

CONDOMÍNIO STELLA CAMPO BELO - REGULAMENTO INTERNO

O presente Regulamento Interno foi elaborado com a finalidade de proporcionar aos Srs. Condôminos o máximo de bem-estar e convivência harmônica e, disciplinar a conduta e o comportamento dentro da área do Condomínio. Este Regulamento complementa e ratifica a Convenção de Condomínio e foi redigido na forma das disposições da Lei nº 4.591 de 16/12/64 e observa a legislação subsequente. Regula a administração do Condomínio e a forma de uso de suas diferentes unidades e partes comuns, impondo DEVERES E OBRIGAÇÕES A TODOS OS CONDÔMINOS e familiares residentes, empregados, locatários e demais frequentadores do Condomínio.

1. ADMINISTRAÇÃO

Art.1º – Empregados do Condomínio:

O Zelador e demais empregados do Condomínio (fixos, temporários ou terceirizados), observarão as orientações do Síndico ou seus propositos, incumbindo-lhes a execução de todos os serviços necessários, tais como: segurança, portaria, limpeza, conservação etc. Os empregados deverão portar-se com educação e cortesia, apresentar-se corretamente uniformizados, de acordo com a respectiva função e manter disciplina de trabalho.

Art. 2º – Contrato de locação:

Sendo o Condomínio rigorosamente residencial e familiar, todos os Condôminos ficam obrigados, em caso de alienação, locação ou empréstimo de seus apartamentos, a inserir no texto do respectivo Contrato, cláusula que estipule que o Adquirente, Locatário ou mero ocupante receba um exemplar deste Regulamento Interno, ou que tenha conhecimento do mesmo e se obrigue a cumpri-lo e respeitá-lo inteiramente, como se fora o próprio Condômino. Devem também comunicar à administradora o aluguel da unidade e providenciar a entrega da ficha cadastral do(s) inquilino(s)/cessionário(s). O Condômino Proprietário obriga-se a solicitar e fornecer cópia deste RI ao seu inquilino/cessionário, assim como cópia da planta do estacionamento com as vagas demarcadas.

§ único – É VEDADA a locação de unidades autônomas através de plataformas/aplicativos de hospedagem/cessão de direito de uso/escambo (“tipo” AirBnb ou similares), devendo ser observado o disposto na lei do inquilinato com prazo mínimo de locação de 90 dias, sendo vedada o uso da unidade para hospedagem.

Art. 3º – Isenção de responsabilidade do Condomínio (desde que o Condomínio não seja o causador do dano). O Condomínio por si ou seus prepostos, não assumem responsabilidade:

3.1 – Por acidentes ou danos de ordem pessoal ou material, bem como extravios, danos, quebra de instalação ou de objetos que, em quaisquer condições e ocasiões sofram os Condôminos, demais moradores ou estranhos, dentro das áreas comuns.

3.2 – Por objetos, como por exemplo chaves dos apartamentos ou outros, indevidamente confiados a funcionários do Condomínio.

3.3 – Por furtos ou roubos de que sejam vítimas dentro do Condomínio, os Condôminos ou demais moradores ou estranhos, em quaisquer circunstâncias e ocasiões.

3.4 – Pela interrupção eventual que se verifique no Condomínio, em qualquer ocasião, dos serviços de fornecimento de energia elétrica, água, gás, telefone, internet, TV a cabo, causado pelas empresas fornecedoras.

Art. 4º – Zelador – O Zelador fica autorizado a tomar as providências necessárias para fazer cumprir o presente regulamento interno, devendo comunicar as infrações ao Síndico ou seus prepostos para que sejam tomadas as medidas necessárias e/ou aplicadas as sanções devidas a cada caso.

2. DEFINIÇÕES

Art. 5º – Horários:

5.1 - Horário de silêncio: 2ª feira a domingo entre 22h00 e 07h00

5.2 - Horário de obras / reformas:

- 2ª a 6ª feira entre 08h00 e 17h00, exceto feriados
- aos sábados entre 10h00 e 14h00, permitido pequenos serviços (pendurar quadro, cortina etc., não sendo permitido reformas)

5.3 - Horário de mudanças: 2ª feira a sábado entre 09h30 e 17h00

5.4 - Horário de visitas para locação dos espaços de festas: 2ª a 6ª feira entre 8h00 e 17h00, sábados entre 09h00 e 12h00 (desde que não haja evento no referido espaço), acompanhado pelo Zelador. Não será permitido visitas aos domingos e feriados.

5.5. Autorizada visita de corretores de 2ª a 6ª feira entre 9h00 e 17h00, aos sábados entre 10h00 e 14h00. Proibido aos domingos e feriados. Em caso de visitação junto com o proprietário, não há restrição de dia e horário, porém não é permitido visitação das áreas comuns fora dos horários permitidos.

