôminos. Para fins de reserva exclusiva da Sala de Poker por período não superior a 06 (seis) horas, será cobrada da unidade uma taxa equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da taxa condominial.



CAPÍTULO XIV – DO USO DO ESPAÇO KIDS E DO PARQUE INFANTIL

Art. 75. O Espaço Kids e o Parque Infantil são de uso exclusivo dos condôminos e seus convidados para diversão e lazer devidamente acompanhados pelos pais ou responsáveis. Caberá aos pais ou responsáveis orientar seus filhos quanto a importância de preservar os locais e os brinquedos. O Espaço Kids e o Parque Infantil poderão ser utilizados das 8h às 0:00h.

Parágrafo único: Não será aceito desvio de função ou finalidade no uso do Espaço Kids e do Parque Infantil.

Art. 76. A utilização dos brinquedos disponibilizados nos locais, ficarão restritas as crianças de até 12 (doze) anos, sendo obrigatória a permanência dos pais ou responsável maior de idade durante o período de lazer da criança.

Art. 77. Os brinquedos disponíveis são de propriedade do Condomínio. As crianças poderão levar seus próprios brinquedos, mas serão os únicos responsáveis por sua integridade. Não será permitida a entrada no Espaço Kids de brinquedos grandes ou com rodas, tais como bicicletas, skates, patins, patinetes etc.

Art. 78. Em caso de extravio ou avarias dos brinquedos ou qualquer outro objeto, a reposição será de responsabilidade do condômino responsável pela criança ou na sua impossibilidade deverá arcar com todos os prejuízos causados ao Condomínio, salvo os itens que estão avariados pelo uso, desgaste ou tempo.

Art. 79. É proibido o consumo de alimentos no Espaço Kids, sendo os pais ou responsáveis obrigados a realizar a limpeza da sujeira de seus filhos.

Art. 80. É proibido no Espaço Kids e no Parque Infantil:

1. Atirar papéis, pontas de cigarros ou similares no chão;
2. O acesso de crianças com até 12 (doze) anos desacompanhadas de seus responsáveis;
3. Fumar cigarros, cigarrilhas ou similares;
4. Consumo de bebida alcoólica nos locais;
5. A permanência de qualquer animal, exceto os cães guias ou de serviço;
6. A utilização de quaisquer objeto de vidro e/ou perfurocortantes;
7. Colocação de toldos e barracas;
8. Reservar os espaços para festas e eventos, exceto os realizados pela Administração



do Condomínio;

9. É dever dos condôminos retirar todos os objetos (lixo) que foram deixados por seus filhos.

CAPÍTULO XV – DO USO DA ACADEMIA

Art. 81. A academia será de uso exclusivo de seus condôminos moradores e/ou hóspedes. O Condomínio não dispõe de profissional habilitado na área.

§1º. É expressamente proibido a utilização da academia por visitantes e não moradores.

§2º. O condômino poderá contratar um *personal trainer*. A relação contratual deverá ser estabelecida entre o *personal* e o condômino, não existindo qualquer vínculo empregatício entre o Condomínio e o profissional contratado, nem qualquer tipo de subordinação. Todo objeto ou equipamento avariado será de responsabilidade do condômino, salvo os objetos ou equipamentos avariados pelo uso normal.

Art. 82. É terminantemente proibido o uso da academia por menores de 14 quatorze anos, sem o devido acompanhamento de seus pais, responsáveis ou com autorização registrada por escrito na administração do condomínio pelos mesmos.

Art. 83. O horário de funcionamento da academia será todos os dias. Seu uso poderá ser interrompido para limpeza. No entanto, o último condômino a deixar o espaço da academia, deverá obrigatoriamente apagar às luzes.

Art. 84. O condômino é obrigado a observar as orientações de profissionais habilitados para a prática das atividades físicas, pois o Condomínio não se responsabiliza por danos físicos de qualquer natureza resultantes da inobservância dessas orientações ou ainda pelo uso inadequado dos aparelhos e equipamentos da academia.

