REGIMENTO INTERNO CONDOMINIO DO EDIFÍCIO PRAÇA ATLÂNTICO

CAPÍTULO I – DO OBJETIVO

Art. 1º - A Assembleia Geral dos Condôminos do CONDOMÍNIO DO EDF. PRAÇA ATLÂNTICO, CNPJ nº 22.898.945/0001-05, localizado na Av. Guararapes, nº 39, Bairro de Jardim Atlântico, CEP: 53.140-060, Olinda, Pernambuco, realizada em 04 de outubro de 2019 aprovou, por unanimidade, o seguinte REGIMENTO INTERNO enquanto norma complementar e regulamentadora à sua CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Parágrafo Primeiro – Todos os ocupantes do Condomínio do Edifício Praça Atlântico, sejam condôminos, proprietários, locatários, possuidores, ocupantes, usuários autorizados, hóspedes, colaboradores e empregados domésticos, prestadores de serviço estão obrigados ao rigoroso cumprimento das suas disposições.

Parágrafo Segundo – Eventuais informações e infrações serão apuradas e punidas de acordo com a legislação vigente, com Convenção de Condomínio e as disposições estipuladas neste Regimento.

Parágrafo Terceiro – A Administração do Condomínio, representada pelo Síndico e pelos membros do Conselho Fiscal, está autorizada a exigir o cumprimento das normas deste Regimento Interno, tomando as providências cabíveis para sua fiel observância.

Parágrafo Quarto – Os Condôminos obrigam-se a dar ciência das normas do presente Regimento Interno a todos aqueles que, com sua anuência expressa ou tácita, venham a locar, ocupar ou transitar pelas dependências comuns ou privativas do condomínio.

Parágrafo Quinto – A inobservância ao disposto neste artigo sujeitará o condômino infrator à multa que for fixada em legislação vigente, Convenção Condominial, Regimento Interno, além de pagar as quantias despendidas pelo condomínio para reparação dos danos.

CAPÍTULO II – DA DEFINIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 2º - Os apartamentos, no todo ou em parte, destinam-se exclusivamente a fins residenciais, sendo expressamente proibido o uso, locação ou cessão para atividades profissionais, comerciais ou industriais de qualquer natureza ou modalidade, para depósito de qualquer objeto, assim como para qualquer fim escuso ou ilícito.

Parágrafo Único: É vetada a locação de qualquer unidade, em todo ou em parte, por diárias.

Art. 3º - O morador pode e deve usufruir das áreas comuns e das unidades autônomas, de acordo com a finalidade a que se destinam, sempre respeitando o direito dos demais moradores, as normas, regras da boa convivência e o disposto na Convenção de Condomínio e neste Regimento Interno.

CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 4º - A Administração do Condomínio caberá ao Síndico, condômino ou não, eleito em Assembleia Geral, com mandato de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito e, será assessorado por um Subsíndico (art. 27 da Convenção de Condomínio - CCond) e um Conselho Fiscal (Art. 36 da Convenção de Condomínio - CCond).

948239

Parágrafo Primeiro – O Conselho Fiscal será composto por 3 (três) membros titulares e igual número de suplentes, eleitos dentre os condôminos, para mandato de 1 (um) ano, permitida reeleição (art. 36 CCond).
Parágrafo Segundo – O Síndico e o Conselho Fiscal reunidos compõe o Conselho de Administração do Condomínio.
Parágrafo Terceiro – O Síndico, que seja condômino, pelo exercício de suas funções, não receberá qualquer remuneração fixa, mas terá, em contrapartida, pelas responsabilidades assumidas, direito a isenção integral no pagamento das contribuições mensais ordinárias devidas pela sua respectiva unidade imobiliária (art. 29 CCond.). As atividades do Subsíndico e dos membros do Conselho Fiscal não serão remuneradas.
Parágrafo Quarto – Poderá o Síndico, por direito sobre sua isenção, ratear a qualquer tempo o montante de sua isenção com o Subsíndico, admitindo-se que os boletos das taxas condominiais das duas respectivas unidades sejam emitidos com descontos iguais correspondentes ao valor da isenção da taxa condominial ordinária referida no parágrafo anterior.
Parágrafo Quinto – No caso do Síndico eleito não ser condômino, será atribuída a remuneração que a Assembleia Condominial fixar (art. 29 CCond.)