3. NORMAS, DIREITOS E DEVERES

Art. 6º – As áreas comuns do Condomínio são de uso exclusivo dos moradores, sendo vedado o uso por visitantes e/ou convidados, exceto nas áreas de festas que têm esta característica e foi formalmente locada pelo morador (salvo disposto em contrário). O Condômino que alugar ou ceder seu apartamento perderá o direito de frequentar as áreas comuns, em benefício do inquilino ou morador devidamente registrado.

Art. 7º – As áreas comuns destinam-se às finalidades que lhes são específicas, de acordo com a Convenção e Especificação do Condomínio, sendo vedado seu uso para outra finalidade.

§1º – Serão permitidas alterações nos halls sociais, desde que haja comum acordo entre os vizinhos de porta e que seja formalizada a concordância, por escrito, para administração do Condomínio, sendo o acordo entre as partes válidas também para sucessores das unidades envolvidas. Não é permitida alteração da posição das portas de entrada das unidades nem alteração nas portas do elevador (caso queiram envelopar, só poderiam fazer com autorização formal da TK Elevator (TKE).

§2º – A limpeza dos halls social e serviço dos andares ficará a cargo do condomínio, a menos que os dois moradores se manifestem por escrito pedindo para não limpar. O condomínio não se responsabiliza por danos ocorridos nos halls com modificações feitas pelos moradores.

§3º – É proibida a instalação de câmeras nas unidades que possibilite a visualização das áreas comuns, com exceção dos halls social, desde que de acordos com todos os vizinhos que dividem o hall.

§4º – Os depósitos das unidades autônomas, localizados nas áreas comuns deverão permanecer sempre trancados.

§5º – É proibida a guarda de materiais inflamáveis (galão de gasolina, botijão de gás, produtos químicos) nas unidades e/ou nos depósitos individuais, exceto no volume para utilização a que se destina o material.

Art. 8º – Funcionamento da Portaria:

8.1 – Os empregados da Portaria somente permitirão o acesso a visitantes e/ou prestadores de serviço, após os

mesmos terem sido identificados e autorizados pelo morador.

8.2 – A equipe de Zeladoria e Segurança não pode receber autorizações e liberações para acesso de pessoas estranhas ao Condomínio (visitantes, prestadores e serviços, hóspedes, etc.) através de telefonemas, mensagens através de aplicativos de mensagens (ex: WhatsApp) ou verbalmente.

8.3 – Os empregados dos moradores deverão ser registrados através de sistema de controle de acesso implementado, a fim de possibilitar a identificação pelos funcionários da Portaria do Condomínio e liberação da entrada dos mesmos.

8.4 - É vedado o acesso de pessoas estranhas ao Condomínio (por ex: entregadores). As encomendas devem ser retiradas pelo morador no piso térreo do Condomínio, via dispositivo "passa pizza" ou através do uso do espaço "Safe Storage",

§ 1º - Materiais, encomendas e outros itens devem ser retirados do "Safe Storage" no prazo máximo de 30 dias, após este período a administração irá remover o item/objeto e sua entrega somente será feita mediante o pagamento de taxa de guarda de itens de R\$10,00 (dez reais) por dia, por item.

Prazo de retirada das encomendas no "Safe Storage" alterado para 30 dias.

Proibição do recebimento, pela portaria, de eletrodomésticos e móveis de médio e grande porte (como geladeiras, fogões, sofás, entre outros). O morador deverá agendar diretamente com a transportadora a entrega desses itens dentro dos horários permitidos para movimentação de carga no condomínio.

8.5 - O acesso de prestadores de serviço para execução de serviço em cada unidade deverá ser autorizado previamente pelo interessado e terá sua entrada autorizada somente após serem cadastrados na Portaria, obedecendo aos horários permitidos.

§ único - Fica vedada a circulação de prestadores de serviço pelo Condomínio, devendo retirar-se tão logo finalizem o serviço para o qual foi autorizada sua entrada.

8.6 - O acesso de prestadores, a serviço do Condomínio, será autorizado somente após os mesmos serem cadastrados na Portaria, devendo ser acompanhados pelo Zelador ou funcionário do Condomínio.

8.7 - Os moradores deverão informar, através do sistema de controle de acesso implementado, o nome completo, dia e hora em que os prestadores de serviços visitarão seus apartamentos.

8.8- Os visitantes, bem como os prestadores de serviço, corretores e outros deverão ser identificados e cadastrados no sistema de controle de acesso implementado.

8.9 - O acesso às dependências da Portaria, guaritas etc. é exclusivo dos funcionários da Segurança, Zelador, Síndico e seus prepostos, sendo vedado aos moradores, visitantes e demais pessoas.