Art. 85. É terminantemente proibido:

- a) O ingresso de animais na academia, exceto os cães guias ou de serviços;
- b) A prática de jogos esportivos com bola dentro da academia;
- c) O consumo de alimentos e bebidas alcóolicas, salvo o uso de águas e isotônicos, desde que acondicionados em squeeze ou em frascos adequados para tal fim;
- d) O porte e consumo de cigarros, cigarrilhas, charutos ou de qualquer outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco ou similares;



- e) O uso de equipamentos sonoros na academia, salvo o de uso auricular (fones de ouvido);
- f) Utilizar os aparelhos da academia para fins diversos daqueles de sua finalidade;
- g) A utilização de garrafas ou copos de vidro dentro do espaço da academia.

Art. 86. Demais Responsabilidades:

1. Será obrigatório uso de vestimentas e calçados apropriados a prática de atividades físicas, sendo terminantemente proibido usar trajes inconvenientes, insuficientes e/ou incompatíveis com o decoro, como biquínis, maiôs, sungas, sandálias, chinelos, sapatos ou ainda descalços e sem camisetas.
2. É de responsabilidade do condômino que utilizar anilhas, halteres, colchonetes, caneleiras, steps, barras ou objetos que possam ser deslocados, recolocá-los no local de origem após sua utilização, não os deixando espalhados, devendo, também, higienizá-los, caso necessário, com produtos de limpeza disponibilizados pelo Condomínio.
3. É proibida a retirada, a qualquer pretexto, de equipamentos ou acessórios da academia.
4. Os danos causados ou extravio a qualquer tipo de equipamento deverá ser comunicado à Administração do Condomínio, e os prejuízos causados ao patrimônio serão suportados por aqueles que deram causa, sendo cobrado no próximo boleto da taxa condominial do mês subsequente.

CAPÍTULO XVI – DO USO DAS QUADRAS ESPORTIVAS

Art. 87. As quadras esportivas serão utilizadas das 8h às 22h. O uso será livre para a prática esportiva. Em caso de reserva exclusiva da unidade, o condômino requisitante deverá arcar com o valor de 15% (quinze por cento) da taxa condominial vigente para seu uso exclusivo e de seus respectivos convidados de no máximo até 20 (vinte) pessoas, por período não superior a 02 (duas) horas.

Parágrafo único: Caso seja comprovado a reserva do espaço para um não morador, o condômino requisitante arcará com uma multa direta de 01 (uma) taxa condominial e ficará impedido de utilizar o espaço por até 06 (seis) meses.

Art. 88. Havendo mais de uma solicitação para o uso das quadras, será observado o critério de ordem de reserva, com o limite de 2h para cada condômino solicitante nas quadras.

Parágrafo único: Vedada a reserva em horários subsequentes para os condôminos que



utilizarem as quadras simultaneamente.

Art. 89. Os objetos e acessórios que pertencerem ao Condomínio (bolas, redes, etc.), necessário à prática do esporte, deverão ser requisitados na portaria ou Administração com o preenchimento do Termo de Requisição. Ao final da prática da recreação, deverá devolver no local onde foram devidamente retirados, sem danos ou avarias.

Art. 90. É terminantemente proibido a permanência de animais nas quadras, assim como a utilização de bebidas alcóolicas, exceto os cães guias ou de serviços.

Art. 91. Em caso de extravio ou avarias nos acessórios, o condômino responsável deverá arcar com os custos para a manutenção ou fazer a imediata reposição pelo mesmo acessório avariado ou similar, salvo as avarias pelo decurso do uso. O Condomínio não será responsável por lesões em virtude do uso das quadras esportivas.

CAPÍTULO XVII – DO USO DO ESPAÇO DA COPA

Art. 92. O uso do espaço da Copa será utilizado com exclusividade para os colaboradores do condomínio fazerem suas refeições e para o descanso.

CAPÍTULO XVIII – DA LOCAÇÃO POR TEMPORADA

Art. 93. Será permitido ao proprietário da unidade autônoma alugar seu imóvel, de acordo com a sua destinação, desde que não prejudiquem a segurança e solidez do Condomínio, não causem danos aos demais condôminos e não infrinjam as normas legais e disposições desta Convenção e do Regimento Interno.

Art. 94. Ocorrendo o cometimento de qualquer uma das infrações prevista nesta Convenção ou no Regimento Interno, o responsável pelo pagamento das multas e demais cominações legais, sempre será o proprietário da unidade autônoma que alugou o imóvel, cuja poderá adotar as medidas cabíveis para o ressarcimento do valor junto com o seu hóspede.

