

# REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VARANDA DAS ROSAS

## ÍNDICE REMISSIVO

<b>APRESENTAÇÃO</b> .....	<b>2</b>
<b>CAPÍTULO I DA DEFINIÇÃO DO CONDOMÍNIO</b> (arts 1º ao 3º) .....	<b>2</b>
<b>CAPÍTULO II DAS ÁREAS EXTERNAS</b> (arts. 4º e 5º).....	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO III DAS ÁREAS INTERNAS</b> (arts. 6º e 7º).....	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO IV DO ACESSO AO EDIFÍCIO</b> (arts. 8º ao 16).....	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO V DA UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS EM COMUM</b> (arts. 17 ao 29) ....	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO VI DA UTILIZAÇÃO DOS ELEVADORES</b> (arts. 30 ao 35 ) .....	<b>10</b>
<b>CAPÍTULO VII DOS ÔNIBUS E BALSAS</b> (art. 36) .....	<b>11</b>
<b>CAPÍTULO VIII DAS OBRAS NAS UNIDADES</b> (arts. 37 e 38).....	<b>11</b>
<b>CAPÍTULO IX DO LIXO</b> (arts. 39 ao 43).....	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO X DAS MUDANÇAS</b> (art. 44 ao 46).....	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO XI DA GARAGEM</b> (arts. 47 a 73).....	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO XII DOS BICICLETÁRIOS</b> (arts. 74 a 78).....	<b>18</b>
<b>CAPÍTULO XIII DO PARQUINHO</b> (arts. 79 a 86).....	<b>18</b>
<b>CAPÍTULO XIV DA QUADRA DE TÊNIS</b> (arts. 87 a 113).....	<b>19</b>
<b>CAPÍTULO XV DA QUADRA POLIESPORTIVA</b> (art. 114 a 133).....	<b>21</b>
<b>CAPÍTULO XVI DO SALÃO DE FESTAS</b> (arts. 134 a 158) .....	<b>23</b>
<b>CAPÍTULO XVII DA CHURRASQUEIRA</b> (arts. 159 a 180) .....	<b>25</b>
<b>CAPÍTULO XVIII DA PISCINA</b> (arts. 181 a 192) .....	<b>27</b>
<b>CAPÍTULO XIX DA SALA DE GINÁSTICA</b> (arts. 193 a 204).....	<b>28</b>
<b>CAPÍTULO XX DAS SAUNAS</b> (arts. 205 a 216) .....	<b>29</b>
<b>CAPÍTULO XXI DO FECHAMENTO DAS VARANDAS COM CORTINA DE VIDRO E DA INSTALAÇÃO DE CORTINAS E TOLDOS</b> (arts. 217 a 246) .....	<b>30</b>
<b>CAPÍTULO XXII DAS RESPONSABILIDADES, PENALIDADES E MULTAS</b> (arts. 243 a 251).....	<b>46</b>

## APRESENTAÇÃO

O presente **REGIMENTO INTERNO** do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VARANDA DAS ROSAS, aprovado na Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 18/04/2017 e revisado na Assembleia Geral Extraordinária do dia 08/12/2020, tem por objetivo definir condições e normatizar o funcionamento dos serviços, facilidades de que dispõe o edifício e o uso de suas áreas comuns, segundo sua convenção e a legislação pertinente.

Todos os moradores do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VARANDA DAS ROSAS sejam proprietários, locatários, usuários autorizados, visitantes e prestadores de serviços estão obrigados ao rigoroso cumprimento das disposições da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, em seus artigos 1331 a 1356 do Código Civil; pelas disposições residuais da lei nº 4591 de 16 de dezembro de 1964; e pela **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** e por este instrumento. Sendo que as infrações deverão ser apuradas e punidas de acordo com os mencionados instrumentos legais e as cláusulas aqui contidas. Neste regimento, as sanções para o caso de descumprimento são informadas ao lado de cada norma, quando for aplicável, e sendo assim, sugerimos a consulta às penalidades e multas no final deste Regimento Interno.

Recomenda-se que os proprietários locadores incluam este Regimento Interno nos contratos de aluguel, pois não poderá ser alegado desconhecimento dele.

### CAPÍTULO I DA DEFINIÇÃO DO CONDOMÍNIO

**Art. 1º** O Condomínio do Edifício Varanda das Rosas caracteriza-se como uma edificação residencial multifamiliar, constituída de 21 pisos com 12 apartamentos por andar, guarita, estacionamento, garagem, portaria social, quadra poliesportiva, quadra de tênis, parque infantil, piscina, churrasqueira, sala de ginástica, saunas seca e a vapor, playground e Salão de Festas.

**Art. 2º** O condômino pode e deve usufruir a coisa comum de acordo com a sua finalidade, sempre respeitando o direito dos demais condôminos. Para usufruir a coisa comum, deverá o condômino observar as normas constantes da Lei de

Condomínios (Lei nº 4.591 16 de Dezembro de 1964), da Convenção do Condomínio, e deste Regimento Interno.

**Art. 3º** Quaisquer reclamações e/ou sugestões e/ou críticas deverão ser obrigatoriamente registradas no Livro de Ocorrências na portaria social para que a Administração possa tomar as devidas providências.

## **CAPÍTULO II DAS ÁREAS EXTERNAS**

**Art. 4º** É expressamente proibido alterar a parte externa do edifício com cores ou tonalidades diversas, bem como a instalação de objetos nas janelas, que possam prejudicar a estética, iluminação e ventilação dos apartamentos, tais como, exaustores, inclusive aparelhos de refrigeração ou aquecimento de ar, antenas, toldos, varais, letreiros, placas, cartazes, decalques de vidros, ou outros elementos visuais, etc. Exceção feita apenas aos toldos de cor branca e as telas de segurança nas varandas e/ou janelas das unidades autônomas, observando o que a respeito dispõe este Regimento Interno.

**Art. 5º** É expressamente proibido pisar, ou permanecer sobre as partes que compõem os jardins internos e externos do condomínio, assim como, remover ou acrescentar plantas ou árvores, alterar seus arranjos e sua composição estética, salvo em caso de ações de manutenção preventiva ou corretiva por parte de colaboradores do condomínio, ou empresa contratada para este fim, sendo terminantemente vedado, abater árvores existentes no local, mesmo que doentes ou por qualquer motivo condenada, sem prévia e expressa autorização da administração do condomínio que, para tanto, deverá observar e obedecer todas as regras pertinentes à preservação do meio ambiente.

## **CAPÍTULO III DAS ÁREAS INTERNAS**

**Art. 6º** São responsabilidades e deveres dos condôminos, visitantes autorizados, moradores e locatários:

I - Manter atualizado o cadastro de moradores, funcionários domésticos e veículos junto à administração do condomínio.

**II** - Manter sempre a porta de entrada da sua unidade residencial corretamente fechada e trancada. Em hipótese alguma, o condomínio se responsabilizará por furtos ou extravios ocorridos dentro das unidades residenciais.

**III** - Manter as torneiras dos apartamentos devidamente fechadas, quando não estiverem em uso e em perfeito estado, a fim de evitar vazamentos e perdas que prejudiquem os demais moradores, ou que possam causar danos ao apartamento do andar inferior.

**IV** - A limpeza das varandas e janelas deverá ser feita com cuidado, preferencialmente utilizando pano molhado, evitando-se qualquer arremesso e conseqüente escoamento da água para os andares inferiores, exceto a lavagem do piso, desde que haja um dreno para escoar a água derramada. Da mesma forma deve-se evitar a irrigação excessiva nos vasos de plantas, que estiverem nas varandas. **(ADVERTÊNCIA).**

**V** - O gotejamento do aparelho de ar condicionado não pode incorrer em perturbação das unidades inferiores e nem causar danos à fachada; **(ADVERTÊNCIA).**

**VI** - Todas as instalações das unidades autônomas serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos condôminos, assim como, os pisos, esquadrias, persianas, lustres, aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, esgoto, luz, força, telefone e todos os demais acessórios. Se tais reparos forem suscetíveis de afetar as partes comuns, somente poderão ser realizados após o consentimento por escrito da Administração do Condomínio.

**VII** - Utilizar sua unidade autônoma de forma a não prejudicar os seus vizinhos, inclusive com emissão de sons em volumes elevados.

**VIII** - Quaisquer danos causados por objetos caídos ou lançados e/ou fogos de artifícios serão arcados exclusivamente pelo proprietário da unidade de origem.

**Art. 7º** É expressamente proibido:

**I** - Alterar, prejudicando, o sistema de antena coletiva de TV e o sistema de interfonia do edifício. **(MULTA).**

**II** - Estender roupas, tapetes, ou outros objetos nas janelas ou varandas seja para lavar, secar ou arejar, ou em outro lugar que seja visível do lado de fora do edifício, inclusive bater tapetes e similares, nos peitoris das janelas, áreas de serviço ou varandas. **(ADVERTÊNCIA).**

**III** - Lançar qualquer substância sólida, líquida ou gasosa sobre a via pública, áreas ou pátios internos, assim como, cuspir ou lançar papéis, cinzas, pontas de cigarros, ou qualquer outro resíduo, pelas janelas, corredores, áreas ou outros locais do Condomínio. **(MULTA)**.

**IV** - Colocar vasos, antenas, enfeites, decalques, cartazes, adesivos ou quaisquer outros objetos nas janelas, peitoris de sacadas, varanda ou onde estejam expostos ao risco de cair, ou alterar a estética do edifício. **(ADVERTÊNCIA)**

**V** - Jogar objetos em vasos sanitários, pias ou tanques, que possam causar o seu entupimento. **(ADVERTÊNCIA)**.

**VI** - O uso de rádios, aparelhos de som, ou qualquer tipo de instrumento musical em volume elevado, de modo a perturbar os vizinhos em qualquer horário do dia. Observando-se ainda o horário do silêncio compreendido entre 22:00 h e 07:00 h e demais obrigações dispostas na Lei Municipal nº 126 de 10 de maio de 1977. **(MULTA)**.

**VII** - Fazer algazarra, gritar, discutir ou conversar em voz alta nas partes comuns do prédio, bem como usar de linguagem imprópria, infringindo, assim, as normas de boa educação, cabendo a Administração do Condomínio notificar os responsáveis a qualquer tempo. **(MULTA)**.

**VIII** - Mudar a forma, cor ou aspecto externo da edificação e, particularmente, a fachada do edifício. **(ADVERTÊNCIA)**.

**IX** - Decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas com cores de tonalidades diversas das empregadas originalmente na edificação. **(MULTA)**.

**X** - Embaraçar ou embargar o uso das partes comuns. **(ADVERTÊNCIA)**.

**XI** - Afixar cartazes ou anúncios (inclusive os de cunho imobiliário: vender ou alugar), colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, vidros, janelas, escadas, "halls" e vestíbulos. **(MULTA)**.

**XII** - Usar a respectiva unidade autônoma, alugá-la ou cedê-la para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes que perturbem o sossego dos demais moradores. **(ADVERTÊNCIA)**.

**XIII** - Permitir a realização de leilões ou de jogos de azar que impliquem em aposta de valores e/ou bens, a que título for, nas partes comuns do condomínio. **(MULTA)**.

**XIV** - Construir novas dependências de uso particular que afetem ou prejudiquem a solidez do prédio e as disposições legais pertinentes às construções e a estética do empreendimento. **(ADVERTÊNCIA)**.

**XV** - Jogar bola, correr, andar de bicicleta, patins, skate ou similares em qualquer área do condomínio. **(ADVERTÊNCIA)**.

**XVI** - Utilizar-se dos empregados do condomínio, dentro de seu horário de trabalho, para serviços eminentemente particulares, ficando ressalvado que o condomínio se isenta de qualquer responsabilidade por tais serviços. **(ADVERTÊNCIA)**.

**XVII** - Transportar cargas nos elevadores sociais salvo por motivo de força maior a juízo da administração; no caso da falta do elevador de serviço, a Administração deve ser notificada para que empregue as proteções apropriadas. **(ADVERTÊNCIA)**.

**XVIII** - Alugar ou ceder as vagas na garagem independentemente do aluguel e cessão da unidade residencial, exceto aos condôminos do próprio condomínio, conforme Lei Federal nº de 04 de abril de 2012. **(ADVERTÊNCIA)**.

**XIX** - Içar qualquer tipo de objeto junto à fachada do prédio sem prévia autorização da Administração do Condomínio. Quando o serviço for autorizado, é responsabilidade da empresa que o executar a utilização de equipamentos de proteção individual, bem como de todos os equipamentos necessários ao serviço. Sem os equipamentos, o içamento não poderá ser realizado. É ainda obrigatória a presença do morador ou responsável técnico devidamente credenciado para a execução do serviço. **(MULTA)**.

**Parágrafo Único** - Qualquer entrega de móveis ou outros objetos de grande porte, que exija içamento externo por cabos de aço ou cordas, deverá ser comunicada à Administração com antecedência mínima de 48 h.

**XX** - Fica, terminantemente, proibido o acesso aos espaços de convivência como Administração, Salão de Festas, Sala de Ginástica, trajando roupas de banho e/ou molhados. **(ADVERTÊNCIA)**

**XXI** - Sociabilizar com funcionários e os vigilantes no horário de serviço. **(ADVERTÊNCIA)**.

**XXII** - Passear, brincar ou permanecer com animais de estimação em qualquer área comum do condomínio. **(ADVERTÊNCIA)**

**XXIII** - Sair, entrar ou transitar com animais pela portaria social **(MULTA)**.

**XXIV** - Transitar com cães sem o uso de coleira e guia no interior do condomínio e/ou pelo elevador social. **(ADVERTÊNCIA)**

**XXV** - A utilização de qualquer fonte de água de uso do condomínio, como torneiras, duchas, bebedouros, tanques etc., por animal de estimação. **(MULTA)**.

#### **CAPÍTULO IV DO ACESSO AO EDIFÍCIO**

**Art. 8º** Todos os visitantes deverão ser identificados, reservando-se a Administração o direito de requerer identificação de morador que não seja conhecido.

**Art. 9º** O visitante só será autorizado a entrar no condomínio mediante permissão do morador.

**Art. 10** - Só é permitido deixar na guarita pequenos objetos de valor; a Administração do Condomínio não se responsabilizando de forma alguma por eles.

**Art. 11** Prestadores de serviços e entregadores deverão ser identificados e só poderão ser liberados após autorização do morador.