Art. 9º - Mudanças: As mudanças deverão ser previamente comunicadas à administração do Condomínio com antecedência mínima de 48 horas, através do Zelador, síndico ou preposto, respeitando os dias da semana e horários determinados.

Art. 10º - Recolhimento de lixo: O lixo das unidades será recolhido diariamente por um funcionário do Condomínio, devendo para tal ser depositado, devidamente acondicionado, nos Shafts de lixo existentes no hall de serviço. Resíduos recicláveis deverão estar livres de resíduos de comida ou material orgânico e não reciclável. Qualquer lixo que apresente risco ao funcionário (vidro quebrado, lata aberta, etc.), deverá ser, obrigatoriamente, embalado e protegido/vedado, de forma a não oferecer risco.

4. DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Art. 11º - Comparecer às Assembleias Gerais e nelas discutir, sugerir, votar e ser votado, desde que em dia com suas obrigações condominiais.

Art. 12º - Apresentar sugestões ao Síndico ou à Administradora sobre medidas ou benfeitorias que possam ser realizadas em benefício do Condomínio.

Art. 13º - Fazer reclamações nos casos de inobservância do presente Regulamento Interno por parte de moradores e/ou demais integrantes do Condomínio.

§ único - As sugestões e/ou reclamações deverão ser encaminhadas por escrito através de mensagem no aplicativo adotado pelo Condomínio ou por e-mail para o Síndico ou para a Administradora.

Art. 14º - É permitida a permanência de animais domésticos dóceis nas unidades. Para entrada e saída para a rua e acesso ao espaço pet, deverão ser utilizados os elevadores de serviço e deverão observar a legislação vigente quanto ao uso de guias, coleiras, focinheiras, etc. Só é permitido que animais usem elevador social quando o elevador de serviço estiver quebrado ou impedido de uso.

§ único - É vedada a circulação de animais e o uso das áreas comuns e garagens do Condomínio para passeio ou outros fins, exceto para entrada e/ou saída do Condomínio ou acesso ao Pet Place.

5. É PROIBIDO

Art. 15º - É proibido o uso de quaisquer equipamentos de som nas áreas comuns do Condomínio que não sejam aqueles de uso individual (com uso de fones de ouvido) ou do sistema de som do ambiente quando disponível.

Art. 16º - Atirar pelas janelas ou varandas, objetos, detritos, fragmentos, restos de alimento, cigarros, etc.

§ 1º - Os objetos tais como vasos, enfeites, etc., deverão estar dentro da unidade autônoma, afastados dos peitoris, gradis ou soleiras externas.

§2º - Pendurar nas janelas e varandas nenhum tipo de objeto tais como tapetes, toalhas, panos, roupas, adesivos, etc., exceto para decoração de Natal no período entre os meses de dezembro e janeiro, desde que respeitando normas e protocolos de segurança.

Art. 17º - Depositar objetos, móveis, bicicletas, lixo, detritos, entulhos em quaisquer áreas de uso comum, mesmo que temporariamente. Os objetos depositados serão removidos e somente serão devolvidos após o infrator reparar os danos porventura ocasionados e o pagamento de multa, caso venha a incorrer.

Art. 18º - Fazer em sua unidade autônoma qualquer alteração nas instalações elétricas que importe em sobrecargas ou que comprometa a segurança do Condomínio.

Art. 19º - O uso da academia, saunas, salas de massagem por visitantes, convidados, hóspedes não moradores, empregados dos moradores (exceto acompanhando pessoa que necessite de Assistência) e empregados do Condomínio, sujeito a multa de 1 (uma) cota condominial.

Art. 20º - Portar copos, garrafas ou outros objetos de vidro ou outros materiais que possam quebrar-se e causar ferimentos a alguém no ambiente da piscina, academia e demais áreas comuns. Exceção feita aos salões de festas e churrasqueiras.

Art. 21º - FUMAR (cigarro de papel, de palha, fumo de rolo, cigarrilha, charuto, cachimbo, cigarro eletrônico, narguilé e etc.) nas áreas comuns cobertas ou parcialmente cobertas, escadarias, pet place, halls, garagens, etc. conforme Legislação vigente.

§ 1º - É proibido fumar nas áreas das piscinas externas, quadra, áreas de recreação infantil, pet place e churrasqueiras mesmo que sejam áreas abertas.

Art. 22º – Fazer qualquer alteração ou violação no sistema de medição individual de energia, água ou gás.

Art. 23º – Fazer qualquer alteração no sistema de antena coletiva ou outros sistemas / redes de uso coletivo ou sistema de exaustão da churrasqueira.

Art. 24º – Jogar lixo ou detritos de qualquer espécie fora dos recipientes coletores.