Art. 95. O proprietário é obrigado a fornecer a Convenção e o Regimento Interno do Condomínio para que seus inquilinos e hóspedes tenham ciência das regras de convivência dentro do



Condomínio. O não recebimento não os isentam de culpa por desconhecimento das regras constantes naquela Convenção ou Regimento.

Art. 96. O aluguel da unidade autônoma poderá ser por temporada, conforme previsto na Lei nº 8.245/1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, podendo para tanto, ser por diária, conforme conveniência do proprietário da unidade autônoma.

Art. 97. Considera-se locação para temporada aquela destinada a residência temporária do locatário para prática de lazer ou de trabalho, realização de cursos, palestras congressos, workshop, tratamentos de saúde e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Art. 98. A locação por temporada poderá ser realizada por pessoa física, jurídica ou por plataformas digitais especializadas.

Art. 99. Caberá ao proprietário da unidade autônoma, comunicar previamente ao Síndico ou a Administração do Condomínio, os dados pessoais (nome completo, CPF/RG e telefone e e-mail) do pretendo hóspede e o período que permanecerá no Condomínio, no intuito de garantir o acesso e resguardar a segurança dos demais condôminos.

Art. 100. O proprietário da unidade autônoma alugada por temporada, sempre será o responsável pelo pagamento das taxas condominiais e multas aplicadas por cometimento de infrações, podendo para tanto, exigir o valor de seu hóspede ou inquilino no contrato de locação.

CAPÍTULO XIX - DAS NORMAS PARA COLETA LIXO

Art. 101. A coleta de lixo será regulamentada pela Administração do Condomínio.

Art. 102. Os condôminos deverão acondicionar o lixo em sacos plásticos, cuidando para que não haja respingos, colocando-os nos locais e horários pré-estabelecidos pela Administração, sob pena de sofrerem as sanções previstas neste Regimento Interno.

Art. 103. Havendo necessidade de remoção do lixo fora dos horários preestabelecidos, o morador



deverá conduzi-lo mesmo até a casa do lixo ou local destinado.

Art. 104. É terminantemente proibido colocar lixo, detritos etc. fora dos horários e locais pré-determinados, sob pena de sofrerem as sanções previstas neste Regimento Interno.

CAPÍTULO XX – DAS ÁREAS AJARDINADAS

Art. 105. É de responsabilidade do Síndico a manutenção e conservação das áreas verdes do Condomínio, bem como é de responsabilidade de todos os condôminos a conservação das referidas áreas, respondendo perante o Condomínio pelos danos e prejuízos que vierem a causar a referida área verde.

CAPÍTULO XXI – DAS PENALIDADES

Art. 106. São consideradas penalidades, para efeito deste Regimento, as notificações alertas, as advertências verbais ou escritas e as multas aplicadas aos condôminos, além das penalidades previstas em lei, sem prejuízo das consequências civis ou criminais resultantes de seus atos. A tolerância relacionada na demora do envio das notificações, não importará em novação ou elisão das penalidades previstas na Convenção e neste Regimento Interno, podendo serem aplicadas a qualquer tempo.

Art. 107. Após a notificação de infração, o condômino terá o direito de apresentar sua defesa dentro do prazo máximo de 05 dias úteis, por meio do aplicativo oficial. A mesma será avaliada pelo Conselho Fiscal ou Consultivo, que apresentará seu parecer também no prazo máximo de 05 dias úteis.

Art. 108. Qualquer multa somente deverá ser aplicada pelo Síndico ou por seu substituto legal, quando do cometimento de qualquer infração prescrita na Convenção do Condomínio ou neste Regimento Interno, após advertência verbal ou escrita ao responsável pela unidade autônoma, exceto, a relativa ao atraso no pagamento das taxas condominiais.

Art. 109. A unidade em débito com as taxas condominiais ordinárias, extraordinárias e multas, assim como as taxas de ressarcimento de água e esgoto ou de gás por mais de 60 (sessenta) dias, estará sujeito a interrupção do fornecimento, mediante lacre no medidor correspondente da unidade inadimplente. O fornecimento somente retornará com a completa quitação do acordo de todo débito existente.

Parágrafo único: Aquele que violar o lacre ficará sujeito a uma multa equivalente ao triplo da



vigente, sem prejuízo das ações civis e criminais que possa incorrer o presente caso.