**Art. 12** A entrada de qualquer veículo deverá ser feita com uso de farol baixo e, em caso de utilização de vidro escuro, a janela dianteira direita deverá estar aberta para permitir visualização do interior dele. **(ADVERTÊNCIA)**.

**Art. 13** Os limites de velocidade (10 km/h) deverão ser respeitados em todo o perímetro do edifício e na garagem, assim como a sinalização e a diminuição obrigatória nos redutores de velocidade. **(ADVERTÊNCIA)**

**Art. 14** É terminantemente proibido o estacionamento de carros de visitantes se estes não se dirigirem à unidade do morador que autorizou a sua entrada. **(ADVERTÊNCIA)**.

**Art. 15** Não será permitido o acesso de **mais de um caminhão** de entrega de materiais por vez.

**Art. 16** O taxi cuja entrada for autorizada por morador deverá estacionar em frente à portaria social.

## **CAPÍTULO V DA UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS EM COMUM**

**Art. 17** Entende-se por área em comum, todas as áreas, corredores e passagens (sociais ou de serviço), por onde as pessoas necessitem caminhar ou permanecer conjuntamente (ex.: piscina, sauna), e os veículos trafegar na garagem ou na parte externa do prédio.

**Art. 18** São áreas em comum do edifício, portanto inalienáveis e indivisíveis:

**I** - O terreno, as fundações, as áreas internas e de ventilação.

**II** - O subsolo, o pavimento de acesso/ uso comum e os telhados.

**III** - Os elevadores, suas máquinas e poços.

**IV** - As vigas e colunas de sustentação, os pisos de concreto armado, as paredes Laterais e as paredes perimetrais de cada unidade autônoma.

**V** - Os encanamentos de água, luz, força, gás, esgotos, telefones, bem como as instalações respectivas, até os pontos de interseção com as ligações das unidades autônomas.

**VI** - As calhas, condutores de água pluviais, os tubos e depósitos de lixo.

**VII** - Os corredores, escadas, *halls* sociais e de serviços, passagens e acessos aos logradouros públicos.

**VIII** - Tudo o mais que se destine ao uso comum de todos os condôminos, os acessos internos etc.

**IX** - As portas de entrada do edifício, assim como as portas corta-fogo, deverão ser sempre mantidas fechadas, porém totalmente desobstruídas para uma eventual necessidade de abertura.

**X** - Apesar de se localizarem em áreas em comum, o acesso ao vestiário e ao banheiro é restrito aos funcionários e vigilantes.

**Art. 18** O condomínio será imediatamente ressarcido por atos de vandalismo em geral que incorram em despesas.

**Art. 19** Não é permitido decorar os corredores dos andares, exceto pequenos objetos de cunho festivo e/ou religioso nos balaústres e/ou portas da unidade. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 20** Não é permitido riscar, pichar portas, elevadores ou paredes de uso comum. **(MULTA)**

**Art. 21** Não é permitido andar de patins ou skate, nem jogar bola no play, inclusive na área externa da churrasqueira, corredores, piscina e garagem. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 22** Não é permitida a instalação de portas de cor diferente à estabelecida na Convenção do Condomínio. As portas deverão ser pintadas na cor branca. **(MULTA).**

**Parágrafo Único** - O prazo para adequação à cor original é de 30 (trinta) dias a contar da data desta assembleia (realizada em 18/04/2017).

**Art. 23** Não é permitido tráfegar com carrinhos de compras pelos elevadores sociais. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 24** Após sua utilização, os carrinhos de compras devem ser obrigatoriamente retornados à área própria de estacionamento na garagem. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 25** É proibido fechar as varandas dos apartamentos sob qualquer pretexto, exceto com toldos de lona branco gelo, cor definida pela Convenção de Condomínio. **(MULTA)** *(Autorizado o fechamento com cortinas de vidros, instalação de toldos branco e cortina Rolô tipo Tela Solar, a partir da AGE de 22 de outubro de 2020. Ver Arts. 217 a 225 do atual regimento Interno)*

**Art. 26** Os moradores devem permitir o acesso às suas unidades do síndico ou de seus prepostos quando se faça indispensável à inspeção ou realização de trabalhos que envolvam a estrutura e fachada do prédio, sua segurança e solidez, ou que sejam indispensáveis à realização de reparos em instalações ou tubulações, visando corrigir infiltração nas partes comuns ou não das unidades. **(MULTA).**

**Art. 27** É proibido transitar pela portaria social e utilizar os elevadores sociais em trajes de banho e/ou sem camisa. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 28** Não é permitido manusear, modificar ou restringir o acesso ao cabeamento da antena coletiva e do sistema de interfone do edifício. **(MULTA).**

**Art. 29** Não é permitida qualquer forma de acesso às colunas de hidráulica (água e esgoto) sem permissão expressa da administração, sendo veementemente proibida a instalação de qualquer sistema interno de descarga dos vasos sanitários em posição diferente da original. **(MULTA).**

## **CAPÍTULO VI DA UTILIZAÇÃO DOS ELEVADORES**

**Art. 30** Os elevadores sociais são destinados à utilização dos condôminos, moradores e seus visitantes, e que não excedam os limites de pessoas e de peso expressos nas cabines. Não é permitido o uso dos elevadores sociais em nenhuma hipótese para transporte de carga, mudanças, volumes, animais, pranchas de surf, bicicletas, e carrinhos de compras.

**Art. 31** O elevador de serviço é destinado exclusivamente para o uso em serviço, ou seja, de pessoas em serviço, ou para o transporte de carrinhos, pacotes, caixas, móveis, grandes volumes, animais etc. No caso de transporte de móveis ou objetos de grande volume, a parte interna da cabine deverá ser protegida por forração adequada, que deverá ser solicitada de véspera à Administração e será retirada às 17 h. Em nenhuma hipótese será permitido desmontar mesmo que parcialmente os elevadores sob qualquer pretexto sem autorização da Administração.

**Art. 32** Todas as restrições de uso dos elevadores sociais poderão cessar temporariamente a critério da administração, desde que o designado como de serviço esteja em manutenção, ou em uso para mudança. Neste caso, o elevador social será preparado para substituí-lo e será liberado pela Administração.

**Art. 33** Todos deverão utilizar-se da entrada e dos elevadores de serviço quando portando objetos de grande volume ou trajando roupas de banho e/ou sem calçados e/ou portando cadeiras, barracas de praia e isopores, ou outros objetos sujos de areia. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 34** É expressamente proibido manter a porta do elevador aberta além do tempo necessário para entrada e saída de pessoas, para carga e descarga de materiais, salvo nos casos de manutenção e limpeza por parte de elementos credenciados. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 35** Os quadros de avisos dos elevadores sociais e de serviço são de uso exclusivo da Administração, não podendo de forma alguma ser manuseados pelos moradores. **(MULTA).**

## **CAPÍTULO VII DOS ÔNIBUS E BALSAS**

**Art. 36** O serviço é regido pelo colegiado dos síndicos do Parque das Rosas, através de seus próprios regramentos.

## **CAPÍTULO VIII DAS OBRAS NAS UNIDADES**

**Art. 37** De interesse do Condômino:

**I** - Obras nos apartamentos apenas poderão ser efetuadas de 2ª a 6ª feiras entre 8:00h e 17:00h, sendo terminantemente proibidas quaisquer obras aos sábados, domingos e feriados. **(ADVERTÊNCIA).**

**II** - O morador que for realizar obras em sua unidade deverá entregar na Administração, com antecedência mínima de 24 horas, a relação de funcionários e suas respectivas qualificações, bem como informar o tempo estimado da duração dos trabalhos. **(ADVERTÊNCIA).**

**III** - Ao quebrar azulejos na cozinha ou banheiros pede-se comunicar à Administração para que seja avaliada possível troca de prumada;

**IV** - Em qualquer obra que possa vir a ser realizada deverá ser colocado panos úmidos nas frestas das portas a fim de evitar que poeira se espalhe para os corredores e os demais apartamentos. **(ADVERTÊNCIA).**

**V** - Somente será permitida a entrada de veículos de pequeno porte para entrega de materiais de obra, que deverão obrigatoriamente estacionar na vaga disponibilizada para mudança, se esta estiver livre. Caso contrário, a descarga deverá ser realizada no exterior do edifício.

**VI** - Os materiais de obra entregues deverão ser imediatamente transportados para a unidade do condomínio. **(ADVERTÊNCIA).**

**VII** - A retirada de entulhos deverá ser efetuada obrigatoriamente pelo elevador de serviço da ala onde se localiza a unidade em obras. No caso de impedimento deste elevador, deverá ser utilizado o elevador de serviço da outra ala. **(ADVERTÊNCIA).**

**VIII** - Quando da retirada de entulho da unidade, ele deverá estar ensacado e conduzido no carrinho de obra para ser colocado diretamente na caçamba, não sendo permitido seu depósito em qualquer outra área do condomínio, mesmo que temporariamente. **(ADVERTÊNCIA).**

**IX** - A Administração providenciará local para instalação de caçamba junto ao parquinho, não sendo permitida a colocação de caçamba pelos condôminos no interior do edifício.

**X** - A utilização da caçamba contratada pela Administração implicará na cobrança de taxa de R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) por saco-padrão de 20 litros deixados em seu interior.

**Parágrafo Único** – A taxa será reajustada sempre que houver aumento no preço da caçamba.

**Art. 38** De interesse do Condomínio:

**I** - Havendo necessidade de reparo urgente por parte do Condomínio, relacionado a cabeamento de TV e interfonia, e abastecimento de água ou gás, que exija o ingresso na unidade do condômino, este será informado de tal necessidade e deverá imediatamente franquear acesso aos prepostos indicados pela administração para efetuar os serviços necessários.

**II** - Se não forem urgentes os serviços nas instalações mencionadas no item acima ou se houver necessidade de efetuar obras ou reparos ou substituição de materiais na fachada do edifício que não sejam emergenciais, mas exijam o ingresso na unidade do condômino, este deverá franquear acesso aos prepostos indicados pela administração para efetuar os serviços necessários, desde que previamente informado pela administração da(s) data(s) do(s) mesmo(s), com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

**III** - Se porventura o condômino estiver justificadamente impossibilitado de permitir o acesso em sua unidade para execução dos serviços previstos no item logo acima, na(s) data(s) agendada(s), o condômino deverá comparecer à administração para reagendar o acesso necessário, desde que tal reagendamento seja para prazo não superior a 15 (quinze) dias a contar do agendamento original.

**IV** - O descumprimento das normas previstas nos itens acima, implicará em falta grave por parte condômino, sujeitando-o a multa prevista neste regulamento.

**V** - Quaisquer danos causados pelos prepostos do condomínio à unidade do condômino ou aos bens que a guarnecem enquanto estiverem executando os serviços previstos nos itens acima, deverão ser imediatamente comunicados à administração para eventual indenização.

## **CAPÍTULO IX DO LIXO**

**Art. 39** É proibida a colocação de lixo, detritos, etc. em quaisquer locais que não sejam nas lixeiras localizadas em cada piso de cada ala do edifício. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 40** Os horários de retirada do lixo pelos funcionários do condomínio ficam a critério da Administração e serão afixados nas lixeiras.

**Art. 41** É proibida a colocação de entulho nas lixeiras. **(MULTA).**

**Art. 42** É proibida a colocação de lixo que não seja o doméstico, sendo terminantemente proibida disposição de móveis, eletrodomésticos ou outros dejetos de porte nas lixeiras. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 43** É expressamente proibido deixar aberta a porta das lixeiras. **(ADVERTÊNCIA).**

## **CAPÍTULO X DAS MUDANÇAS**

**Art. 44** Somente são permitidas mudanças de segunda às sextas-feiras das 8:00h e término às 17:00h.

**Art. 45** O dia e horário deverão ser informados com antecedência à Administração para viabilizar a instalação dos protetores dos elevadores de serviço.

**Art. 46** O caminhão de mudança deverá estacionar na vaga específica. Havendo mais de um, estes deverão esperar do lado de fora até que seja realizada a descarga do primeiro.

## **CAPÍTULO XI DA GARAGEM**

**Art. 47** Para fins deste item do Regulamento, ficam definidas as nomenclaturas abaixo:

**I - GARAGEM**, área comum pertencente ao Condomínio, localizada no subsolo e destinada à guarda de veículos autorizados.

**II - ESTACIONAMENTO VEÍCULOS**, áreas localizadas no pavimento térreo do Condomínio, destinadas à guarda de veículos e utilitários utilizados por condôminos, visitantes e prestadores de serviço autorizados neste Regulamento.

**III - ESTACIONAMENTO DE MOTOCICLETAS**, áreas localizadas na Garagem e no Estacionamento externo, junto à entrada de serviço da ala dos fundos e atrás da quadra poliesportiva, devidamente demarcadas e destinadas exclusivamente à guarda de motocicletas.

**IV - VAGA DE VEÍCULOS DE PASSEIO E UTILITÁRIOS**, espaço demarcado nas áreas de estacionamento.

**V - VAGA DE MOTOCICLETAS**, espaço demarcado nas áreas especificadas para este tipo de veículo, limitadas a 2 (duas) por unidade.

**VI - VEÍCULO CONDÔMINO**, veículos, utilitários e motocicletas devidamente identificados pela Administração autorizados com livre acesso às áreas de Garagem e Estacionamento externo.

**VII - VEÍCULO VISITANTE**, veículos, utilitários e motocicletas conduzidos por Condôminos ou por pessoas estranhas ao Condomínio, não identificados pela Administração e, portanto, necessitando de autorização para acesso às áreas de estacionamento destinadas ao visitante.

**VIII - ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO**, aparelho TAG ou similar fornecido pela Administração ao condômino em número igual ao número de vagas a que tem direito, com base na escritura do imóvel. As motocicletas de condôminos também deverão ter identificação. Estes aparelhos deverão permitir identificar:

**a)** a unidade a que pertencem.

**b)** os horários de entrada e saída das áreas de Garagem e Estacionamento; e

**c)** o horário de utilização para impedir novo acesso caso não tenha havido a saída correspondente.

**IX -** As áreas de garagem e estacionamento demarcadas e identificadas dentro no Condomínio são subdivididas em vagas para utilização pelos Condôminos, Visitantes e Prestadores de Serviço.