Art. 5º - A maioria absoluta, representando 18 (dezoito) unidades adimplentes, dos condôminos poderá destituir, a qualquer tempo, de forma justificada, o Síndico.
Parágrafo Primeiro – Destituído o Síndico, será o mesmo afastado imediatamente do cargo, prestando contas da sua administração (art.32 CCond.)
Parágrafo Segundo – Destituído o Síndico, Assembleia Geral que o declare, convocada pelo Subsíndico ou quórum de ¼ das unidades imobiliárias, elegerá substituto para completar o seu mandato. (art. 31 CCond.)
Parágrafo Terceiro – Nas ausências e impedimentos, os membros titulares do Conselho Fiscal serão substituídos pelos suplentes na ordem de referência na ata da respectiva eleição.

Art. 6º - O Síndico representa ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, praticando todos os atos em defesa dos interesses comuns dos condôminos, nos limites vigentes à legislação de regência, pela Convenção de Condomínio (Art. 27 CCond) e por este Regimento Interno, competindo-lhe ainda:

a) Representar o condomínio em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse da comunhão.
b) Cumprir e fazer cumprir a legislação em vigor, a Convenção de Condomínio, as deliberações de assembleia e o presente Regimento Interno.
c) Superintender e gerenciar a administração do edifício.
d) Admitir e demitir funcionários, bem como fixar-lhes remuneração.
e) Ordenar reparos urgentes ou adquirir os materiais que sejam necessários a segurança ou a conservação do edifício, até o limite mensal equivalente a 05 (cinco) taxas ordinárias de condomínio então vigentes e, com prévia aprovação de assembleia especialmente convocada, o que exceder o limite acima fixado.
f) Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela assembleia.
g) Convocar a Assembleia Geral Ordinária na época própria e as Extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido por condôminos que representem, no mínimo, 09 (nove) unidades, correspondente a ¼ (um quarto) das unidades imobiliárias.
h) Prestar a qualquer tempo informações sobre a administração.
i) Prestar à Assembleia contas de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva, e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte.

j) Escriturar e manter atualizado os balancetes contábeis escriturados em livro caixa, devidamente abertos, encerrados e rubricados pelo Síndico, Subsíndico e Membros do Conselho Fiscal.
k) Cobrar, inclusive em juízo, as taxas e quotas que couberem rateio aos condôminos, das despesas normais ou extraordinárias do edifício aprovadas em Assembleia, bem como multas impostas por infração de disposições legais, da Convenção Condominial e deste Regimento Interno.
l) Comunicar a Assembleia, na primeira reunião que se realizar, as citações recebidas em processos judiciais ou notificações extrajudiciais que importem em responsabilidades ao condomínio.
m) Procurar, por meios amigáveis, sempre que possível, dirimir e mediar as divergências entre condôminos.
n) Entregar a seu sucessor todos os livros, documentos, e demais pertences do Condomínio que estiverem em seu poder.

Parágrafo Primeiro – O Síndico não é responsável pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha atuado no limite das suas atribuições; respondendo pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa, bem como, pelos atos e ações perpetradas além das suas atribuições (art. 33 CCond.)
Parágrafo Segundo – Dos atos e decisões do Síndico cabe recurso à Assembleia Geral, que, neste caso, poderá ser convocada por qualquer condômino, respeitando os prazos e as regras dispostas na Convenção de Condomínio.
Parágrafo Terceiro – Na ausência do Síndico, o Subsíndico eleito assumirá as atribuições.

Art. 7º - Anualmente, a Assembleia Geral Ordinária elegerá um Conselho Fiscal, integrado por 03 (três) membros efetivos, escolhidos entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções (art.36 e 38 CCond.)
Parágrafo Único – Compete ao Conselho Fiscal (Art. 37 C.Cond.):
a) Fiscalizar as atividades do Síndico, e examinar as suas contas, relatórios, documentos e comprovantes.
b) Comunicar aos condôminos por carta registrada ou protocolada as irregularidades porventura constatadas na gestão do condomínio.
c) Dar parecer sobre as contas do condomínio, bem como sobre proposta orçamentária para o exercício subsequente.
d) Abrir, encerrar e rubricar o Livro-Caixa da contabilidade do condomínio, juntamente com o Síndico.