Art. 110. Pelo não cumprimento das disposições da Convenção, deste Regimento Interno, da Lei nº 4.591/64, do Código Civil Brasileiro e das demais normas legais aplicáveis, os condôminos, seus dependentes, locatários, visitantes, hóspedes, empregados e sucessores estarão sujeitos às seguintes penalidades, conforme a gravidade da infração, independentemente de advertência prévia:

- a)** Advertência verbal ou escrita, a critério da administração, quando se tratar de infração leve ou de menor impacto à convivência e à ordem condominial;
- b)** Multa, aplicada diretamente, inclusive na primeira ocorrência, quando a infração for considerada grave, reincidente ou causar prejuízo ao patrimônio, à segurança, à tranquilidade, à saúde ou ao bem-estar dos demais condôminos.

Art. 111. As multas terão por base o valor vigente da taxa ordinária do Condomínio na data da infração. Será considerado primária a unidade que não tenha notificações dentro de um espaço temporal de 06 (seis) meses.

Art. 112. As multas serão distribuídas em 2 (dois) grupos com valores proporcionais a taxa de Condomínio vigente da aplicação da penalidade, a saber:

- a)** GRUPO I – Até 05 (cinco) quotas condominiais aquele que realizar obras que comprometam a segurança da edificação; não der as áreas a mesma destinação que tem a edificação ou ainda as utilizar de maneira prejudicial a salubridade e a segurança dos possuidores; Aquele que, por ação, omissão ou desconhecimento, colocar em risco a segurança de pessoas e animais.
- b)** GRUPO II – Nos demais casos, de acordo com a seguinte tabela:

1. INFRAÇÃO/PERCENTUAL

- a)** 1º ocorrência - 50% (cinquenta por cento)
- b)** 2º ocorrência - 75% (setenta e cinco por cento)
- c)** 3º e demais ocorrências - 100% (cem por cento)

§1º. O descumprimento de quaisquer disposições deste Regimento sujeita o infrator, no caso de inexistência de catalogação de infração previamente especificada, ou de não relacionadas com os temas especificados na alínea "a" deste artigo, a multa mínima equivalente a catalogação na letra "A" – 50% (cinquenta por cento) da taxa referente a unidade habitacional vigente na data da



§2º. O condômino ou possuidor que descumpre reiteradamente com os seus deveres perante o Condomínio poderá, por deliberação da maioria dos presentes em assembleia, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído a contribuição para as despesas condominiais, conforme gravidade das faltas e a reincidência, independentemente das perdas e danos que se apurem.

§3º. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído a contribuição para as despesas condominiais até ulterior deliberação da Assembleia.

Art. 113. As multas impostas por infração a Convenção, ao Regimento Interno, a Lei nº 4.591/64, ao Código Civil e as demais normas pertinentes, serão aplicadas pelo Síndico, com imparcialidade, delas cabendo recurso "solve et repete" ao Conselho Fiscal ou Consultivo, e em última instância a Assembleia Geral, desde que interposto por escrito ou via aplicativo oficial, dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da data da notificação.

§1º. A Assembleia Geral não conhecerá dos recursos interpostos fora do prazo previsto no "caput" deste artigo.

§2º. O Conselho Fiscal ou Consultivo deverá emitir parecer para instrução da Assembleia Geral, que a julgará na Assembleia imediatamente posterior.

§3º. No caso de o recurso ser considerado procedente, a multa poderá ser anulada e, se já tiver sido paga, deverá ser devolvida ao condômino em seu valor nominal.

Art. 114. As multas advindas das infrações as normas regulamentares deverão ser pagas discriminadas, juntamente com a taxa condominial ou separadamente referente a unidade responsável, após o período de recurso, sujeitas, ainda, aos juros de mora, multas e atualização monetária estabelecidos para o pagamento efetuado fora do prazo.

Art. 115. Deixando o condômino de efetuar o pagamento das quotas condominiais na data de vencimento, ficará sujeito a multa de 2% (dois por cento) sobre o total do débito, além dos juros de mora a razão de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária do débito, calculada com índices levantados por Órgão do Governo Federal ou conforme dispuser a legislação pertinente.