**Art. 48** As Vagas existentes são destinadas e localizadas conforme abaixo:

**I - Veículos Visitantes.**

Estacionamento Térreo: contendo o número de vagas definido pela Administração, em área descoberta no pavimento térreo, destinadas a veículos e utilitários sem acesso à garagem.

**II - Veículos Condôminos.**

**a)** Garagem: contendo vagas cobertas para uso exclusivo de Veículos Condôminos em condições de uso.

**b)** Estacionamento térreo: localizado em toda a área que circunda o edifício, contendo vagas destinadas à complementação das vagas necessárias para atendimento a todos os veículos dos condôminos.

**c)** Estacionamento para Motocicletas: contendo vagas localizadas em áreas demarcadas no interior da Garagem e no Estacionamento externo.

**d)** Estacionamento Térreo: contendo uma (1) Vaga descoberta, localizada frontalmente ao parquinho para uso de empresas de mudança, remoção de entulho, etc..

**Art. 49** As vagas existentes são destinadas ao uso exclusivo por Veículos de Passeio e Utilitários devidamente registrados junto ao DETRAN, limitado ao tamanho da vaga demarcada.

**Art. 50** A Administração do Condomínio concederá ao proprietário os elementos de identificação (TAG) em número igual ao que consta na escritura, sendo necessário o cadastramento do veículo.

**Art. 51** É proibido ceder, mesmo que temporariamente, sob qualquer pretexto e para qualquer pessoa, os instrumentos que traduzem a inscrição do veículo junto à Administração do Condomínio. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 52** O veículo do condômino deve portar o elemento de identificação (TAG) em local visível (colado no vidro ou sobre o painel de instrumentos) em todo o período de uso da vaga. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 53** No caso de locação dos apartamentos, os locatários deverão obter com o proprietário o elemento de identificação (TAG) necessário para o uso da garagem e estacionamento externo, e sua utilização implica, automaticamente, o conhecimento e a concordância com este Regimento Interno.

**Art. 54** O elemento de identificação (TAG) acionará de forma automática a abertura da cancela de acesso à área interna do condomínio (quando implantado tal sistema), bem como a abertura da cancela de acesso à garagem, nesta opção obedecendo ao número de vagas disponíveis.

**Art. 55** Não havendo disponibilidade de vaga no interior da Garagem, o Veículo Condômino deverá ser estacionado nas vagas destinadas a Veículos Visitantes. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 56** Para entrar ou sair da garagem, o condutor deverá observar o sinal visual/sonoro que autoriza a realização da manobra, devendo, quando no interior

dela, transitar na velocidade indicada (10 km/h) e com farol baixo acesso.

**(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 57** O veículo não possuidor do elemento de identificação (TAG) será considerado veículo visitante mesmo sendo utilizado por morador do condomínio, devendo utilizar as vagas destinadas a esta finalidade.

**(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 58** A vaga localizada no estacionamento no térreo frontal ao Parquinho é destinada a prestadores de serviço, devendo estes ter o acesso ao interior do condomínio previamente autorizado pelo condômino morador (Mudanças) ou pela Administração do Condomínio, sendo que o primeiro, a partir da autorização concedida, ficará responsável por todos os atos praticados prestador de serviço, que terá a entrada e saída do veículo registrada pelos funcionários lotados na Guarita. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 59** As vagas existentes não são numeradas e não podem ser consideradas como exclusivas por qualquer usuário, sob qualquer pretexto;

**Art. 60** O usuário deverá estacionar seu veículo obedecendo à demarcação da vaga. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 61** A Administração do Condomínio não se responsabilizará por veículos deixados abertos, ou, mesmo que fechados serem objeto de qualquer ato de vandalismo e/ou furto dos mesmos e/ou de objetos deixados em seus interiores.

**Art. 62** A movimentação do veículo na área interna do Condomínio deverá ser realizada obedecendo a sinalização de direção e a velocidade estabelecidas. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 63** É proibida a cessão do direito de vaga, a qualquer título, a pessoa não moradora do condomínio. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 64** Não é permitida a execução nas áreas de garagem e estacionamento de serviços de lavagem de veículos que não seja apenas através do uso de baldes, pelo próprio condômino ou por funcionário do condomínio, bem como mecânica ou funilaria, pintura, regulagem e testes de motores, etc. em veículos. **(ADVERTÊNCIA).**

**Parágrafo Único:** São permitidos serviços de emergência para retirada do veículo da garagem, desde que executados de forma a não prejudicar os demais condôminos e mantendo o local limpo e em perfeito estado após a execução do serviço.

**Art. 65** Veículos inoperantes deixados na vaga por mais de um (1) ano e sem utilização serão retirados às custas do condômino. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 66** É proibido entrar, ou manter, veículos na garagem que apresentem qualquer tipo de vazamento, anomalia ou qualquer outra anormalidade que possam afetar as condições de segurança, tranquilidade, limpeza e estética do Condomínio. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 67** É proibida a entrada ou circulação no interior da garagem de veículos de serviços, como, taxis, carros funcionais e/ou profissionais, transportes escolares, prestadores de serviço, carros de funcionários, descarga de materiais e etc.

**Art. 68** É proibida a condução, nas dependências do condomínio, de qualquer veículo motorizado, por funcionários do condomínio ou terceirizados, ou prestadores de serviço, mesmo que habilitados por órgão competente, ou por menores de idade, ainda que acompanhados de pais ou responsáveis. **(MULTA).**

**Art. 69** Não é permitido transitar de bicicletas, jogar bola, bem como praticar outros esportes ou brincadeiras infantis na garagem. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 70** É proibido provocar ruídos e barulhos excessivos e desnecessários, tais como: buzinar, acelerar motor, som alto, etc., assim como impedir ou dificultar as manobras de entrada e saída de outros veículos. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 71** Os acidentes envolvendo veículos estacionados no interior do condomínio deverão ser solucionadas entre as partes envolvidas não cabendo ao condomínio qualquer responsabilidade.

**Art. 72** O condutor do veículo que não obedecer à sinalização e às indicações de trânsito, existentes nas dependências do condomínio, ou ainda, ocasionar qualquer prejuízo a terceiros, ficará sujeito às penas aplicáveis, eximindo-se o condomínio, ou qualquer outra pessoa a ele vinculada, de qualquer ônus relativo à ocorrência. O condomínio não terá nenhuma responsabilidade civil ou criminal com acidentes que venham a ocorrer com automóveis ou contra terceiros, ficando esta responsabilidade por conta exclusiva do proprietário do veículo causador do acidente.

**Art. 73** Em caso de roubo/furto do veículo fica o condômino obrigado a comunicar à Administração e requerer a baixa do veículo cadastrado o mais breve possível. **(ADVERTÊNCIA).**

## **CAPÍTULO XII DOS BICICLETÁRIOS**

**Art. 74** As bicicletas só podem ser guardadas dentro dos bicicletários da garagem e nos fundos do estacionamento externo. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 75** As bicicletas de qualquer porte poderão ser transportadas apenas pelos elevadores de serviço. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 76** É proibido trancar bicicletas fora do bicicletário. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 77** Aconselha-se a utilização de cadeados para trancar as bicicletas dentro dos bicicletários, pois o condomínio não se responsabiliza por eventual furto delas.

**Art. 78** As vagas do bicicletário são rotativas, não sendo permitido usar correntes e cadeados para reservá-las após a retirada do veículo. Anualmente, durante 15 dias, será feito o recadastramento das bicicletas guardadas nos bicicletários, de forma a impedir abandonos delas . Após este período, as bicicletas não recadastradas serão levadas dos bicicletários e guardadas no 2º subsolo do edifício.

## **CAPÍTULO XIII DO PARQUINHO**

**Art. 79** Horário de funcionamento é das 08:00 h às 22:00 h.

**Art. 80** A utilização do parquinho é de uso exclusivo dos moradores. Convidados somente poderão utilizá-lo se acompanhados pelo morador, que se responsabilizará por eles.

**Art. 81** Somente é permitida a utilização dos brinquedos por crianças de até 12 (doze) anos. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 82** Não é permitido o uso de patins, skate, bicicleta ou patinete no interior do parquinho. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 83** Não é permitido sujar o recinto do parquinho ( **ADVERTENCIA).**

**Art. 84** Não é permitido a adultos ou adolescentes se sentarem nos brinquedos ou nas cadeiras do parquinho destinados às crianças. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 85** É proibido fumar ou ingerir bebidas alcoólicas no recinto do parquinho. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 86** É proibido o ingresso de animais. **(ADVERTÊNCIA).**

#### **CAPÍTULO XIV DA QUADRA DE TÊNIS**

**Art. 87** O horário de utilização da quadra é de 08:00 h às 22:00 h, todos os dias.

**Art. 88** Não é permitida a utilização da quadra para outras atividades que não sejam relacionadas ao esporte de tênis. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 89** Poderão fazer uso da quadra de tênis moradores e seus convidados. Entende-se como morador pessoa devidamente registrada na administração do condomínio nessa condição.

**Art. 90** Convidados não poderão jogar sem a presença na quadra do morador que fez a reserva. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 91** A luz da quadra somente será ligada mediante solicitação, entre 18:00 h e 22:00 h. Para jogar neste horário, será cobrada uma taxa correspondente a 2% (dois por cento) do condomínio da unidade-padrão de dois quartos, a ser paga na cobrança condominial. Esse percentual poderá ser reajustado e arredondado, a critério da administração, sempre que ocorrer defasagem causada por aumentos nas tarifas de energia elétrica.

**Art. 92** O morador interessado deverá solicitar ao porteiro responsável a ligação das luzes da quadra com 10 minutos de antecedência, assim como deverá solicitar o desligamento ao término do horário, caso não haja jogadores esperando. Por motivos técnicos, no caso de interrupção do fornecimento de energia, deverá haver uma espera de 10 minutos antes da religação.

**Art. 93** É expressamente proibida a entrada na quadra de animais, carrinhos, skates, patins, patinetes, bicicletas, velocípedes, walking-machines, etc..  
**(MULTA)**

**Art. 94** Não é permitida a entrada de crianças menores de 5 anos de idade. Jogadores com menos de 12 anos de idade deverão estar acompanhados de responsável maior de 16 anos. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 95** Só é permitida a utilização da quadra com calçados próprios para jogar tênis. Calçados com o solado de borracha vulcanizada escura marcam permanentemente o piso da quadra. Sapatos de salto ou duros também danificam o piso da quadra. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 96** Não é permitido colocar no interior da quadra objetos pontudos, assim como bancos, cadeiras, escadas, etc., que podem perfurar o piso. **(MULTA)**

**Art. 97** Não é permitido o consumo de alimentos, refrigerantes e cervejas nas quadras, pois estes produtos contribuem na proliferação de micro-organismos. Também é proibido o consumo de bebidas servidas em embalagens de vidro, pois podem danificar o piso. **(ADVERTÊNCIA)**.

**Art. 98** As quadras serão imediatamente interditadas na ocorrência de chuvas. Após o término das chuvas, a quadra só será liberada pela administração quando estiver em condições de ser usada, de forma a evitar acidentes que podem prejudicar o piso dela.

**Art.99** O morador deverá sempre fazer reserva com o porteiro responsável, mesmo que não haja ninguém jogando no momento, para evitar desentendimentos.

**Art. 100** Para fazer a reserva, o morador da unidade deverá requisitar pessoalmente ao porteiro responsável. Não são aceitas as reservas por telefone, interfones ou por terceiros.

**Art. 101** Para jogos nos sábados, domingos e feriados em qualquer horário, e nos dias de semana a partir das 17:00 h, as reservas poderão ser feitas com antecedência de 1 (um) dia. Nesses casos as reservas só poderão ser feitas a partir das 6:00 h do dia anterior.

**Art. 102** Para jogos nos dias de semana antes das 17:00 h, exceto feriados, as reservas que não sejam para aulas, poderão ser feitas com antecedência máxima de 2 (dois) dias, limitadas a 4 (quatro) horas por semana por unidade e sempre com o intervalo não inferior a 2 horas. Nesses casos as reservas poderão ser feitas a partir das 6:00 h de 2 (dois) dias antes.

**Art. 103** O prazo máximo de reserva por membros de uma mesma unidade fica restrito a 1 (uma) hora por dia.

**Art. 104** O tempo para utilização das quadras é de uma hora tanto para jogos de simples como de duplas. Porém, se finalizado tal horário não houver morador em espera, o horário poderá se estender por períodos de 30 minutos.

**Art. 105** Aulas de tênis poderão ser reservadas e ministradas somente para moradores e pelo período máximo de 1 (uma) hora, de segundas às sextas feiras, exceto feriados. **(MULTA)**.

**Art. 106** As reservas para aulas poderão ser agendadas com 1 (uma) semana de antecedência, desde que preenchidas pelo funcionário da portaria social o formulário específico para reserva de aulas, devendo os horários reservados serem utilizados exclusivamente para tal fim.

**Art. 107** Se o professor não for morador do prédio, o morador aluno deverá fornecer previamente à administração o nome e a qualificação dele. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 108** A reserva será garantida por apenas 15 minutos após a hora marcada. Após esta tolerância, a quadra poderá ser utilizada por outra pessoa, desde que tenha comunicado ao porteiro responsável.

**Art. 109** A administração poderá dispor da quadra pelo tempo necessário para a realização de torneios internos, mediante programação previamente divulgada.

**Art. 110** A quadra de tênis poderá ser interditada pela Administração para reparos ou reformas, pelo período que for julgado necessário.

**Art. 111** A utilização da quadra de tênis é de exclusiva responsabilidade e risco do morador e/ou seus convidados, não se responsabilizando o condomínio por qualquer acidente ou enfermidade que por ventura estes possam vir a sofrer.

**Art. 112** O morador jogador é responsável pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer do evento, comprometendo-se, na medida do possível, a reprimir abusos e excessos e a requerer o afastamento de pessoas cuja presença seja considerada inconveniente, podendo para tanto, se necessário, contar com o auxílio dos vigilantes do condomínio, devendo a seguir fazer o registro no livro de ocorrências. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 113** É obrigação do morador jogador orientar, seus convidados no sentido de respeitarem todas as normas do condomínio, respondendo financeiramente por eventuais prejuízos e pelas infrações, ainda que cometidas por estes terceiros, sujeitando-se às penalidades previstas.