Art. 25º – Apresentar-se ou transitar pelas áreas comuns em traje de banho (calção sem camisa, apenas de biquini ou maiô) exceto nas áreas destinadas a este fim, sendo obrigatório o uso de robe, saída de praia, roupão ou similar para circular entre as áreas do Condomínio.

Art. 26º – Permanecer na área da Portaria ou guaritas, sozinho ou em grupo, de maneira a desviar a atenção dos funcionários encarregados da segurança e/ou controle da Portaria.

Art. 27º – Utilizar o elevador social, com o carrinho de supermercado, para transporte de móveis ou em trajes de banho, salvo em caso de paralisação total (quebra) do elevador de serviço. Em nenhuma situação o carrinho de compras poderá ser utilizado no elevador social.

Art. 28º – Danificar os jardins, pisar ou brincar nos mesmos, derramar-lhe líquidos ou jogar detritos ou neles intervir, adicionando ou removendo plantas, flores ou mudando-lhes o arranjo.

Art.29º – Utilizar as vagas de garagem como depósito, guarda de triciclos, brinquedos infantis, cadeirinha de bebê etc. As vagas de garagem se destinam, exclusivamente, para estacionamento de veículos.

Art.30º – O uso do carrinho de compras para transporte de materiais de construção e mudança.

§ único – O carrinho de compras deverá ser devolvido ao local de origem imediatamente após o uso.

6. REGRAS ESPECÍFICAS DE USO DAS ÁREAS COMUNS

Art. 31º – O Salão de Festas, Salão Gourmet, Academia, Salão de Jogos, Brinquedoteca, Piscina Coberta, Salas de Massagem e demais ambientes deverão permanecer trancados quando não estiverem em uso e poderão contar com sistema de controle de acesso.

Art. 32º – Não é permitida a retirada de bens e utensílios do Salão de Festas, Salão Gourmet, Churrasqueiras, Salas de Massagem, Brinquedoteca, etc. para uso em áreas comuns ou nas unidades autônomas.

Art. 33º – Não é permitida a utilização de mobiliário de um salão ou churrasqueira ou determinado ambiente em outro, nem a utilização de bancos e mesas de áreas comuns no interior dos salões ou nas churrasqueiras, nem a remoção do mobiliário existente para substituição por outros para um evento.

Art. 34º - Os valores arrecadados com os aluguéis dos espaços só poderão ser usados pelo Condomínio para manutenção dos referidos espaços de festa.

Art. 35º - Devem ser respeitados os limites de pessoas em cada espaço de festa, não podendo ultrapassar o número determinado pela construtora até elaboração de laudo por empresa competente.

1. Salão de Festas 65 pessoas
2. Salão Gourmet 40 pessoas

3. Churrasqueiras 20 pessoas (em cada)

Art. 36º – Para maior conforto, organização e controle, o uso dos espaços de festas do Condomínio (Salão de Festas, Salão Gourmet e Churrasqueiras) devem ser previamente agendados com antecedência máxima de 90 dias e mínimo de 24 horas.

§ 1º – Ao seu uso implicará a cobrança de taxa de uso e manutenção, a qual será lançada diretamente no boleto do condomínio do mês seguinte ao uso. O valor a ser cobrado será determinado anualmente na AGO de prestação de contas.

§ 2º – Devido a maior procura e no intuito de atender de maneira justa a todos os moradores, nas datas magnas (Natal, Ano Novo, Páscoa etc.) o uso dos espaços obedecerá a sorteios, os quais serão previamente divulgados. Interessados devem comunicar o interesse e o sorteio ocorrerá 30 dias antes da data do evento.

§ 3º – O cancelamento de reserva em prazo inferior a 10 dias implicará na cobrança da taxa de locação, exceto para cancelamento por motivo de força maior.

§ 4º – Cada unidade autônoma poderá ter apenas 2 (duas) reservas ativas. Uma nova reserva somente será possível após a realização do primeiro evento agendado.

§ 5º – Em caso de inobservância das regras de utilização, serão tomadas medidas tais como advertência, multa e outros. Em caso de reincidência, a unidade locatária será impedida de utilizar os espaços de festas por 12 meses.

Durante eventos nos salões de festas e churrasqueiras, é obrigatório manter as portas fechadas o tempo todo.

Art. 37º – O mecanismo de entrega da chave (quando houver) do espaço reservado segue abaixo descrito: O interessado fará a vistoria do recinto acompanhado de funcionário do Condomínio, anotando as observações cabíveis. Ao final do evento, ou até as 07h00 do dia subsequente ao mesmo, deverá ser efetuada a devolução do espaço, com a devida vistoria conjunta e as respectivas anotações. Eventuais danos serão ressarcidos e os valores devidos serão lançados na cota condominial do mês seguinte à reserva. Devoluções em horário posterior ao supramencionado implicarão na cobrança de diária adicional acrescida de multa de 25% da taxa condominial. No caso de o espaço estar reservado para evento por outro morador, o mesmo será ocupado, sendo garantido o direito de cumprimento da agenda de reservas.