Parágrafo único: Decorrido o débito relativo as quotas condominiais, ordinárias ou extraordinárias e as multas aplicadas sejam quitadas, é assegurado ao Condomínio o direito a cobrança extrajudicial e judicial dos débitos, na forma da lei, independente de interpelação, ficando o condômino infrator sujeito ao pagamento das custas de cobrança de empresa ou



escritório especializado, custas judiciais e processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 20% sobre o valor total da causa, resultantes das medidas adotadas sejam extrajudiciais ou judiciais.

Art. 116. Havendo estragos ou danos a propriedade comum, por culpa ou negligência do condômino, seu inquilino, empregados, dependentes, visitantes e hóspedes, ou por força de defeitos nas instalações internas das unidades autônomas, o responsável responderá pelo custo dos reparos, que serão executados pelo condomínio, o qual, antes e por escrito, notificará o mesmo.

§1º. Os estragos ou danos nas instalações ocorridos nas paredes externas às unidades habitacionais, deverão ser reparados pelo Condomínio, desde que fique comprovado que o condômino não deu causa aos danos.

§2º. O custo dos reparos, se não realizados pelo responsável no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data do recebimento da notificação do Síndico, será acrescida de multa sem prejuízo de outras penalidades previstas na Convenção, neste Regimento Interno, na Lei nº 4.591/64 e no Código Civil, salvo os casos que demandam mais tempo para o reparo e o responsável comprove todas as providências adotadas.

Art. 117. Independentemente de quem tenha sido infrator, as multas serão sempre aplicadas ao proprietário da unidade autônoma correspondente, o qual, após o pagamento, poderá acionar regressivamente o causador do dano.

CAPÍTULO XXII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 118. O condômino, inquilino, visitante, hóspede, empregado ou prestador de serviço, não poderá eximir-se de culpa alegando desconhecimento da Lei, da Convenção, deste Regimento Interno ou das deliberações das Assembleias Gerais.

Art. 119. Para ocupar e permanecer em qualquer cargo eletivo do Condomínio, tais como síndico, subsíndico, conselheiro ou outros, o condômino deverá:

- a)** Estar quite com todos os encargos condominiais;
- b)** Não ter sido condenado por sentença penal transitada em julgado;
- c)** Não estar envolvido, na condição de autor ou réu, em ação judicial contra o Condomínio, salvo se a demanda estiver em fase inicial e não houver elementos objetivos que comprometam sua



idoneidade, moralidade ou capacidade para o exercício do cargo.

Para os fins deste artigo, considera-se fase inicial:

- a)** O período compreendido entre o ajuizamento da ação e a decisão de admissibilidade da petição inicial pelo juízo competente;
- b)** Ou enquanto não houver indícios razoáveis de má-fé, dolo, prejuízo ao erário condominial ou violação dos deveres do cargo.

II. Caso, durante o mandato, o condômino eleito para qualquer cargo eletivo passe a incorrer em qualquer das condições previstas no inciso I, deverá:

- a)** Ser notificado para, no prazo de 10 (dez) dias corridos, apresentar defesa escrita, com prova documental ou circunstancial que comprove fato impeditivo, modificativo ou extintivo da situação;
- b)** Ter a defesa analisada pelos membros do Conselho Fiscal e do Conselho Consultivo, que disporão do prazo de 10 (dez) dias corridos para emitir parecer fundamentado.

III. Confirmado o fato impeditivo ou a existência de elementos que comprometam o exercício regular do cargo, o presidente do Conselho Fiscal deverá:

- a)** Convocar assembleia geral ordinária ou extraordinária, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, para deliberação dos condôminos acerca do afastamento ou manutenção do titular;
- b)** Garantir a observância dos princípios do contraditório e da ampla defesa durante a assembleia.

IV. Durante todo o trâmite previsto neste artigo, o condômino eleito poderá:

- a)** Permanecer no exercício do cargo, salvo decisão fundamentada do Conselho Fiscal e Consultivo, aprovada por maioria qualificada, que poderá determinar seu afastamento cautelar até a realização da assembleia.

V. O subsíndico será considerado o próximo na linha de sucessão para o cargo de síndico, assumindo suas funções automaticamente em caso de vacância, impedimento, renúncia ou destituição, observadas as disposições deste artigo e do regimento interno.

Art. 120. O síndico receberá, a título de ajuda de custo, uma remuneração mensal indexado ao salário mínimo nacional vigente, pago pelo condomínio, com isenção ou não da taxa condominial.