## **CAPÍTULO XV DA QUADRA POLIESPORTIVA**

**Art. 114** Horário de funcionamento das 08:00 h às 22:00 h. **(ADVERTÊNCIA)**

**Art. 115** O uso da quadra é exclusivamente para a prática de esportes, não podendo ser utilizada para qualquer outra atividade. Entretanto, crianças de até

12 (doze) anos poderão utilizá-la para andar de bicicleta e patins com rodas de borracha/silicone, desde que não haja pessoas querendo utilizá-la para jogos de bola. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 116** Não é permitida a utilização da quadra poliesportiva se o piso estiver molhado, pois este fica escorregadio **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 117** A utilização da quadra poliesportiva é de exclusiva responsabilidade e risco do morador e/ou seus convidados, não se responsabilizando o condomínio por qualquer acidente ou enfermidade que por ventura estes possam vir a sofrer.

**Art. 118** A quadra poliesportiva pode ser utilizada sem calçados, porém, se usados, estes deverão ser adequados para prática de esportes. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 119** O morador que quiser reservar a quadra deverá fazê-lo no máximo com 24 horas de antecedência, pelo período máximo de 1 (uma hora), desde que preenchido pelo funcionário da portaria social o livro de reservas;

**Art. 120** O prazo de tolerância para início da utilização da quadra em caso de reserva é de no máximo 15 minutos;

**Art. 121** O tempo para utilização das quadras é de uma (1) hora. Porém, se depois de finalizado tal horário não houver morador em espera, o horário poderá se estender por períodos de 30 minutos.

**Art. 122** Jogadores com menos de 8 anos deverão estar acompanhados de responsável maior de 16 anos. **(ADVERTÊNCIA)**

**Art. 123** Convidados poderão utilizar a quadra, desde que acompanhados de no mínimo um morador para cada 4 (quatro) usuários. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 124** Aulas de esportes poderão ser ministradas na quadra para moradores apenas e pelo período máximo de 1 (uma) hora, de segunda a sextas-feiras, exceto feriados. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 125** Se o professor não for morador do prédio, o morador aluno deverá fornecer, previamente, à Administração o nome e qualificação dele. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 126** As reservas para as aulas poderão ser agendadas com uma semana de antecedência, desde que preenchido o formulário de reserva para aulas na portaria social, devendo tais horários ser utilizados exclusivamente para tal fim, não sendo permitida a utilização para outros jogos.

**Art. 127** O morador que desejar que sejam ligadas as luzes deverá solicitar tal providência na portaria social. Ao final da partida, o morador deverá requerer o desligamento delas.

**Art. 128** Nas proximidades da quadra deverão ser evitadas discussões, palavrões, conversas em voz alta ou barulho de forma a não perturbar o sossego dos demais moradores. **(ADVERTÊNCIA)**.

**Art. 129** Por motivo de segurança dos usuários, é expressamente proibido entrar com garrafas, copos de vidro ou qualquer outro objeto cortante na quadra. **(ADVERTÊNCIA)**.

**Art. 130** A quadra poliesportiva poderá ser interditada pela Administração para reparos, reformas, ou, quando o mau tempo assim o exigir, pelo período que for julgado necessário.

**Art. 131** O morador jogador é responsável pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer de seu evento, comprometendo-se, na medida do possível, a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente, podendo para tanto, se necessário, contar com o auxílio dos vigilantes do condomínio. **(ADVERTÊNCIA)**.

**Art. 132** É obrigação do morador jogador orientar seus convidados no sentido de respeitarem todas as normas do Condomínio, respondendo financeiramente por eventuais prejuízos e pelas infrações, ainda que cometidas por estes terceiros, sujeitando-se às penalidades previstas.

**Art. 133** É expressamente proibida a entrada na quadra de animais. **(MULTA)**

## **CAPÍTULO XVI DO SALÃO DE FESTAS**

**Art. 134** O salão de festas é de reserva e utilização exclusiva dos moradores, sendo vedada a prática de atividades político-partidárias, religiosas, profissionais, mercantis, comerciais e de jogos considerados de azar pela legislação.

**Art. 135** Será cobrada uma taxa equivalente a 40% (quarenta por cento) do condomínio da unidade-padrão de dois quartos para reembolso de despesas de utilização.

**Art. 136** A reserva do salão de festas poderá ser realizada com até 1 (um) ano de antecedência, quando deverá ser pago o sinal de 50% do valor da taxa na época da reserva.

**Art. 137** Se o condômino cancelar sua reserva antes de 15 (quinze) dias da data de seu evento, será reembolsado integralmente. Ultrapassado este prazo, o sinal não será devolvido, salvo se outro condômino alugar o salão para a mesma data.

**Art. 138** O pagamento do restante da taxa de aluguel deverá ser efetuado até 3 (três) dias antes do evento, sob pena de perda da reserva e do sinal já pago.

**Art. 139** O direito de utilização do salão de festas se dará mediante o pagamento e a assinatura por parte do requisitante do termo de responsabilidade e contrato existentes na administração do condomínio.

**Art. 140** A reserva estará automaticamente cancelada caso os prazos não sejam cumpridos.

**Art. 141** As chaves serão entregues com antecedência de 12 horas da reserva, porém poderão ser entregues antes caso não haja outro evento agendado neste período.

**Art. 142** Em caso de cancelamento após o pagamento da reserva, o requisitante será reembolsado em apenas 50% (cinquenta por cento) do valor depositado caso não haja a utilização do salão de festas na data reservada por outro morador.

**Art. 143** A utilização do salão de festas é restrita à sua área interna, não sendo permitido o uso das demais áreas do *play*. Caso necessário o uso do *play*, até 10 (dez) metros à frente do salão, será cobrada taxa adicional de 25% do aluguel do Salão de Festas, sendo que o *hall* dos elevadores deverá ficar totalmente desimpedido.

**Art. 144** Em nenhuma hipótese poderão ser reservados simultaneamente o Salão de Festas e a Churrasqueira.

**Art. 145** Não é permitida a colagem de enfeites e bolas nas paredes e teto, pois danificam a pintura, e tampouco é permitida a utilização de grampos nas mesas.

**Art. 146** O morador é responsável por qualquer dano que este ou qualquer de seus convidados venha a causar nas partes de uso comum do prédio.

**Art. 147** Todo e qualquer preparo de alimentos deverá ser feito exclusivamente na cozinha anexa ao Salão de Festas.

**Art. 148** É proibida a utilização de qualquer equipamento de cozimento que gere fumaça no salão de festas.

**Art. 149** Ao final da festa, o morador deverá deixar o salão totalmente desobstruído e limpo de utensílios utilizados.

**Art. 150** Ao término da festa, o morador deverá entregar as chaves do salão na portaria social.

**Art. 151** A Administração não se responsabiliza por quaisquer objetos deixados no interior do salão de festas ou nas partes de uso comum.

**Art. 152** Não é permitida a utilização de funcionários do prédio para transporte, carga ou descarga de mercadorias ou utensílios.

**Art. 153** A sonorização da festa deverá ser feita de forma moderada, não perturbando o sossego do prédio, sobretudo dos moradores das unidades mais próximas, aplicando-se a legislação em vigor.

**Art. 154** A Administração não se responsabiliza por vazamentos que venham a ocorrer no salão de festas que não possam ser reparados em tempo hábil até a data da utilização mesmo, cabendo a esta apenas devolver o pagamento da reserva.

**Art. 155** A limpeza do salão após a realização da festa é responsabilidade da administração do condomínio dentro da normalidade, sendo o excesso de responsabilidade do contratante.

**Art. 156** O responsável pelo aluguel do salão de festas deve elaborar uma lista de convidados e entregá-la na guarita para controle de ingresso antes do evento.

**Art. 157** As festas com menores de 16 anos deverão ser acompanhadas pelo morador adulto responsável.

**Art. 158** É proibida a presença de qualquer animal de estimação no salão de festas. **(MULTA)**.

## **CAPÍTULO XVII DA CHURRASQUEIRA.**

**Art. 159** A churrasqueira é de uso exclusivo dos moradores e só poderá ser usada para promoção de eventos de confraternização e aniversários, sendo proibida sua utilização em atividades político-partidárias, religiosas,

profissionais, comerciais, mercantis e de jogos de azar definidos em lei.

**(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 160** A utilização da churrasqueira está sujeita ao pagamento de uma taxa equivalente a 20% (vinte por cento) da unidade-padrão de dois quartos para reembolso de despesas de utilização. O pagamento da taxa deverá ser efetuado no ato da reserva.

**Art. 161** A reserva da churrasqueira poderá ser realizada com até 1 (um) ano de antecedência, quando deverá ser pago o sinal de 50% do valor da taxa na época da reserva.

**Art. 162** Se o condômino cancelar sua reserva antes de 15 (quinze) dias da data de seu evento, será reembolsado integralmente. Ultrapassado este prazo, o sinal não será devolvido, salvo se outro condômino alugar a churrasqueira para a mesma data.

**Art. 163** Ao efetuar a reserva, o morador assinará um contrato e um termo de recebimento e responsabilidade do uso da churrasqueira, onde ficará expressamente consignado haver recebido o local em perfeitas condições. Se no dia do evento, antes de seu início, notar qualquer problema, o morador deverá registrá-lo no livro de ocorrências na portaria do prédio.

**Art. 164** O horário de utilização da churrasqueira é das 10:00 h às 22:00h, exceto nos dias 24 e 31 de dezembro, quando poderá ser estender por mais 2 (duas) horas.

**Art. 165** A utilização da churrasqueira é restrita à sua área interna e ao pátio em frente, não sendo permitido o uso da sala de ginástica, piscina, quadras e demais áreas do *play*. **(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 166** Não é permitido jogar bola no pátio em frente à churrasqueira;  
**(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 167** Em nenhuma hipótese poderão ser reservados simultaneamente o Salão de Festas e a churrasqueira.

**Art. 168** Não é permitida a colagem de enfeites e bolas na parede, nas colunas e no teto da churrasqueira com materiais que possam danificá-los.  
**(ADVERTÊNCIA).**

**Art. 169** Não é permitido a utilização de garrafas de vidro de cerveja, refrigerantes e água mineral na área da churrasqueira;

**Art. 170** O morador é responsável por qualquer dano que este ou qualquer de seus convidados venham a causar nas partes de uso comum do prédio, assim como pelos utensílios porventura a ele entregues;

**Art. 171** Ao final da festa, o morador deverá deixar a churrasqueira totalmente desobstruída. **(ADVERTÊNCIA)**.

**Art. 172** A Administração não se responsabiliza por quaisquer objetos deixados na churrasqueira ou nas partes de uso comum.

**Art. 173** Não é permitida a utilização de funcionários do prédio para transporte, carga ou descarga de mercadorias ou utensílios.

**Art. 174** A sonorização da festa deverá ser feita de forma moderada, não perturbando o sossego do prédio, sobretudo dos moradores das unidades mais próximas, aplicando-se a legislação em vigor.

**Art. 175** A administração do condomínio não se responsabiliza por danos que venham a ocorrer na área da churrasqueira que não possam ser reparados em tempo hábil até a data da utilização mesmo, cabendo a esta apenas devolver o pagamento da reserva.

**Art. 176** A limpeza da churrasqueira após sua utilização é da responsabilidade da administração do condomínio dentro da normalidade, sendo o excesso de responsabilidade do contratante.

**Art. 177** O responsável pelo aluguel da churrasqueira deve elaborar uma lista de convidados e entregá-la na guarita para controle de ingresso antes do evento;

**Art. 178** A utilização da churrasqueira com a presença de menores de 16 anos deverá ser acompanhada pelo morador adulto responsável **(ADVERTÊNCIA)**.

**Art. 179** O contrato de utilização da churrasqueira deverá ser do mesmo tipo do contrato do salão de festas do condomínio.

**Art. 180** É proibida a presença de qualquer animal de estimação na churrasqueira. **(MULTA)**.

## **CAPÍTULO XVIII DA PISCINA**

**Art. 181** Horário de funcionamento: de abril a novembro das 8:00 h às 17:00 h; e de dezembro a março das 8:00 h às 20:00 h, de terça-feira a domingo.

**Art. 182** É obrigatória a presença do guardião durante o funcionamento da piscina. Em caso de ausência de tal profissional, a piscina será imediatamente fechada.

**Art. 183** É proibida a utilização de copos e garrafas de vidro na área da piscina; **(ADVERTÊNCIA)**.

**Art. 184** Aconselha-se a utilização da ducha antes de entrar na piscina.

**Art.185** Não é permitido o jogo de bola na área da piscina. **(ADVERTÊNCIA)**.

**Art. 186** É proibido a utilização dos móveis da piscina para prática de brincadeiras **(ADVERTÊNCIA)**.

**Art. 187** É vedada a utilização da piscina por empregados do condomínio.

**Art. 188** Caberá à Administração deliberar no futuro pela necessidade de exigir carteiras dos moradores e/ou exame médico (caso de doenças contagiosas) e/ou disciplinar a entrada de visitantes. **(ADVERTÊNCIA)**.

**Art. 189** É proibido o consumo de alimentos ou bebidas dentro da piscina. **(ADVERTÊNCIA)**.

**Art. 190** É proibida a utilização de copos, pratos, garrafas e outros recipientes de vidro na área da piscina. **(MULTA)**

**Art. 191** Ocorrendo qualquer forma de contaminação da água da piscina, que inviabilize seu uso, por condômino ou seus convidados, o custo para sua recuperação será arcado pelo condômino responsável.

**Art. 192** É expressamente proibida a entrada de animais na área da piscina. **(MULTA)**.

## **CAPÍTULO XIX DA SALA DE GINÁSTICA**

**Art. 193** Horário de funcionamento: das 6:00 h às 22:00h, diariamente.

**Art. 194** A sala de ginástica destina-se ao uso exclusivo dos moradores. São proibidas aulas coletivas com mais de 4 (quatro) alunos. Será permitido o acompanhamento individual por profissionais credenciados junto à administração do condomínio. **(MULTA)**.

**Art. 195** O morador interessado em fazer uso da Sala de Ginástica é responsável pelos equipamentos e instalações.

**Art. 196** O morador que fizer uso da sala de ginástica e de seus aparelhos tem ciência de que o condomínio não será responsabilizado em caso de mal súbito ou acidentes que provoquem sequela ou morte.

**Art. 197** É proibido a presença na Sala de Ginástica por menores de 15 (quinze) anos. **(MULTA)**

**Art. 198** O uso da sala de ginástica poderá ser interrompido para limpeza, bem como em caso de obras no local.

**Art. 199** Havendo espera para a utilização dos aparelhos, o limite será de 30 (trinta) minutos por morador. Após a utilização o aparelho deverá estar limpo de suor. **(ADVERTÊNCIA)**.