§ 1º – O uso dos espaços só poderá ser feito por morador com suas cotas condominiais em dia.

§ 2º – O uso dos espaços sem reserva prévia implicará na aplicação de multa de 01 (uma) cota condominial e, em caso de reincidência, a unidade locatária será impedida de utilizar os espaços de festas por 12 meses.

Art. 38º – Para segurança de todos e comodidade do anfitrião, é obrigatório o fornecimento prévio da lista de convidados, contendo os nomes completos, através do sistema de controle de acesso adotado pelo Condomínio.

Art. 39º – É vedado o uso das demais dependências do Condomínio por convidados, incluindo a garagem.

Art. 40º – O uso do sistema sonoro do salão em qualquer horário deve restringir-se a obedecer aos limites do sossego e respeito alheios, assim como é proibido o uso de linguagem vulgar ou chula e o tom acima do tolerável deve ser evitado.

§ 1º – Não é permitido Música ao Vivo, Karaokê, instrumentos musicais, DJ etc., exceto no Salão de Festas e Salão Gourmet, respeitando os limites de decibéis permitido.

§ 2º – Não é permitida a utilização de botijão de gás nos ambientes de festas.

§ 3º – O uso de equipamentos adicionais nos ambientes de festas deve observar o limite de carga designado às instalações elétricas instaladas.

§ 4º – Na constatação de abusos, o Síndico e seus prepostos deverão tomar todas as medidas cabíveis e necessárias a fim de garantir o direito dos demais moradores ao sossego.

Art. 41º – É proibido aplicar enfeites nas paredes, teto e instalações dos salões por meio de cola, adesivo ou qualquer material que possa danificar as instalações do espaço. Sujeito a multa e reparação por conta da unidade infratora.

a - SALÃO DE FESTAS E SALÃO GOURMET

Art. 42º – O Salão de Festas e o Salão Gourmet destinam-se à realização de festas, eventos e encontros de cunho familiar, bem como reuniões e eventos de caráter e interesse particular ou do próprio Condomínio, sendo vetado o uso destas áreas para eventos comerciais/corporativos, sendo responsabilidade do Condomínio sua manutenção e conservação. Cabe à equipe de Zeladoria a limpeza e vistoria anterior e posterior aos eventos, bem como a organização da agenda de uso.

§ 1º – O salão de festas e o Salão Gourmet poderão ser utilizadas diariamente das 8h30 às 3h00, exceção feita para os períodos de manutenção e/ou limpeza.

§ 2º – Todas as portas devem permanecer fechadas por todo o evento e os convidados permanecerem em seu interior.

b - CHURRASQUEIRAS

Art. 43º – Valem as mesmas regras de uso dos salões, no que for pertinente.

§ 1º – O horário de uso das Churrasqueiras será das 9h00 às 22h00.

§ 2º - Na ausência de sistema de som ambiente instalado no ambiente, será permitido uso de som mecânico respeitando os limites de decibéis e horário permitido.

c - PISCINAS

Art. 44º – A Piscina Externa é de uso dos moradores, podendo cada unidade levar até dois convidados, desde que acompanhados pelo morador.

Art. 45º – A Piscina Interna é de uso dos moradores, podendo cada unidade levar até dois convidados, desde que acompanhados pelo morador.

Art. 46º – As Piscinas Descobertas poderão ser utilizadas diariamente, das 7h00 às 22h00, a Piscina Coberta poderá ser utilizada diariamente das 5h00 às 24h00, exceção feita para os períodos de manutenção e limpeza. A limpeza semanal mais profunda será realizada às 2ª feiras ou no primeiro dia útil subsequente aos feriados e suas emendas.

§ único – O traje obrigatório será o de banho, com o devido respeito aos demais frequentadores.

Art. 47º – Para preservar a qualidade da água das piscinas e garantir a eficiência dos produtos empregados em sua limpeza, solicita-se o uso do chuveiro, antes de entrar nas mesmas. Pede-se não entrar na água imediatamente após o uso de protetor solar, valendo a recomendação de aguardar 15 minutos após a aplicação para que a pele absorva o produto, o que melhora a saúde e traz mais conforto a todos.

§ 1º – Pede-se o uso de toalhas de banho sobre as cadeiras e espreguiçadeiras, como medida de higiene pessoal evitando manchas e deterioração precoce dos bens comuns.

§ 2º - O uso de fraldas é obrigatório para bebês e crianças que ainda não foram desfraldadas. Os responsáveis devem garantir que sejam utilizadas fraldas apropriadas para uso em água, evitando contaminação da piscina.