CAPÍTULO IV – DOS DEVERES E DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Art. 8º - São direitos e deveres dos condôminos, conforme Artigos 10 e 11 da Convenção Condominial:

a) Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com sua destinação, que é residencial, desde que não prejudicada a segurança e a solidez do edifício, de desde que não seja causado dano aos demais condôminos e que não sejam infringidas as normas legais ou as disposições da Convenção Condominial e deste Regimento Interno.

b) Usar e gozar das partes comuns do edifício, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por partes comuns do edifício por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
c) Manter em seu poder as chaves de ingresso social e de serviço;
d) Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da Administração, e pedir esclarecimentos ao administrador ou síndico;
e) Utilizar os serviços de portaria e garagem, desde que não perturbem a sua ordem nem desviem os empregados para serviços internos em suas unidades autônomas;
f) Comparecer as Assembleias e nelas discutir e votar;
g) Denunciar ao administrador qualquer irregularidade que seja observada;
h) Guardar decoro de respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos a que se destinem;
i) Não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las, cedê-las ou emprestá-las, para atividades ruidosas, ou a pessoas de maus costumes, ou para instalação de qualquer atividade nociva ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano à edificação ou incomodo aos demais condôminos;
j) Somente remover pó de tapetes, cortinas ou partes das unidades autônomas, unicamente com aspiradores ou demais aparelhos domésticos dotados de dispositivos que impeçam a sua dispersão;
k) Não estender roupas, tapetes ou quaisquer objetos nas janelas, ou quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior, ou que corram o risco de cair dos lugares onde estejam expostos;
l) Não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, área ou pátio interno;
m) Colocar lixo, detritos, materiais inservíveis e descartáveis única e exclusivamente nos locais apropriados, devidamente indicados para isso;
n) Não decorar as paredes, portas, vidros e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas da empregada no edifício;
o) Não usar toldos externos, nem colocar ou permitir que se coloquem letreiros, placas e cartazes de publicidade ou quaisquer outros;
p) Não colocar nem deixar que se coloquem nas partes comuns do edifício, quaisquer objetos de instalações, sejam de que natureza forem;
q) Não utilizar empregados do condomínio para tarefas e serviços particulares;
r) Não manter, nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e a solidez do edifício, ou incômodo aos demais condôminos;
s) Não sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com peso superior a 250kg/m2 (duzentos e cinquenta quilogramas por metro quadrado);
t) Não manter animais nas respectivas unidades autônomas, salvo se autorizado pela Assembleia Geral, por voto da maioria dos condôminos presentes, e desde que não coloquem em risco a segurança, a higiene e a saúde dos condôminos;
u) Contribuir para as despesas comuns do edifício ordinárias e extraordinárias, na proporção das respectivas frações efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas;
v) Contribuir para o custeio de obras aprovadas pela Assembleia Geral, na forma ali determinada, e na proporção de suas respectivas frações;
w) Dar acesso à administração à sua unidade autônoma, sempre que se fizer necessário, para

para vistorias, realização de trabalhos e obras relativas à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez, ou que sejam indispensáveis à montagem ou realização de reparos e melhorias em instalações, serviços e tubulações nas unidades autônomas da edificação;

x) Não permitir a realização de jogos desportivos ou de qualquer outra natureza que impliquem em movimentação e barulho, além daquele decorrente da utilização normal da edificação, nas diversas dependências internas e externas da edificação;

y) Comunicar, imediatamente ao administrador ou síndico, a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma;

z) É vedado ao condômino, a qualquer tempo, remover quaisquer das paredes da sua unidade habitacional ou, nas mesmas, abrir qualquer tipo de vão, vez que as alvenarias são estruturais e servem de apoio às lajes e/ou vigas do edifício, sob pena de responsabilidade por danos ao empreendimento e as suas demais unidades, tenham ou não o condomínio a posse, em caráter precário ou definitivo, e o titulo de domínio da sua unidade.

Art. 9º - Aos condôminos compete zelar e fazer zelar pela integridade material da edificação, bem como contribuir para custeio de qualquer obra de manutenção ou melhoramento de interesse geral do condomínio cuja execução seja aprovada em Assembleia Geral, constituindo seus direitos/deveres:

a) Reparar, por iniciativa própria e às suas custas, os danos causados por si, seus familiares, empregados, visitantes, ocupantes ou terceiros autorizados por qualquer daqueles anteriormente mencionados, ainda que por ocasião de mudanças de móveis e utensílios, ao prédio ou às dependências comuns do Condomínio;
   Parágrafo Primeiro – Cabe ao Síndico, nos casos do aludido dano vir a prejudicar frontalmente o direito de outros condôminos, dar ciência do fato ao condômino que deu causa, e, em casos urgentes, realizar a despesa necessária para o reparo e, posteriormente, cobrar o valor despendido do condômino responsável, através de boleto com vencimento não inferior a 10 dias do evento, sendo o inadimplemento desde passível de cobrança extrajudicial, protesto ou cobrança judicial.
   Parágrafo Segundo – A reparação do dano deverá ser realizada por pessoa e/ou empresa idônea e com capacidade técnica comprovada, previamente aprovada pelo Síndico, a fim de que sejam restabelecidas as condições anteriores ao dano.
   Parágrafo Terceiro – A demora na retificação do dano causado, por prazo superior a 30 (trinta) dias a partir da notificação do fato, poderá acarretar a cobrança judicial, somado ao pagamento das custas e honorários advocatícios.
   Parágrafo Quarto – No caso de cobrança extrajudicial o Condomínio lançará o valor correspondente em boleto de cobrança específico.

b) O uso de rádios, aparelhos de som ou de qualquer instrumento musical deverá ser feito de modo a não perturbar os vizinhos, especialmente no período entre 22h00 e 08h00.;

c) As entradas e saídas de mudanças só poderão ser feitas mediante comunicação e agendamento com a administração do condomínio, com antecedência de 24 horas, sendo realizadas na presença de preposto do condômino, de segunda-feira a sexta, de 8h00 as 12h00 e de 14h00 as 17h00, e sábados das 8h00 às 12h00. Não serão admitidas mudanças em feriados;
   Paragrafo Primeiro – As mudanças que utilizarem o elevador deverão respeitar o limite de peso e o devido acondicionamento dos objetos a serem transportados.

Paragrafo Segundo – O condomínio não se responsabilizará por quaisquer objetos e entregas nas quais o dono da mercadoria não esteja presente.

d) Em caso de ausência prolongada, os condôminos deverão fechar o registro de gás e água e, deixando na portaria o contato de preposto com poderes para resolver casos de emergência;
e) Os condôminos deverão manter as torneiras das unidades fechadas constantemente quando não estejam em uso normal, mesmo quando falte água, a fim de evitar que a perda de água prejudique os residentes ou que possa causar algum(uns) dano(s) a(s) unidade(s) do andar(es) inferior(es);
f) Os condôminos deverão manter sempre fechadas as portas corta-fogo, tomando o devido cuidado para não obstruí-las;
g) Na limpeza das janelas, somente será permitido o uso de panos, evitando-se o escoamento da água para os andares inferiores;
h) O lixo deverá ser acondicionado em sacos (plásticos ou de papel) e depositado nos recipientes próprios de cada pavimento, quando reciclável deverá ser acondicionado separadamente e colocado ao lado do respectivo recipiente, evitando assim a obstrução ou queda de resíduos nos corredores e escadarias e a periodicidade do recolhimento do lixo será decidida pelo Síndico e amplamente divulgada aos condôminos;
i) Fazer constar nos eventuais contratos de locação ou instrumentos de cessão a qualquer título da sua unidade habitacional, cláusula que obrigue o terceiro no cumprimento das normas previstas na Convenção de Condomínio e neste Regimento Interno, entregando cópias dos dois documentos, mantendo-se e obrigando-se o condômino como responsável solidário perante o condomínio ante eventual não adimplemento pelo terceiro coobrigado;
j) O carrinho de compras/movimentação de equipamentos deve ser restituído ao seu local padrão imediatamente após cada utilização;
k) Permitir o ingresso em sua unidade habitacional do Síndico ou pessoas por ele indicadas;
l) Não instalar em sua unidade aparelhos de ares condicionados em locais diversos dos indicados no projeto arquitetônico, bem como utilizá-los para outros fins.

CAPÍTULO V – DAS ASSEMBLEIAS

Art. 10º - A Assembleia Geral é órgão máximo e soberano do condomínio e se reunirá, ordinariamente no mês de Março de cada ano, extraordinariamente todas as vezes que se fizer necessário, em conformidade com os artigos 13 a 21 da Convenção Condominial.

CAPÍTULO VI – DAS ALTERAÇÕES GERAIS NAS UNIDADES E ÁREAS COMUNS

Art. 11º – Os condôminos não poderão fazer modificações substanciais nas partes de propriedade privativa, sem antes submeter o respectivo projeto elaborado por profissional habilitado, com ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, expedida pelo CREA – Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, em 3 (três) vias à aprovação do Síndico.

Parágrafo Primeiro – O Síndico é obrigado a aprovar o projeto desde que as modificações não prejudiquem ou afetem a solidez e a estética do imóvel, nem suas partes externas e/ou internas de propriedade comum.