**Art. 200** Só é permitido fazer exercício com vestimenta e calçados adequados, não sendo permitido o uso dos equipamentos com roupas molhadas ou sem camisa. **(ADVERTÊNCIA)**

**Art. 201** A utilização de aparelho sonoro deverá ser apenas como fundo musical.

**Art. 202** A administração do condomínio não se responsabiliza por quaisquer objetos deixados na sala de ginástica.

**Art. 203** Não serão permitidas outras atividades, que não sejam relativas à prática de ginástica. **(ADVERTÊNCIA)**

**Art. 204** É proibido fumar ou consumir bebidas alcoólicas, bem como a presença de animais na academia. **(MULTA)**.

## **CAPÍTULO XX DAS SAUNAS**

**Art. 205** As duas saunas não funcionarão às segundas-feiras

**Art. 206** Horário de funcionamento: **sauna a vapor** é das 18:30h às 22:00h nas segundas, terças, quintas e sextas feiras, e das 12:00 h às 22:30 h aos sábados, domingos e feriados, e **sauna seca** é das 18:00 h às 22:00 h nas quartas e sextas feiras.

**Art. 207** A ligação e desligamento das saunas será efetuado pelo funcionário encarregado, mediante solicitação prévia mínima de 30 minutos do horário de início do funcionamento, sendo vetado o manuseio das instalações por quaisquer outros.

**Art. 208** O uso das saunas é misto. O traje permitido é o de praia ou piscina (short, maiô, calção de banho ou biquíni e chinelos). É da conveniência dos usuários o uso de pequena sacola com material de toalete e toalha;

**Art. 209** Não é aconselhável o uso da sauna por pessoas desacompanhadas.

**Art. 210** A utilização das saunas por maiores de dez (10) anos e menores de 16 (dezesseis) só é permitida acompanhado pelo responsável.

**Art. 211** A utilização da sauna é exclusiva dos moradores.

**Art. 212** É proibida a utilização das saunas por pessoa portadora de doenças infectocontagiosas e problemas de pele (piodermite, micoses etc.).

**Art. 213** O condomínio não se responsabiliza por objetos deixados nas saunas, tais como toalhas, carteiras, relógios etc.

**Art. 214** Não é permitido fumar, ingerir alimentos, consumir bebidas alcoólicas ou fazer uso de quaisquer objetos sonoros durante a utilização das saunas.

**Art. 215** As cadeiras, mesas, espreguiçadeiras e demais móveis e utensílios da sauna não poderão ser retirados de suas dependências.

**Art. 216** Ao deixar as saunas, deve o usuário estar seco, evitando assim molhar as demais dependências do prédio. A utilização do elevador de serviço é obrigatória em trajes de banho.

## **CAPÍTULO XXI DO FECHAMENTO DAS VARANDAS COM CORTINA DE VIDRO E DA INSTALAÇÃO DE CORTINAS E TOLDOS.**

**Art. 217** Aprovado pelos condôminos presentes na Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 22/10/2020. Estende-se a todos os condôminos atuais e futuros, sem distinção da propriedade e complementa o que preconiza o Decreto Nº 39.345, de 27 de outubro de 2014 que regulamenta as condições para o fechamento de varandas previsto na Lei Complementar Nº 145 de 06 de outubro de 2014 e nos subitens 1.10.3 a 1.10.3.15 da Convenção do Condomínio Varanda das Rosas datada de 13 de outubro de 2015.

**Art. 218** O fechamento das varandas somente poderá ser realizado com sistema de envidraçamento com painéis retráteis de vidro, deslizantes sobre perfis de

alumínio horizontais, com giro de um de cada vez em ângulo de 90 graus, conforme ilustra a Figura 1, permitindo ampla ou parcial abertura do ambiente.

Parágrafo único: Não é permitido o fechamento parcial da varanda.

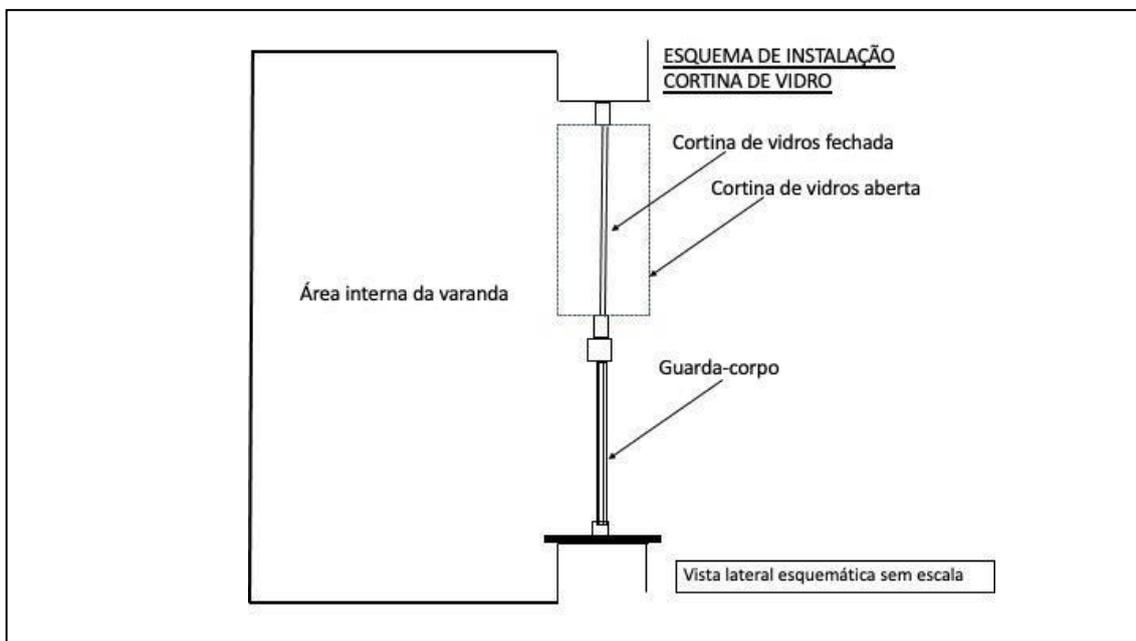


Figura 1 – Ilustração do sistema de fechamento com cortinas de vidro

**Art. 219** A instalação do sistema somente poderá ser realizada entre o teto da varanda e o guarda-corpo, devendo os trilhos serem neste amparados.

**Art. 220** O sistema deverá ser distribuído de modo que cada metade do total dos painéis da face frontal da varanda seja recolhida em cada extremidade para evitar que o peso do conjunto se concentre em apenas um lado da varanda.

**I** - No caso das colunas 04, 05, 07 e 12, que têm número ímpar de lâminas de vidro na face frontal, a lâmina excedente deverá ser recolhida para o lado da parede que separa da unidade vizinha.

**II** - As lâminas das faces laterais sempre serão recolhidas para o lado da fachada do prédio.

**Art. 221** Os vidros utilizados no sistema deverão atender aos valores de pressão e vento onde o sistema será instalado, ser da mesma tonalidade e transparência dos utilizados no guarda-corpo, ser de segurança laminado conforme NBR 14697 e 14698 que especificam os requisitos gerais, métodos de ensaio e cuidados necessários para garantir a segurança e a durabilidade do vidro laminado em suas aplicações na construção civil, na indústria moveleira e nos eletrodomésticos da linha branca.

**Art. 222** Somente poderão executar os serviços de fechamento de varanda com cortina de vidro as empresas que estiverem cadastradas na Administração do Condomínio anteriormente à prestação do serviço.

**Art. 223** A empresa contratada pelo condômino para executar o serviço de fornecimento e instalação do sistema deverá obrigatoriamente:

**I** - Ser registrada junto ao CREA-RJ (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro).

**II** - Incluir na proposta de prestação de serviços que está ciente e de acordo com a norma NBR-16259-2014 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que estabelece os requisitos e métodos de ensaio que asseguram o desempenho dos sistemas de envidraçamento de sacadas, em edificações de uso público ou privado, sendo imperativo o seu cumprimento na execução do serviço.

**III** - Fornecer o documento ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) individual da unidade em que estiver executando o serviço. Tal documento deverá ser registrado junto ao CREA-RJ (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro); e

**IV** - Realizar uma vistoria prévia no imóvel para verificar as reais condições dos perfis de alumínio e sua estrutura, incluindo os parafusos de fixação e os vidros do guarda-corpo, a fim de certificar-se da total segurança ao instalar o sistema nas varandas.

**Art. 224** O material a ser utilizado no fechamento das varandas com cortina de vidro deverá ter as seguintes características:

**I** - Vidro incolor temperado de 8 mm.

**II** - Número de painéis por tipo de varanda conforme as colunas do prédio abaixo especificadas:

**a)** Os perfis utilizados na montagem deverão ser de alumínio anodizado, na cor natural fosco, idêntica aos novos guarda-corpos.

**b)** Colunas 03, 06, 08 e 11, ilustradas na Figura 2, contendo 18 lâminas de vidro frontais e 4 lâminas de vidro em cada lateral da varanda;

**c)** Colunas 05 e 07, ilustradas na Figura 3, contendo 17 lâminas de vidro frontais e 4 lâminas de vidro na lateral;

**d)** Colunas 04 e 12, ilustradas na Figura 4, contendo 17 lâminas de vidro frontais e 4 lâminas de vidro na lateral;

**e)** Colunas 01 e 09, ilustradas na Figura 5, contendo 14 lâminas de vidro frontais e 4 lâminas de vidro na lateral;

**f)** Colunas 02 e 10, ilustradas na Figura 6, contendo 14 lâminas de vidro frontais e 4 lâminas de vidro na lateral;

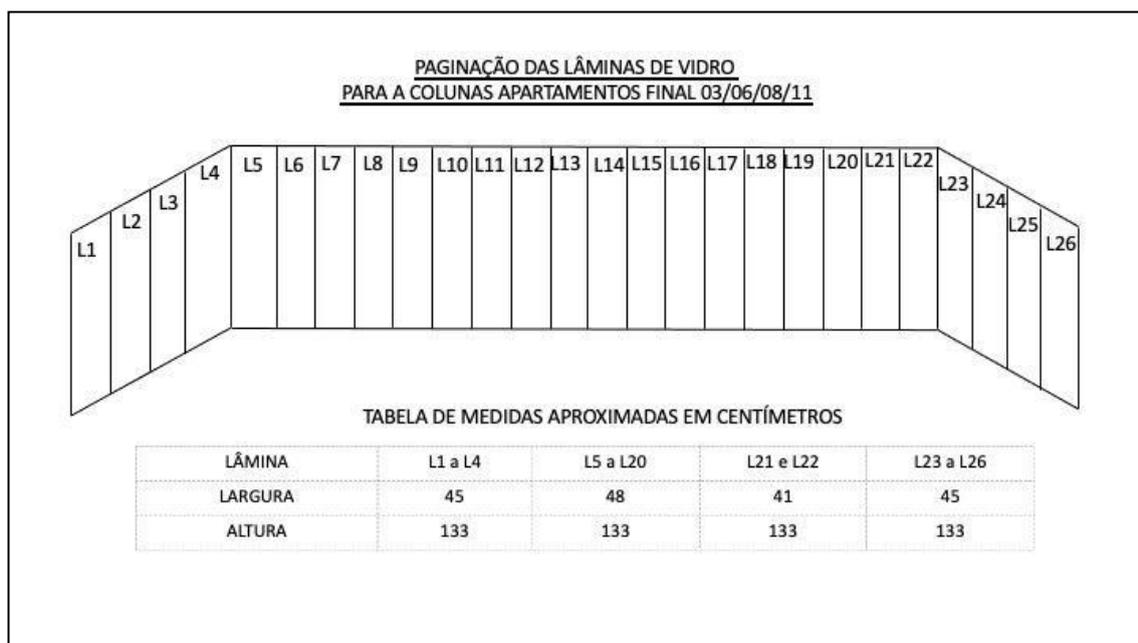


Figura 2 – Paginação das colunas 03, 06, 08 e 11.

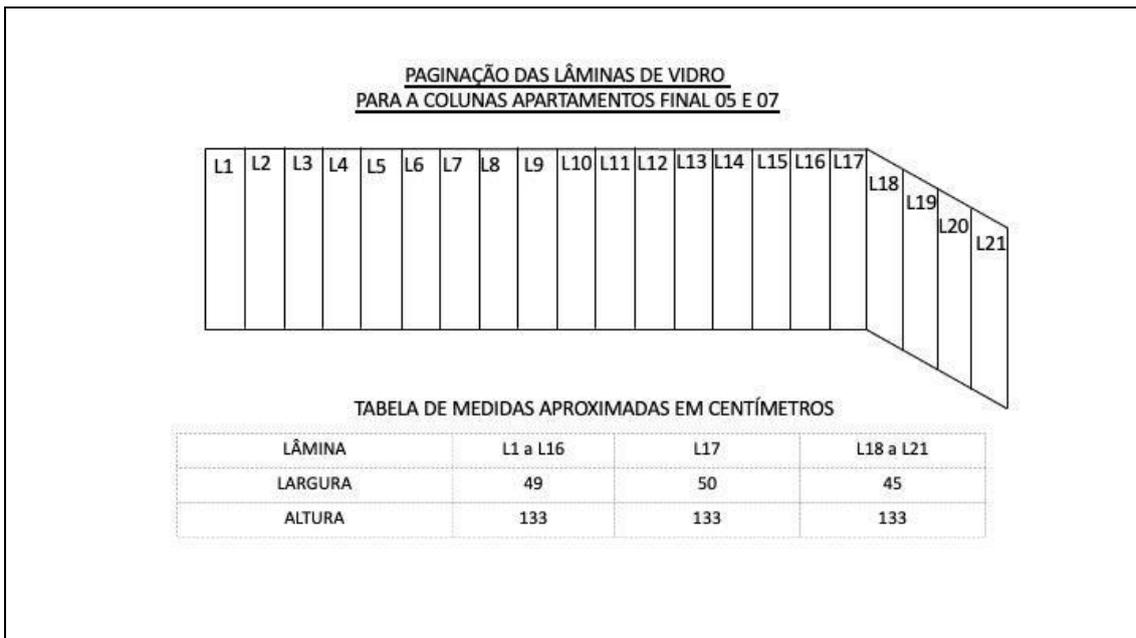


Figura 3 – Paginação das colunas 05 e 07.