Uso de fraldas próprias para piscina por bebês e crianças não desfraldadas.

Art. 48º – Por motivos de segurança, devem ser evitadas brincadeiras que ofereçam risco ou ofendam aos demais frequentadores da piscina.

Art. 49º – É permitida a entrada com alimentos do tipo SNACKS e BEBIDAS desde que sejam em lata ou garrafa plástica, assim como copos e utensílios de plástico ou acrílico. QUALQUER MATERIAL DE VIDRO, tais como garrafas, copos, jarras, estão PROIBIDOS nos ambientes das piscinas. PROIBIDO comer ou beber dentro da água das piscinas.

Art. 50º – Cabe ao Condômino que usufruiu dos alimentos e bebidas deixar o local absolutamente limpo, recolhendo seus utensílios e lixo.

d - SAUNA

Art. 51º – As Saunas são de uso exclusivo dos moradores.

Art. 52º – As Saunas poderão ser utilizadas diariamente das 5h00 às 24h00, exceção feita para os períodos de manutenção e/ou limpeza.

§ único – O traje obrigatório será o de banho, com o devido respeito aos demais frequentadores.

Art. 53º – É vedado o uso da sauna por menores de 14 anos.

e - ACADEMIA

Art. 54º – A Academia é de uso exclusivo dos moradores.

§ 1º – Menores de 14 anos somente mediante apresentação de atestado médico com recomendação de uso para tratamento/fisioterapia.

§ 2º – É permitida a presença de professores/ “personal trainer”, desde que na presença do morador. Ingresso e permanência na Academia somente com morador.

Art. 55º – A Academia poderá ser utilizada diariamente das 5h00 às 24h00. Se for constatado incômodo às unidades adjacentes passará a ser das 07h00 às 22h00, exceção feita para os períodos de manutenção e/ou limpeza.

Art. 56º – O traje obrigatório será o de ginástica, com tênis adequados para a prática esportiva.

Art. 57º – Os equipamentos são limpos diariamente e cabe a cada usuário a manutenção da limpeza dos mesmos, em respeito ao próximo usuário, solicitando-se a utilização de toalhas sobre os aparelhos.

Art. 58º – Equipamentos não devem ser reservados em treinos do tipo “circuito” devendo o personal e/ou morador observar e dar espaço para que outros moradores usem nos intervalos.

Art. 59º – Cada usuário deverá zelar pelos equipamentos instalados e comunicar imediatamente à Zeladoria qualquer defeito/irregularidade apresentada.

Art. 60º – É proibido tirar os aparelhos do lugar, com exceção do banco, que após o uso deve ser recolocado em seu devido lugar.

Art. 61º – As anilhas, halteres, barras e caneleiras devem ser guardados nos lugares apropriados após seu uso. Halteres e barras não devem ser arremessados no piso.

Art. 62º – As esteiras e demais equipamentos aeróbicos devem ser desligados após o uso, através do interruptor próprio localizado na parte inferior da mesma, não sendo permitido o uso dos pés para tal.

Art. 63º – O último Condômino ao se retirar da Academia deve desligar a televisão, os aparelhos de ar-condicionado, guardando os controles remotos em seu devido lugar, apagar todas as luzes do ambiente e, se for o caso, fechar todas as janelas, independentemente do horário.

Art. 64º – É proibido jogar copos, papéis, etc. no chão.

Art. 65º – Os usuários devem utilizar as folhas de papel toalha e álcool disponibilizado para limpar os aparelhos e os colchonetes, ANTES E DEPOIS DO USO.

Art. 66º – A fim de manter a limpeza e higiene na Academia, é proibida a entrada com alimentos e bebidas, exceto água pura ou líquidos isotônicos em potes herméticos do tipo SQUEEZES devendo neste caso ser tomada toda cautela para não molhar o chão ou qualquer equipamento.

Art.67º – É proibido utilizar os equipamentos/aparelhos em trajes molhados (de piscina, etc.).

Art.68º – É aconselhável que os usuários da Academia utilizem-se de toalha visando evitar o derramamento excessivo de suor, ou mesmo água, molhando o chão, os assentos e encostos dos equipamentos, os dispositivos eletrônicos, etc.

f - BRINQUEDOTECA / PLAYGROUND

Art. 69º – A Brinquedoteca tem o fim específico de uso para o lazer, jogos e brincadeiras infantis, destinando-se a crianças até 10 anos de idade, acompanhadas de um adulto responsável. Cada unidade poderá levar até dois convidados acompanhados do morador.

Art. 70º – A Brinquedoteca poderá ser utilizada diariamente das 6h00 às 22h00, exceção feita para os períodos de manutenção e/ou limpeza.