Parágrafo Segundo – O Síndico poderá solicitar parecer técnico ou explicações do profissional indicado na anotação de responsabilidade técnica correspondente ao projeto apresentado pelo condômino.

Parágrafo Terceiro – Se o Síndico, ouvido o Conselho Fiscal, não aprovar o projeto ou dele divergir, será convocada uma assembleia geral, que decidirá por maioria dos votos, respeitados os quóruns qualificados estabelecidos pela Convenção de Condomínio.
Parágrafo Quarto – A aprovação ou rejeição do Projeto de Modificação será comunicado por escrito ao condômino pelo Síndico ou pelo Presidente da Assembleia Geral, conforme a hipótese.
Parágrafo Quinto – Decorrido o prazo de 20 (vinte) dias, da entrega do Projeto de Modificação pelo condômino ao Síndico, sem que o mesmo tenha obtido resposta escrita, positiva ou negativa, será o projeto automaticamente considerado aprovado.
Parágrafo Sexto - Autorizada reforma conforme as normas aplicáveis, a mesma apenas poderá ocorrer dentro dos limites estabelecidos neste estatuto. Frisando que o condômino deverá apresentar uma cópia da ART ou RRT devidamente recolhida perante o CREA ou CAU, do profissional responsável pela obra.

Art. 12º – A reparação dos danos verificados nas partes de uso comum do edifício, quando não se apurar o causador, ou responsável correrá por conta de todos os condôminos;
Parágrafo Único – Identificada a responsabilidade seja de condômino, seus dependentes, funcionários, visitantes ou locatários, a reparação e/ou substituição ficará a cargo do condômino responsável e se procederá na forma deste Regimento Interno.

Art. 13º – Os consertos nas instalações de água, energia elétrica e de força, gás ou esgoto, por danos ou entupimento verificado antes de chegar às linhas-tronco respectivas, ficarão a cargo e correrão por conta exclusiva da parte autônoma em que se registrar a ocorrência e se procederá na forma deste regimento interno.

Art. 14º – As partes comuns notadamente as passagens e vias de acesso, circulações e outros, deverão estar sempre desimpedidas, nada nelas podendo ser depositado, ainda que temporariamente, salvo quando nos "halls" pelo espaço de tempo necessário a carga ou descarga.
Parágrafo Primeiro – Quaisquer objetos estocados nas áreas comuns do condomínio serão apreendidos pela administração do condomínio e somente serão restituídos após o pagamento de multa, no valor de 20% (vinte por cento) do valor da taxa condominial vigente (Art. 08 C.Cond.)
Parágrafo Segundo - Quaisquer objetos de pequeno porte encontrados pela administração ou funcionários serão encaminhados a local próprio a ser definido pelo Síndico.
Parágrafo Terceiro - Serão admitidos jarros decorativos na lateral das portas de entrada das unidades, desde que em comum acordo com todas as unidades do pavimento, e aprovado pelo Síndico.

CAPÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Art. 15º – As reclamações, sugestões e anormalidades deverão ser comunicadas em livro próprio, de posse da portaria, ou e-mails dirigidos ao Síndico ou Administração. Os casos não previstos neste Regulamento serão levados pelo Síndico, Subsíndico e Conselho Administrativo à Assembleia Geral para deliberação do assunto pela maioria dos condôminos adimplentes presentes;

Parágrafo Primeiro – As ocorrências não relatadas em livro próprio ou enviadas por e-mail não serão consideradas pelo Síndico, Subsíndico e Conselho Administrativo, mesmo que relatadas por outros recursos, por mais privilegiado que sejam.

948239

Parágrafo Segundo – Em grupos de mensagens por aplicativos, cada condômino, mesmo que parte da administração com mantado vigente é unicamente responsável por seus atos e pronunciamentos, sendo este o único a responder por injúria, calúnias, difamação e quaisquer outros atos que venham a prejudicar de qualquer forma o outro, não cabendo ao condomínio tal responsabilização solidária.

Parágrafo Terceiro – As ocorrências emergenciais que envolvam abastecimentos e a segurança do condomínio ou de seus ocupantes poderão ser reportadas a qualquer tempo ao Síndico, enquanto as ocorrências com outras temáticas deverão respeitar o horário de descanso do Síndico, especialmente nos períodos noturnos, finais de semana e feriados.