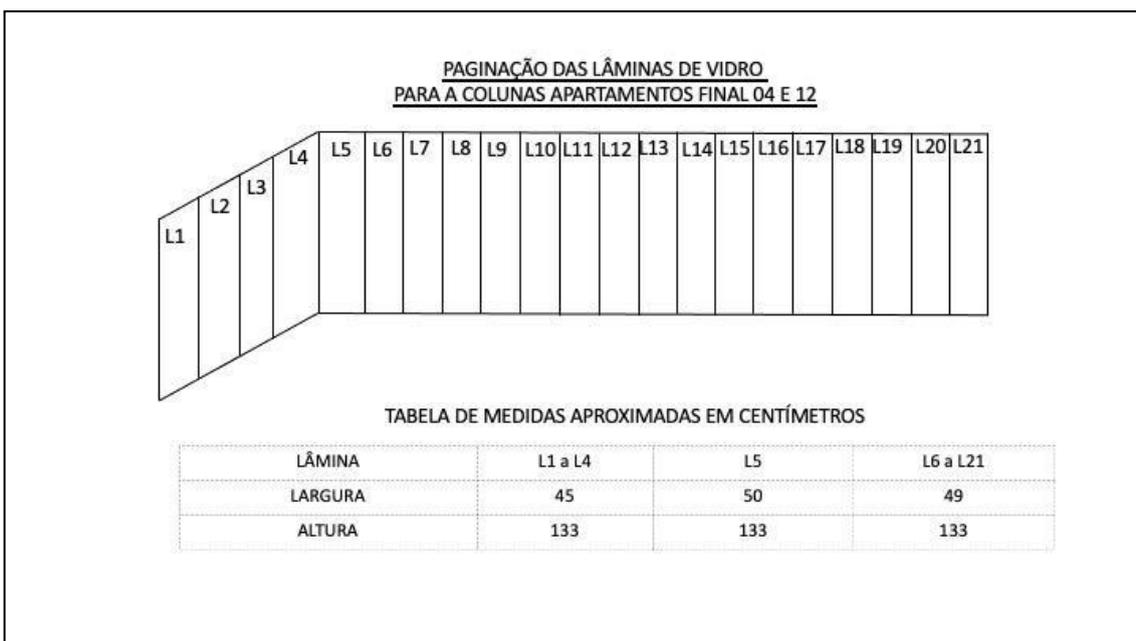


Figura 4 – Paginação das colunas 04 e 12.

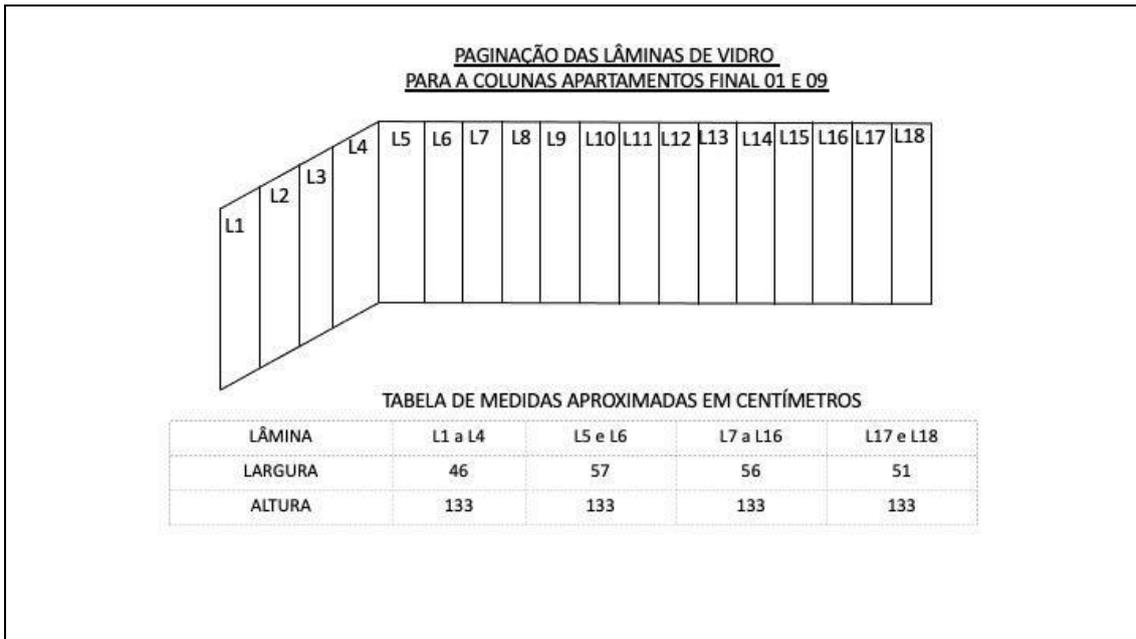


Figura 5 – Paginação das colunas 01 e 09.

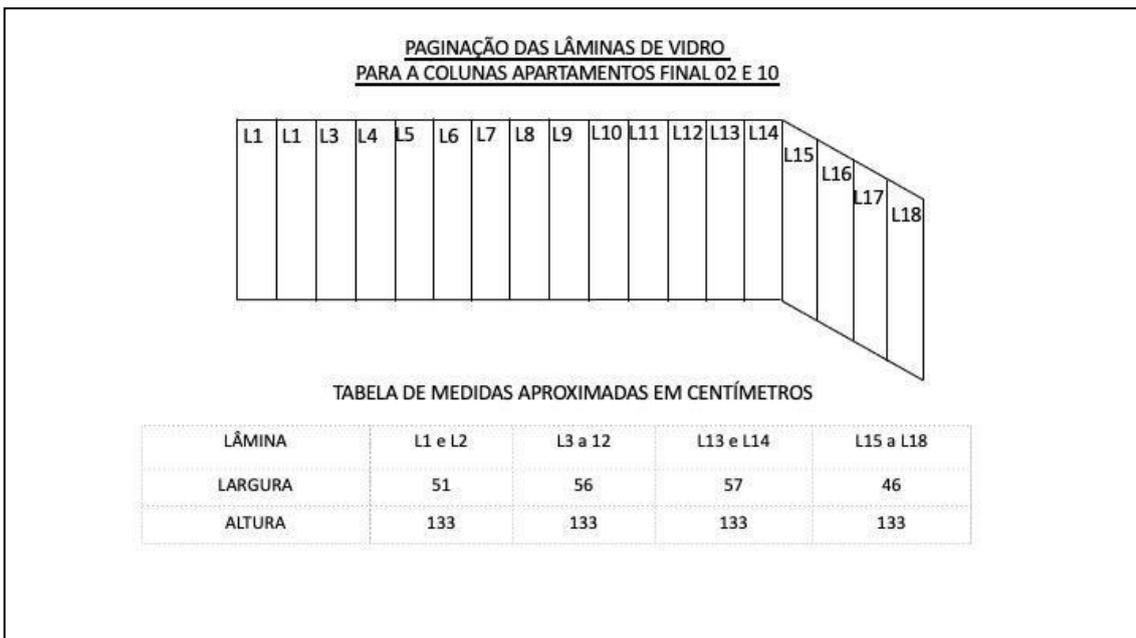


Figura 6 – Paginação das colunas 02 e 10.

III - A altura de cada painel da cortina de vidro será, aproximadamente de 1,33m, medida do capão do novo guarda-corpo até o fundo da viga do andar superior.

**Art. 225** O proprietário, ou locatário com autorização prévia do proprietário, deverá apresentar à administração do condomínio os documentos pertinentes previstos no item 7 e suas alíneas, além de assinar, previamente, o Termo de Ciência das Normas Necessárias para Execução do Serviço disponível na administração do condomínio. No Termo de Ciência das Normas Necessárias para Execução do Serviço de fechamento das varandas disponível na administração do condomínio, deverá constar, obrigatoriamente, cláusula permissiva do acesso do Síndico e/ou seu representante e/ou técnico credenciado na unidade, mediante agendamento prévio a fim de inspecionar o sistema.

**Art. 226** A unidade que instalar o sistema fica obrigada, anualmente, a contratar uma empresa registrada no CREA-RJ e na administração do condomínio para realizar vistoria preventiva de condições de uso e avaliação de danos e dos desgastes de peças e equipamentos, com a finalidade de evitar acidentes de qualquer espécie. A cópia do laudo de vistoria deverá ser enviada para a administração em até 5 dias úteis.

**Art. 227** A unidade que instalar o sistema continuará não podendo alterar o projeto arquitetônico das varandas, devendo o interior da mesma ter o seu estado original mantido, com teto rebaixado em gesso, pintado na cor original, as paredes revestidas no material utilizado na obra de retrofit da fachada e aprovada na convenção, com o mesmo sistema de iluminação, guarda-corpo, soleira/divisórias das varandas, portas e janelas, provenientes do resultado da obra da fachada realizada.

**Art. 228** A unidade que optar pela instalação do sistema não poderá, sob qualquer pretexto, instalar internamente e/ou externamente qualquer tipo de material, tais como cortina de tecidos, persianas que não sejam do tipo Rolô Tela Solar, devidamente especificada neste regulamento, insulfilmes, adesivos, propagandas, placas, bandeiras, e similares, além de quaisquer tipos de móveis ou utensílios tais como varais de roupa, próximos ao guarda-corpo que ultrapassem a altura dele, exceção feita somente ao material ou peça que sejam de segurança.

**Art. 229** Poderá ser instalada uma única divisória de vidro temperado, com sistema de porta de correr ocupando toda largura e altura da varanda, numa distância máxima de 1,5 metro do guarda-corpo ou da parede lateral, de modo a abrigar exclusivamente as máquinas de ar condicionado.

**Art. 230** Eventuais frestas no guarda-corpo poderão ser vedadas apenas com a instalação de peças de alumínio anodizado, na cor natural fosco, idêntica aos novos guarda-corpos e por dentro da unidade.

**Art. 231** Não será permitida a instalação nas varandas de ventiladores de teto, televisores ou qualquer outro equipamento de projeção de imagens incompatível com a varanda e que possa ser visto do exterior.

**Art. 232** Não será permitida a retirada das portas e/ou janelas da sala ou dos quartos, bem como a elevação dos pisos das varandas com a finalidade de igualar com o piso da sala ou quartos.

**Art. 233** Somente serão permitidas a colocação de persianas nas varandas envidraçadas e obrigatoriamente do tipo Rolô de Tela Solar, fixadas no teto de gesso, conforme ilustra a Figura 7, com as seguintes características:

I - Cor branca, conforme amostra disponível na administração do condomínio para consulta prévia a instalação;

II - Tramas de 5% bloqueando até 95% da radiação solar ou 3% bloqueando até 97% da radiação solar ou 1% bloqueando até 99% da radiação solar.

III - É permitida a instalação de sistema de trilho deslizante nas extremidades das varandas apenas onde houver a abertura e recolhimento dos painéis de vidro.

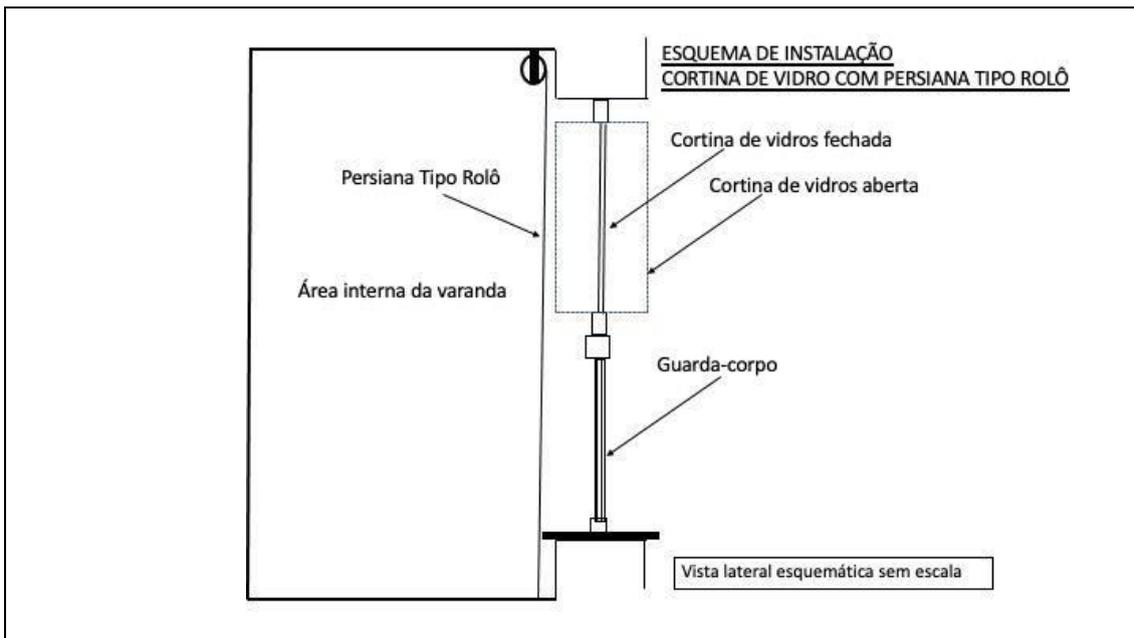


Figura 7 - Ilustração do sistema de persianas tipo Rolô de Tela Solar

**IV** - A instalação das persianas do tipo Rolô de Tela Solar nas varandas envidraçadas deverá respeitar as paginações conforme ilustrado nas Figuras 8 a 12 deste documento representadas a seguir:

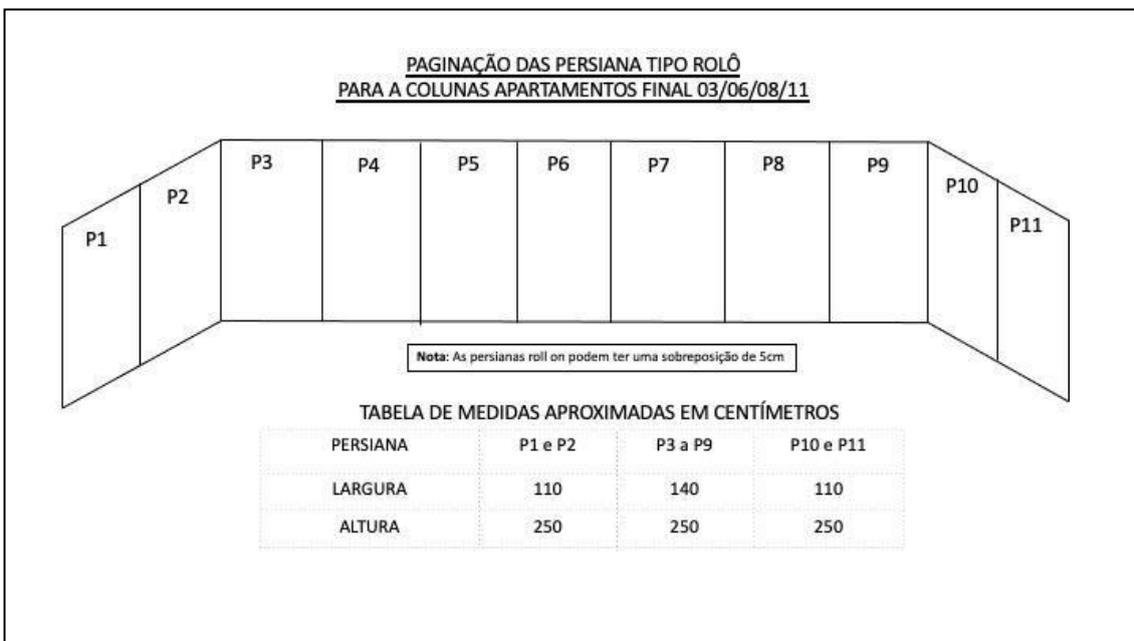


Figura 8 – Paginação das colunas 03, 06, 08 e 11.