Proibição de entrada com sapatos na brinquedoteca. Proibição de consumo de alimentos na brinquedoteca.

g - SALA DE JOGOS

Art. 71º – A Sala de Jogos poderá ser utilizada diariamente das 7h00 às 22h00 exceção feita para os períodos de manutenção e/ou limpeza.

Aprovado uso do salão de jogos das 7h às 24h.

§ único – As crianças menores de 10 anos deverão SEMPRE estar acompanhadas de um adulto responsável. Permitido ao morador levar até dois convidados para jogar com ele no salão.

Fica proibida a utilização do Salão de Jogos por crianças de 0 (zero) a 5 (cinco) anos.

Fica proibida a utilização da mesa de bilhar por menores de 12 (doze) anos.

h - QUADRA DE ESPORTES

Art. 72º – A Quadra de Esportes poderá ser utilizada diariamente das 8h00 às 22h00, exceto quando em manutenção e/ou limpeza. É facultado a um morador convidar visitantes para uso das quadras poliesportiva (no limite de 12 pessoas), por se tratar de um esporte coletivo e desde que respeitando o período de utilização não impeça o igual uso dos demais moradores.

Art. 73º – O Condomínio não dispõe dos equipamentos, bolas e afins, os quais deverão ser providenciados pelos interessados no uso do espaço.

Art. 74º – Cada usuário deve obedecer aos limites do sossego e respeito alheios, sendo proibido o uso de linguagem vulgar ou chula.

Art. 75º - É proibido o uso de bicicletas, skates, patins e patinetes (existe uma placa da construtora indicando que o piso não é adequado para este uso. Perda de garantia).

i - PET PLACE

Art. 76º – É permitida a permanência de animais domésticos dóceis no Pet Place e devem observar a legislação vigente quanto ao uso de guias, coleiras, focinheiras etc.

§ 1º – O pet não poderá ficar sozinho no espaço.

§ 2º – O morador deve entregar anualmente cópia da carteira de vacinação do Pet à Zeladoria.

§ 3º – O tutor deve obrigatoriamente recolher as necessidades do pet não sendo permitido deixar no local.

§ 4º – O não recolhimento das necessidades implicará em aplicação de multa de 01 cota condominial, dobrando-se o valor a cada reincidência.

j - GARAGENS

Art. 77º – As Garagens fazem parte das áreas comuns e têm suas vagas determinadas pela Construtora, o morador (ou visitante autorizado) não poderá ocupar mais do que as vagas que lhe couberem por direito, perdendo o direito ao estacionamento quando transferir sua unidade autônoma ou alugar sua(s) vaga(s).

§ 1º – A distribuição de uso das vagas de Garagem será definida em Assembleia Geral convocada especificamente para este fim, que estabelecerá entre outros, a metodologia, a periodicidade e demais regras pertinentes ao tema.

§ 2º – Moradores que apresentarem necessidades especiais de locomoção devidamente comprovadas terão direito à prioridade no momento de escolha/sorteio das vagas de Garagem.

Art. 78º – Em atenção aos padrões internacionais de segurança, o trânsito de veículos nas dependências do Condomínio não deve exceder aos 10 km/h e os veículos deverão trafegar obrigatoriamente com os faróis acesos.

§ único – a desobediência a este artigo implicará em aplicação de multa de 1 (uma) cota condominial, dobrando-se o valor a cada reincidência.

Art. 79º – Para acesso à Garagem, os veículos obrigatoriamente deverão portar o controle remoto de identificação ou outro meio a ser adotado pelo Condomínio, devendo o condutor identificar-se ou fazer-se reconhecer pelo funcionário da Segurança. Em caso de extravio do dispositivo de identificação, a Portaria deverá ser prontamente informada para as providências devidas.

§ único – É proibido o uso da buzina em frente aos portões de garagem.

Art. 80º – Recomenda-se que os veículos estacionados permaneçam desligados, com as portas trancadas e os vidros fechados, limitando-se a ocupar a área demarcada no solo.

Art. 81º – Pequenos reparos de emergência (troca de bateria, pneu furado, etc) nos veículos podem ser feitos na Garagem, respeitando os limites de sua vaga, desde que impossibilitem a remoção do veículo para ser realizado fora da garagem.

Art. 82º - As motos deverão ser, preferencialmente, estacionadas nas vagas da unidade. As vagas para moto são rotativas e seu uso só é permitido para moradores que tenham suas duas vagas ocupadas por veículos da sua unidade e com as cotas condominiais em dia. Havendo maior demanda pelas vagas de motos, as vagas serão sorteadas semestralmente pelos interessados.

Proibição do uso das vagas de motos por visitantes e prestadores de serviço, sendo uso exclusivo dos moradores.