§1º. O valor da ajuda de custo do síndico será de um salário mínimo e meio mais a isenção da



taxa condominial, devendo ser automaticamente reajustada sempre que houver alteração no valor do salário mínimo nacional, aplicando-se os mesmos percentuais e datas de vigência definidos em lei federal.

§2º. O subsíndico, perceberá, também a título de ajuda de custo, uma remuneração mensal de um salário mínimo mais a isenção da taxa condominial.

§3º. O pagamento da ajuda de custo ao subsíndico está condicionado ao efetivo exercício das atribuições do cargo, incluindo substituições temporárias e apoio à administração, conforme previsto neste Regimento e em eventuais deliberações da assembleia.

§4º. Os valores e critérios aqui definidos poderão ser revistos por decisão da assembleia geral, respeitadas as normas da convenção condominial e da legislação vigente.

§5º. Os membros titulares do conselho fiscal farão jus a isenção da taxa condominial vigente.

Art. 121. As imagens das câmeras de segurança e de vídeo monitoramento não serão disponibilizadas aos condôminos para gravação ou qualquer tipo de registro. Será apenas disponibilizada para visualização do condômino envolvido no fato. Estas imagens são de uso exclusivo do Condomínio, salvo quando requisitadas por autoridade policial ou por ordem judicial.

Art. 122. Os padrões que deverão ser obrigatoriamente seguidos por todos os condôminos ou ocupantes das unidades autônomas serão os seguintes:

1. A instalação de telas ou redes de proteção nas janelas deverão ser confeccionadas em material resistente e obrigatoriamente de cor branca.
2. A aplicação de películas nas janelas ou portas de vidro das unidades poderão ser fixadas no tipo fumê, espelhada ou jateada, sendo vedada a aplicação de películas diferentes nas portas e janelas frontais das unidades.
3. Os aparelhos de ar condicionado ou condensadoras deverão ser instaladas exclusivamente nas paredes internas ou espaços internos das unidades já descritos no memorial descrito do Condomínio e, na sua falta ou impossibilidade, mediante aprovação de assembleia;
4. O portão lateral das unidades deverá atender aos seguintes requisitos técnicos: a) ser na cor branca com dimensões de Altura de 2,10cm (dois metros e dez centímetros) e largura de 0,80cm (oitenta centímetros). Sentido de abertura: A folha do portão deverá abrir exclusivamente em direção ao interior da unidade, sendo vedada a abertura para a área comum e o material a ser utilizado será o alumínio. Modelos permitidos: Lambril ou Vazado na horizontal, conforme imagens de referência disponíveis na administração do Condomínio.
5. Os danos causados pelos reflexos das películas espelhadas será de responsabilidade do condôminos que as instalou.



Art. 123. O Condomínio não será responsável pelos incêndios, mortes, acidentes, roubos e furtos que ocorrerem nas unidades habitacionais, salvo se a responsabilidade for determinada por decisão judicial.

Art. 124. A orientação e as ordens aos funcionários do Condomínio são de exclusiva responsabilidade do Síndico, cabendo aos usuários, ao identificar qualquer falha ou desrespeito às presentes normas, o direito de imediata comunicação à Administração, por escrito, no livro de ocorrência ou no aplicativo do condomínio.

Art. 125. O ingresso de pessoas estranhas nas dependências do Condomínio só será permitido após consulta e autorização do morador.

Art. 126. Compete a Administração do Condomínio, dentre outras normas previstas neste Regimento, cumprir as atribuições previstas na CLT e Convenção Coletiva de Trabalho, relativas aos empregados do Condomínio.

Art. 127. O boleto da quota condominial é apenas um instrumento de cobrança utilizado pelo Condomínio que, caso o responsável pelo pagamento não o tenha recebido no prazo de até 05 (cinco) dias para o vencimento, deverá solicitá-lo junto a empresa contratada para prestação deste serviço.

Art. 128. A sala de Administração do Condomínio é de uso exclusivo para reuniões, procedimentos administrativos, arquivos de documentos etc., de interesse do Condomínio, sendo vedado o seu uso e seus equipamentos para fins particulares dos condôminos. A responsabilidade pelas chaves da sala de administração será do Síndico ou de quem ele depositar confiança.