Figura 9 – Paginação das colunas 05 e 07.

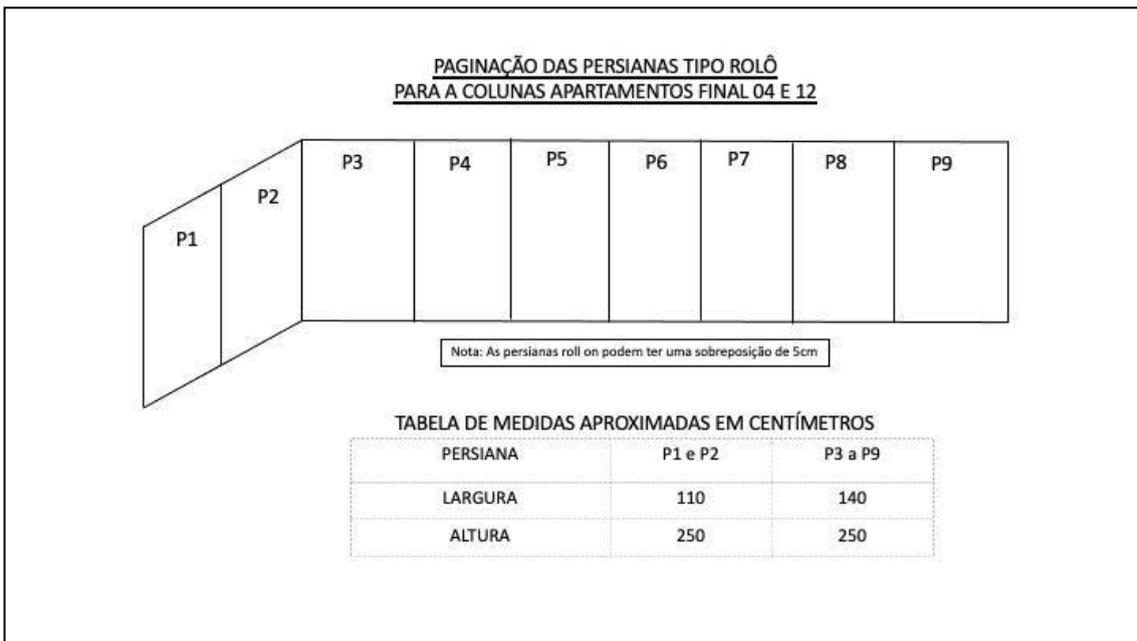


Figura 10 – Paginação das colunas 04 e 12.

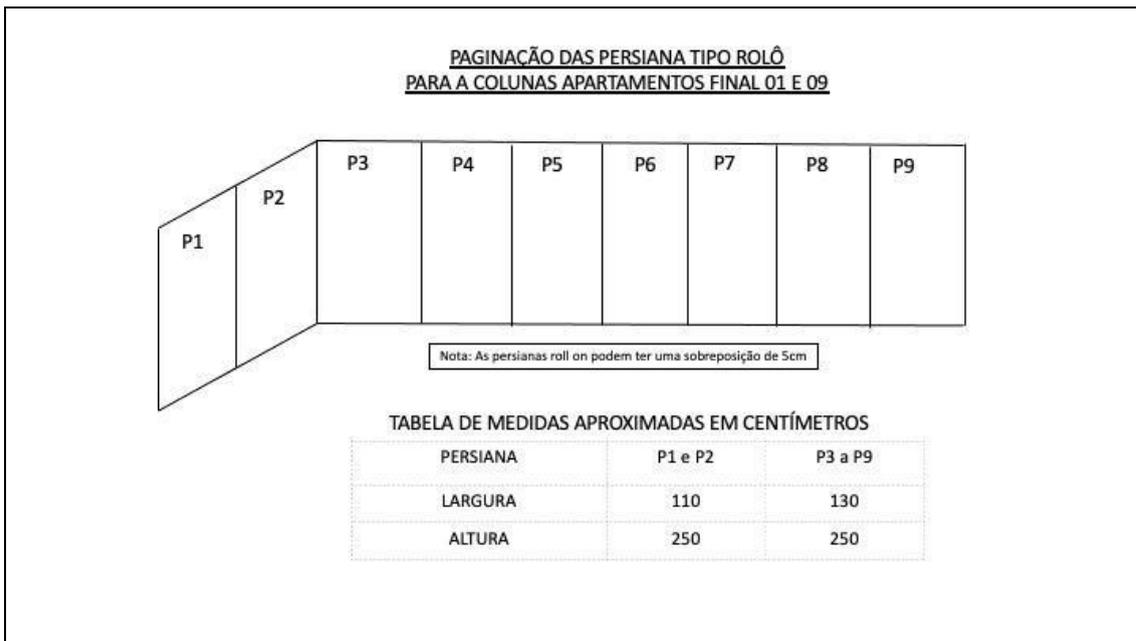


Figura 11 – Paginação das colunas 01 e 09.

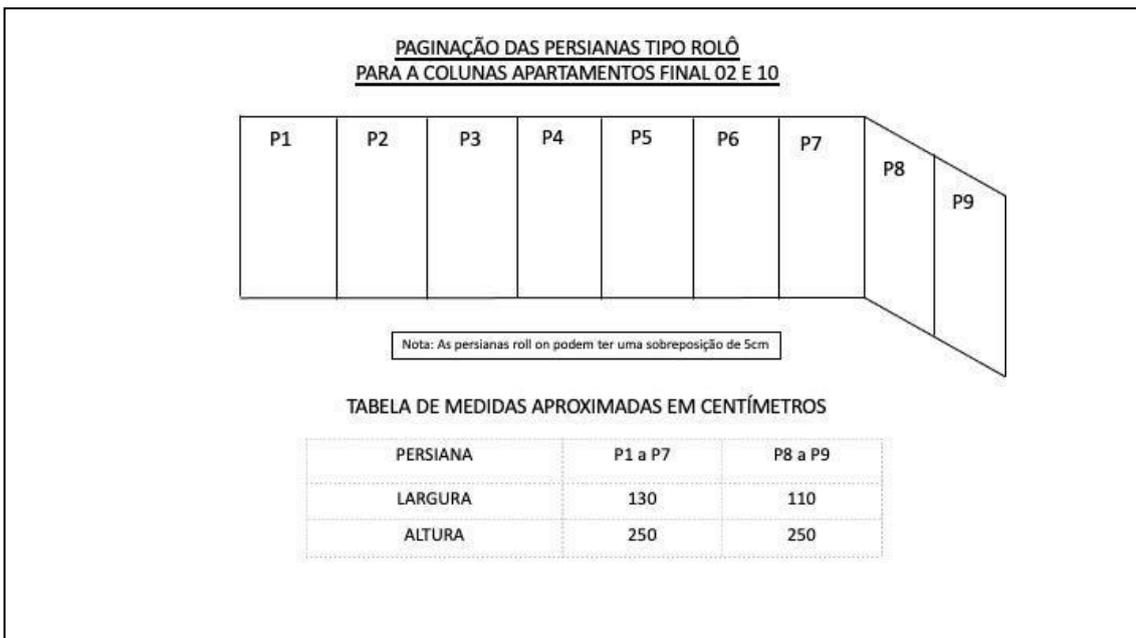


Figura 12 – Paginação das colunas 02 e 10.

**Art. 234** Compete a cada condômino se certificar da atual situação de conservação e adequabilidade do teto da varanda, local onde deverá ser instalado o sistema de persiana tipo Rolô Tela Solar.

**Art. 235** Em caso de queda de painéis de vidro, persianas ou de peças utilizadas para instalação ou manuseio dos sistemas, a responsabilidade pelos prejuízos, danos ou acidentes causados a terceiros ou a outras unidades, será da unidade onde o serviço foi realizado.

**Art. 236** O fechamento das varandas com toldos somente poderá ser realizado com sistema do tipo Rolô interno, com bandô superior externo medindo 20 cm de altura com borda retilínea e com a barra de acabamento inferior do toldo, também, retilínea, conforme orientado na Figura 13.

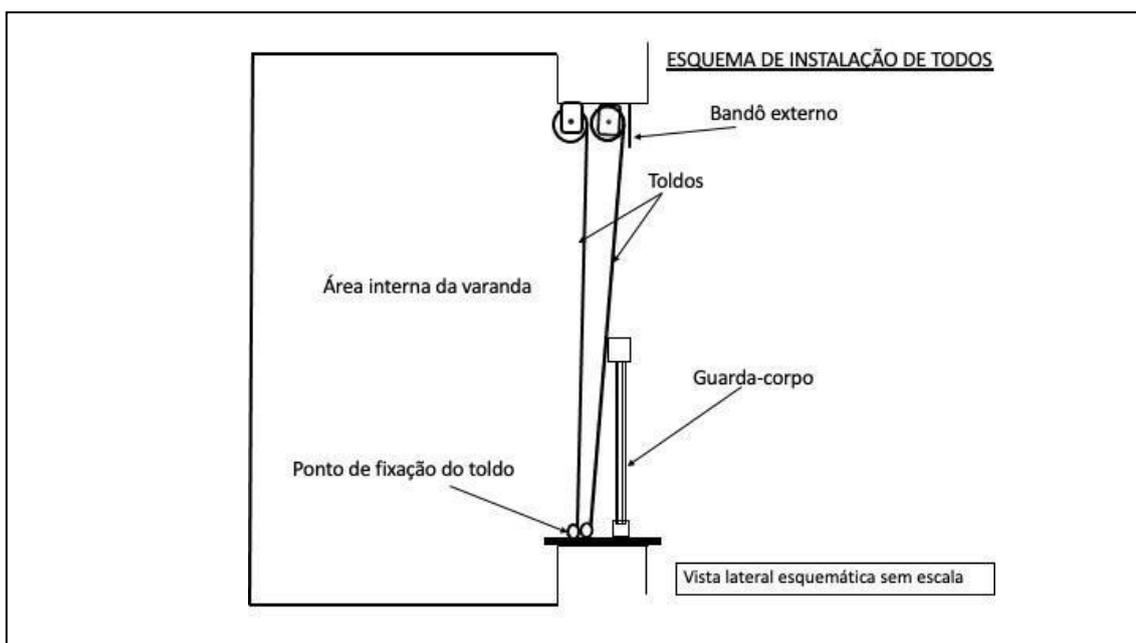


Figura 13 – Esquema de fixação do toldo na varanda.

**I** - Somente as unidades que **NÃO OPTAREM** pelo fechamento com lâminas de vidro poderão instalar os toldos; aquelas que realizarem o fechamento somente poderão utilizar as cortinas do tipo Rolô Tela Solar especificadas nos itens 12 e 16 desta Norma.

**II** - As unidades que, tendo instalado toldos, decidirem, posteriormente, pelo fechamento com lâminas de vidro, deverão, **OBRIGATORIAMENTE**, substituir os toldos pelas cortinas Rolô Tela Solar, nos termos destas normas.

**Art. 237** Para que o sistema de toldos seja distribuído de modo harmônico com a paginação das cortinas internas das varandas com fechamento, estes deverão obedecer ao seguinte:

**I** - Cor branca, conforme amostra disponível na administração do condomínio para consulta prévia a instalação;

**II** - Paginação conforme desenhos esquemáticos apresentados nas Figuras 14 a 18;

**III** - A lona do toldo deverá ser do tipo Sansuy 0,45mm, ou equivalente.

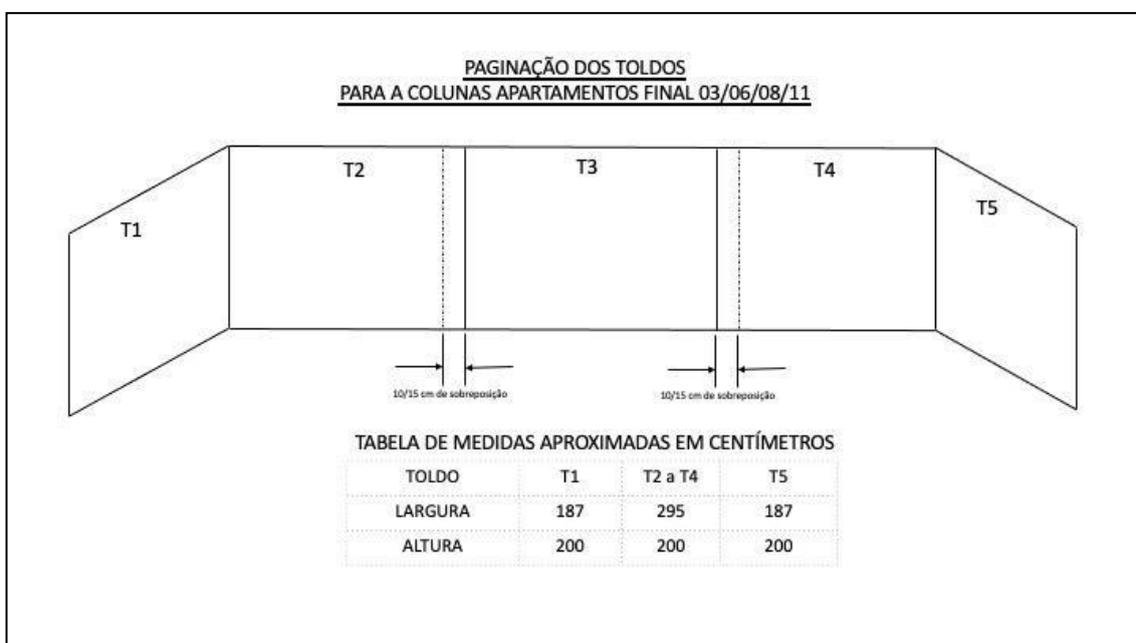


Figura 14 – Paginação das colunas 03, 06, 08 e 11.