Art. 83º – O Condomínio não se responsabiliza por furtos ou danos nos veículos.

Art. 84º – A Garagem é uma área de risco para crianças e, portanto, fica desde já vedado seu uso para brincadeiras, jogos e outras atividades. A criança somente deve circular pela garagem acompanhada de adulto responsável.

Art. 85º – Por motivos de garantia de construção, não é permitido afixar ou instalar quaisquer objetos no teto ou paredes das garagens.

Art. 86º – Os moradores devem verificar e sanar vazamentos de óleo de seus veículos, preservando o bem comum.

§ único – a reparação de danos provocados ao piso por vazamentos de óleo/similares, às paredes e/ou acabamentos das Garagens serão de responsabilidade do morador/Condômino.

Art. 87º – O uso da vaga demarcada para ‘Deficientes’ deve ser feito exclusivamente por pessoas portadoras de necessidades especiais para embarque e desembarque conforme Legislação vigente. O uso indevido implicará em multa de 1 (uma) cota condominial.

Art. 88º - Proibido passear com cachorros na Garagem.

Art. 89º - O acesso de bicicletas deverá acontecer pelo portão de acesso da garagem.

§ único – Fica proibido o uso das vagas destinadas a motocicletas para o estacionamento de bicicletas elétricas ou similares, uma vez que tais vagas são de uso exclusivo para veículos motorizados devidamente registrados como motocicletas, conforme legislação vigente.

Fica proibida a guarda e/ou estacionamento de bicicletas não elétricas nas vagas de garagem.

I - BICICLETÁRIO

Art. 90º - Uso exclusivo para guarda de bicicletas de moradores. Proibido o uso para guarda de carrinhos infantis, carrinhos elétricos, patinetes e etc.

Inclusão da obrigatoriedade de identificação das bicicletas, mediante uso de crachá ou etiqueta contendo o número da unidade.

Limitação de até 2 (duas) bicicletas por unidade nos bicicletários e suportes das áreas comuns.

Fica proibida a guarda e/ou estacionamento de bicicletas não elétricas nas vagas de garagem.

m - DEPÓSITOS

Art. 91º - Proibidas instalações de equipamentos elétricos de uso permanente nos Depósitos tais como geladeira, freezer, cervejeira, adega, etc.

§1º – Os Depósitos das unidades autônomas, localizados nas áreas comuns deverão permanecer sempre trancados.

§2º – É proibida a guarda de materiais inflamáveis (galão de gasolina, botijão de gás, produtos químicos) nas unidades e/ou nos Depósitos individuais, exceto no volume para utilização a que se destina o material.

n - GERAIS

Art. 92º – O Condomínio não será responsabilizado por problemas de saúde, lesões e outros, advindos da má prática esportiva, originários ou preexistentes que se agravem em decorrência da frequência inadvertida ou abusiva dos espaços de prática esportiva, piscina, sauna, etc.

7 - DISPOSIÇÕES FINAIS

É DEVER de TODOS os Condôminos:

Art. 93º – Tratar com respeito aos demais moradores e funcionários do Condomínio.

Art. 94º – Observar dentro do Condomínio as normas de conduta e civilidade, agindo com respeito e decência, cabendo o registro, por escrito, de quaisquer queixas.

Art. 95º – As imagens geradas pelo sistema de CFTV interno do Condomínio são confidenciais e protegidas nos termos da lei.

Art. 96º – Os casos omissos ou não abordados por este Regulamento Interno e pela Convenção Condominial serão analisados pelo Corpo Diretivo em reunião convocada para este fim específico. A decisão tomada será informada a unidade infratora por meio de carta e será ratificada em Assembleia Geral convocada para este fim.

8 - DAS SANÇÕES

Art. 97º – Salvo sanções específicas estabelecidas nesse RI, a falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações constantes na Convenção e Regulamento Interno, tornará o Condômino infrator, o morador ou o responsável pela unidade passível das penalidades como segue:

- I) Advertência por escrito emitida pelo Síndico ou pela Administradora, que se não observada ou atendida no prazo de 03 (três) dias, poderá ser convertida em multa no valor de uma cota condominial.
- II) Na reincidência da infração, a unidade estará sujeita a aplicação de multa no valor de uma cota condominial contribuição normal do Condomínio.
- III) Na hipótese de reincidências das infrações genérica ou específica, a multa determinada será acrescida de 100% (cem por cento) do valor normal, sendo repetida a regra para reincidências.

Art. 98º – Caberá recurso às penalidades impostas, desde que manifestadas por escrito no prazo de até 10 dias corridos após o recebimento da notificação, que será levado à apreciação pela coletividade na primeira Assembleia Geral do Condomínio que ocorrer após a interposição do recurso e que deverá ocorrer em até 120 dias do recebimento do recurso.