Art. 129. Os casos omissos serão regulados pela Assembleia Geral, com base nas disposições legais que disciplinem a matéria, especialmente pelo Código Civil e pela Lei nº 4.591/64.

Art. 130. Este Regimento Interno somente poderá ser modificado pelo voto da maioria simples dos condôminos presentes em Assembleia regularmente convocada para este fim.

Art. 131. Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo Síndico ou por ¼ (um quarto) dos condôminos, conforme determina a legislação civil.

Art. 132. Conforme o Código Civil em seu artigo 1.349: "A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no §2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta



de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio."

Art. 133. O Condomínio não responderá por danos causados por condôminos, seus dependentes, hóspedes, visitantes, prestadores de serviço ou ainda por aquele que por qualquer meio ou pretexto teve seu acesso as áreas do Condomínio permitido por qualquer condômino.

Art. 134. Para todos os fins e sujeições legais ou convencionais, o Síndico, bem como os demais componentes do Corpo Administrativo são, antes de tudo, condôminos em igualdade de condições com os demais, portanto, sem quaisquer privilégios não previstos ou concedidos por deliberação de Assembleia Geral.

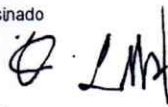
Art. 135. Este Regimento Interno ficará sujeito qualquer condômino, seja atual ou futuro, compradores, cessionários de direitos relativos as unidades autônomas e outros que a qualquer título venham a ser investidos na posse, uso e gozo das mesmas, obrigando por si, seus herdeiros, locatários, serviçais, membros familiares, visitantes, hóspedes e sucessores a qualquer título.

Art. 136. Fica estipulado que nos contratos de locação das unidades autônomas, o proprietário obrigatoriamente deverá fornecer uma cópia da Convenção e do presente Regimento Interno, com a devida ciência, não cabendo ao inquilino, visitante ou hóspede alegar desconhecimento desses instrumentos.

Art. 137. Fica eleito o foro da Vitória da Conquista - BA, para dirimir quaisquer questões relacionadas com o Condomínio e dúvidas relacionadas com o presente Regimento Interno, bem como para a propositura de qualquer procedimento judicial, com a renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Art. 138. Para todos os efeitos de direito, este Regimento Interno passa vigor a partir da data de aprovação em Assembleia Geral, revogando às disposições em contrário, devendo o mesmo ser levado a registro no Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de competente.

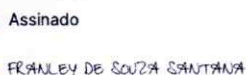
dilillo.roberto@gmail.com

Assinado

D4Sign

Regimento Interno Aprovado

Vitória da Conquista - BA, 27 de agosto de 2025.

franley.santana@grupomais.srv.br

Assinado

FRANLEY DE SOUZA SANTANA
D4Sign

Tárcio Silveira Lima - OBA/BA 29.172

Advogado Especialista em Direito Condominial



Ofício de Registro de
Títulos e Documentos
e Pessoas Jurídicas

VITÓRIA DA CONQUISTA - BA

CERTIDÃO DE ATO PRATICADO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

DAJE N.: 9999-035.396368

CERTIFICO e dou fé que o presente título, foi **PROTOCOLADO** em **23/09/2025** sob o número **020311** no Livro **A.19** folha **16**, **REGISTRADO**, nesta data sob o nº **018074**, no **LIVRO B.326** folha **227/275**, conforme segue:

Apresentante:	CAROLINE CARINHANHA CHAVES
Parte:	CONDOMINIO RESIDENCIAL DONA MIRAI
Natureza do Título:	ATA DE CONDOMINIO

VITORIA DA CONQUISTA - BA, 13 de Outubro de 2025



Jamile Rodrigues Araújo - Escrevente Autorizada

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1250.AB027329-0
GIDRCG5SD6
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



Jamile Rodrigues Araújo
Escrevente Autorizada

Emolumentos: R\$ 413,75 Tx. Fiscalização: R\$ 293,82 Fecom: R\$ 104,51 Def. Pública: R\$ 10,96 PGE: R\$ 16,45 FMMPBA: R\$ 8,57 Total Daje: R\$ 856,62 Tipo: Padrão

Valor Total

R\$ 856,62

Oficiala de Registro - Marcela Brasil Pedrosa Pinheiro
Praça Tancredo Neves, 86, Shopping Conquista Center, 2º Piso, Loja 32 A CEP : 45000-902 Tel : (77)34210942