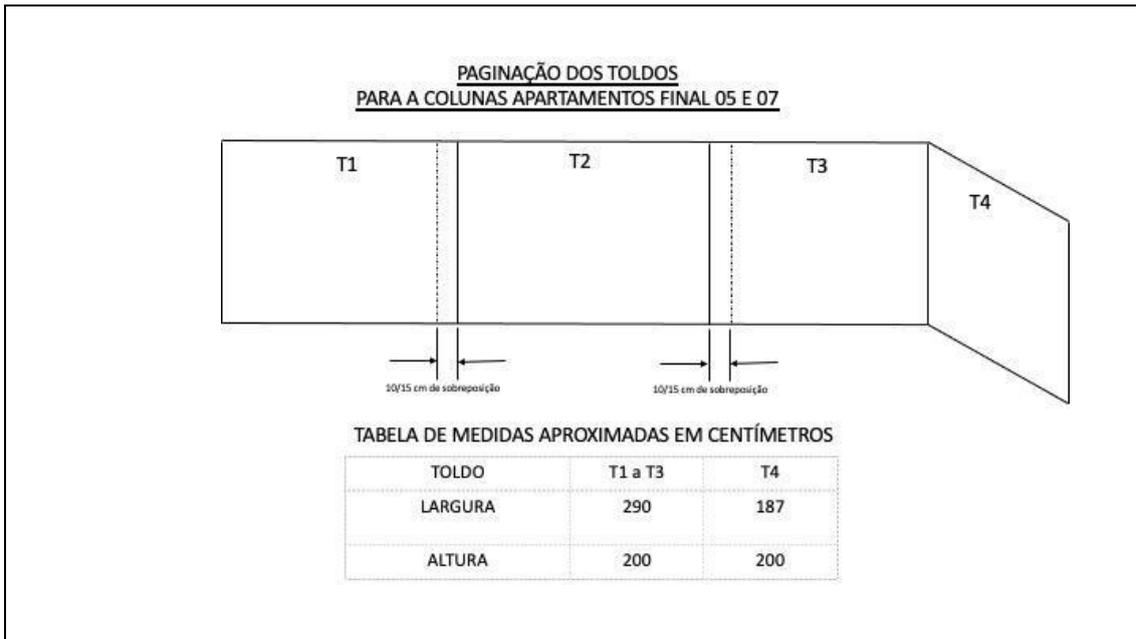


Figura 15 – Paginação das colunas 05 e 07.

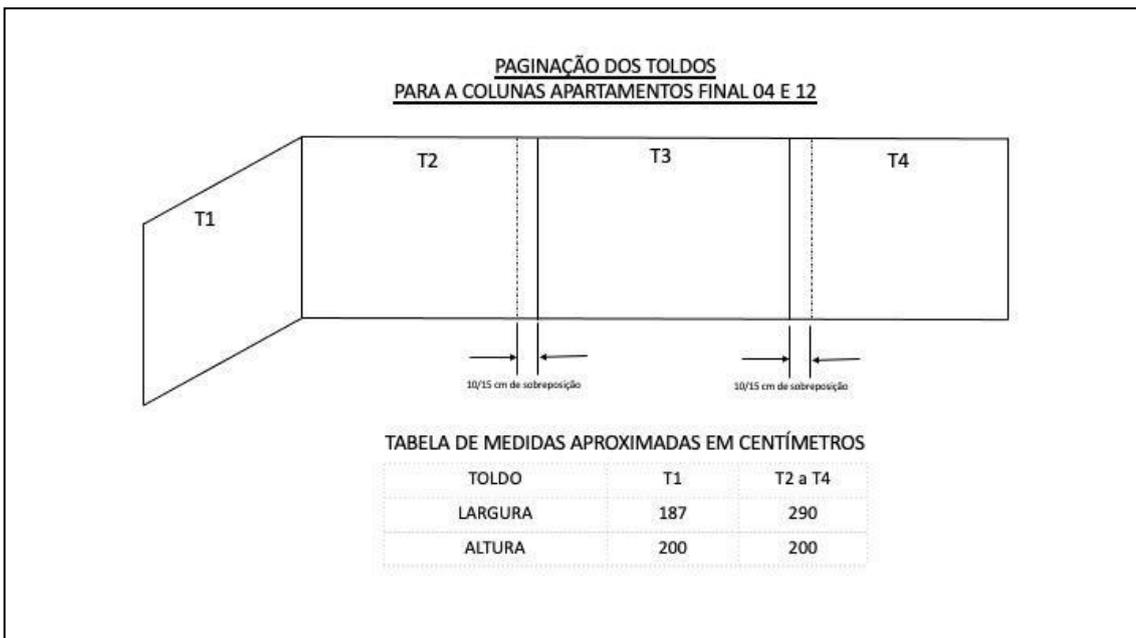


Figura 16 – Paginação das colunas 04 e 12.

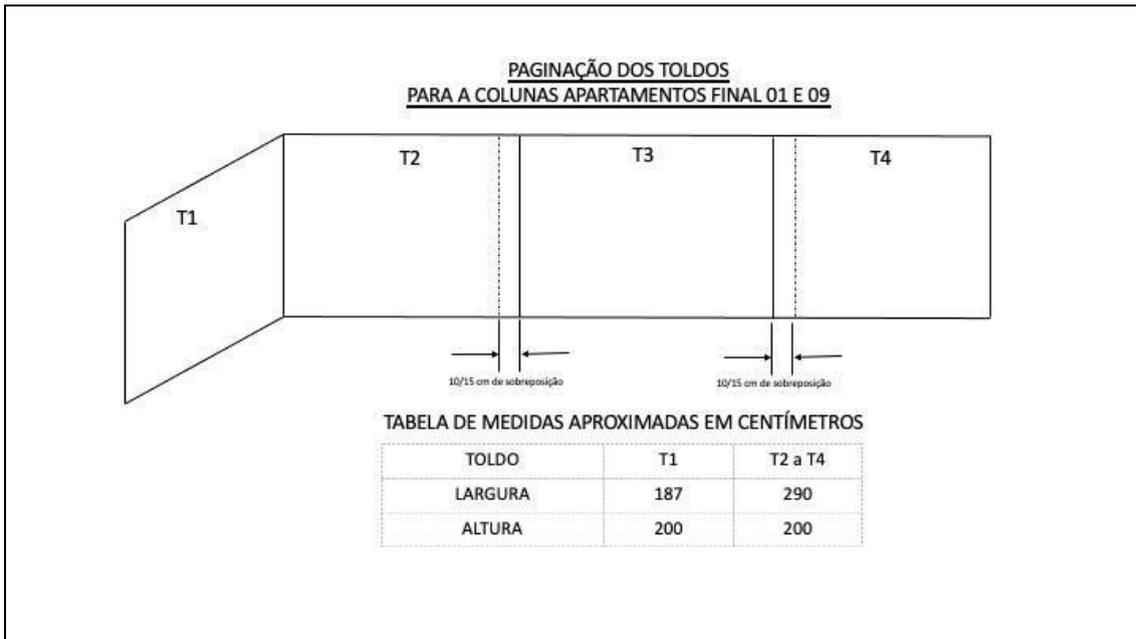


Figura 17 – Paginação das colunas 01 e 09.

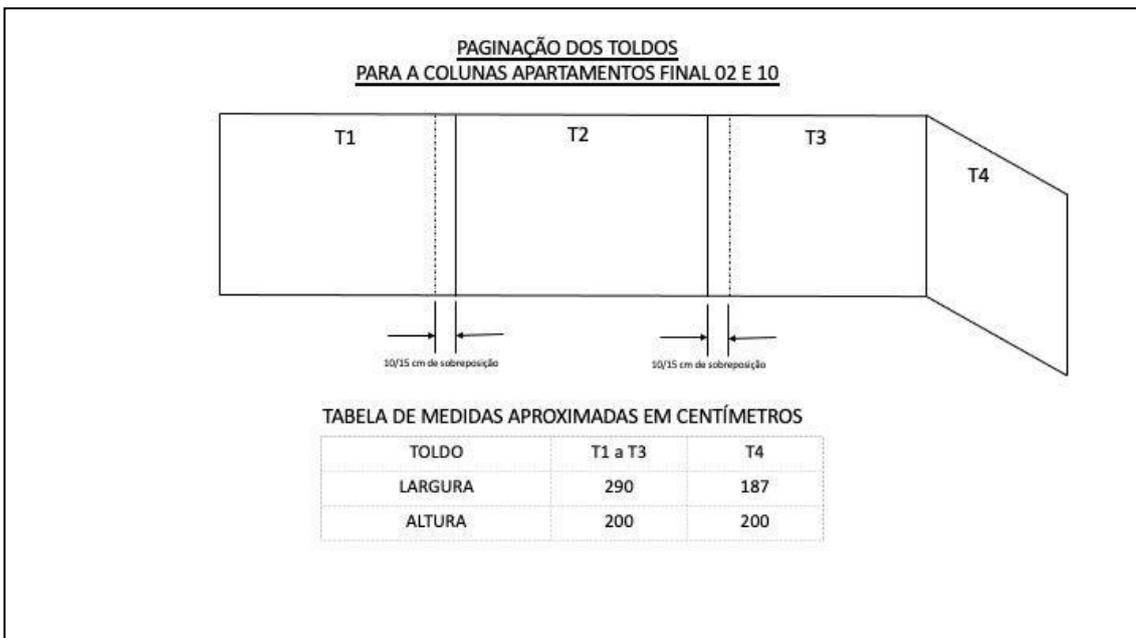


Figura 18 – Paginação das colunas 02 e 10.

**Art. 238** A unidade que optar pela instalação do sistema de fechamento da varanda com cortina de vidro, perderá a garantia da anodização realizada pelo fornecedor dos novos guarda-corpos. Neste caso, o condômino deverá exigir

que seja aplicado tratamento nas partes perfuradas com material protetor ou selante apropriado à conservação do alumínio de forma a minimizar os efeitos da corrosão que poderá ocorrer entre o capão dos guarda-corpos e o dispositivo de fixação utilizado unir a estrutura do sistema de fechamento. Da mesma forma, perderá a garantia de instalação do chapim de granito aquelas unidades que o perfurarem para a instalação dos toldos. Recomendamos que as ferragens utilizadas sejam de cobre ou aço inox para que não haja processo de ferrugem nestas peças que podem comprometer a preservação do chapim instalado pelo condomínio.

**Art. 239** A fiscalização do cumprimento das normas deste Regimento interno é da responsabilidade direta do Síndico.

**rt. 240** Mediante a notificação de 3 (três) condôminos sobre irregularidades no cumprimento destas normas, o síndico deverá adotar as providências cabíveis e neste caso, terá o prazo de 5 (dias) úteis para verificar se a notificação procede. Se procedente a notificação o Síndico deverá demonstrar, expressamente, que aplicou as penalidades previstas no regime interno, no prazo de 7 (sete) úteis.

**Art. 241** No caso do condômino infrator não sanar as irregularidades cometidas no prazo de 15 (quinze) dias, o síndico tem a obrigação de adotar as medidas judiciais necessárias, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

**Art. 242** No caso da omissão da adoção das medidas judiciais acima previstas, pelo síndico, qualquer um dos integrantes da notificação fica legitimado a ingressar em juízo, em nome do condomínio, para fazer cessar as infrações e cobrar a multa do condômino infrator.

**Art. 243** No caso de omissão do síndico quanto ao cumprimento das normas acima descritas, lhe será imputada a multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor da cota básica condominial por dia de descumprimento, a ser paga em favor do condomínio mediante depósito na conta bancária deste.

**Art. 244** No caso de recusa do síndico em pagar a multa a ele aplicada, qualquer um dos integrantes da notificação fica legitimado ingressar em juízo , em nome do condomínio, para cobrar do síndico as multas a ele aplicadas.

**Art. 245** A violação de quaisquer artigos deste capítulo implicará na aplicação imediata de multa de 30% da cota condominial da unidade de dois quartos. Uma vez aplicada esta multa e não sanada a violação das normas no prazo de 10 dias úteis implicará na majoração para 100% da cota condominial da unidade de dois quartos, por mês, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

**Art. 246** A penalidade será informada ao condômino infrator mediante carta protocolada enviada pela administração. O condômino infrator terá sete (7) dias corridos para apresentar por escrito sua defesa, à qual será dada a resposta em 3 (três) dias úteis.

## **CAPÍTULO XXII DAS RESPONSABILIDADES, PENALIDADES E MULTAS**

**Art. 247** São três os tipos de Penalidades:

a) Leve = **ADVERTÊNCIA**

b) Média = **MULTA** de 30% da cota condominial da unidade de dois quartos

c) Grave = **MULTA** de 100% da cota condominial da unidade de dois quartos

**Art. 248** As multas serão cobradas na cota condominial do mês subsequente.

**Art. 249** A penalidade será informada ao condômino infrator mediante carta protocolada enviada pela Administração. O condômino infrator terá sete (7) dias corridos para apresentar por escrito sua defesa, à qual será dada resposta em 3 (três) dias.

**Art.250** Caso o morador cometer uma mesma infração no período de um ano, a segunda penalidade aplicada será imediatamente a superior a primeira.

**Art. 251** No caso de reincidência da mesma infração (multa), também no período de um (1) ano, será automaticamente considerada infração Grave, 100% da cota condominial.

Rio de Janeiro, 14 de dezembro de 2020.