Art. 16º – É proibido aos condôminos, moradores, funcionários, locatários e terceiros:
1) Atrapalhar ou embargar o uso das partes comuns ou lançar lhes detritos, líquidos e impurezas;
2) Empregar qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança da edificação ou prejudicar a higiene e limpeza;
3) Colocar toldos ou outras coberturas nas partes externas, varais, letreiros, placas, cartazes, anúncios, decalques nos vidros, ou outros elementos visuais na parte externa da edificação ou nas dependências de uso comum, inclusive propagandas políticas;
4) Retirar o revestimento interno da varanda e modificar as partes visíveis da parte externa, salvo quanto instalado o fechamento tipo "cortina de vidro" de acordo com modelo aprovado em Assembleia;
5) Lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre as áreas comuns, cuspir e lançar papéis, cinzas ou pontas de cigarros ou quaisquer outros objetos e resíduos pelas janelas nas áreas ou pátios internos, corredores, áreas ou outros locais da edificação;
6) Estender roupas, tapetes ou outros objetos em processo de lavagem, bater tapetes e similares, nos peitoris das janelas, áreas de serviço, áreas destinadas aos máquinas de ar-condicionado, nas janelas e varandas;
7) Permitir a realização de jogos com bola, uso de patinete, triciclo infantil nas partes privativas do condomínio;
8) Executar ou permitir que se executem serviços de mecânica, funilaria, ou qualquer conserto de veículos, bem como de lavagem de veículos, mesmo que no método "à seco", em qualquer dependência do setor de estacionamento, salvo se o reparo for exclusivo a movimentação do veículo para o exterior do Condomínio como troca de pneu e bateria;
9) Guardar ou depositar, ter e usar objeto, instalação, material, aparelho ou substância tóxica, inflamável;
10) Utilizar botijões de gás nas varandas das unidades autônomas;
11) Colocar vasos, gaiolas, antenas, enfeites, ou quaisquer outros objetos nas janelas, peitoris de sacadas ou de onde estejam expostos ao risco de cair;
12) Remover, em qualquer hipótese, os equipamentos de segurança contra incêndio do prédio, salvo para recarga ou em caso de incêndio;
13) Fumar nas áreas comuns deste condomínio, ainda que ao ar-livre, elevadores, hall de entrada, hall dos andares, escadas, devendo o condomínio colocar sinalização de proibição de fumar nestes locais aos moradores, visitantes, prestadores de serviço;
14) Guardar bicicleta fora do seu local especifico, salvo se for em área privativa, ficando a guarda e vigilância das mesmas sob responsabilidade exclusiva dos seus proprietários;
15) Guardar volume de quaisquer espécies, bem como bicicletas, brinquedos, motos, skates ou similares nos hall sociais da entrada do edifício, escadas, portaria, halls dos andares, áreas comuns, ou qualquer outra dependência das áreas comuns;

16) Realizar a recarga do carro elétrico utilizando a energia do condomínio, devendo o condômino providenciar abastecimento elétrico por medidor próprio;

Art. 17º - Na instalação de telas de segurança nas sacadas, varandas, janelas e áreas de serviço deverá ser obedecido o padrão malha na cor preta;
Parágrafo Primeiro - O condômino que optar pelo fechamento da varanda deverá obedecer ao modelo padrão aprovado em Assembleia Geral.
Parágrafo Segundo - O condômino que optar pelo fechamento da área de serviço deverá obedecer ao modelo padrão aprovado em Assembleia Geral.
Parágrafo Terceiro - Para os moradores que não optarem pelo fechamento das varandas, poderá permanecer o projeto original.

Art. 18º - O acesso de pedestres efetuar-se-á pelo portão de entrada de pedestres ficando os portões de acesso às garagens exclusivamente destinadas para passagens de veículos, bicicletas e pessoas acompanhadas de animais domésticos;
Parágrafo Primeiro – O visitante, a qualquer título, mesmo conhecido pelo porteiro, será necessariamente anunciado pelo interfone, e só poderá dirigir-se à unidade visitada depois de autorizado pelos residentes da mesma.
Parágrafo Segundo – O morador, não estando em posse do controle de acesso, deverá identificar-se ao porteiro, que só permitirá a sua entrada após sua identificação.
Parágrafo Terceiro – Os entregadores deverão realizar as entregas pela portaria.
Parágrafo Quarto – Os prestadores de serviços, portando ou não materiais, deverão ter acesso ao condomínio através da portaria.
Parágrafo Quinto – O acesso de pedestres pelo portão de acesso às garagens será admitido em horários em que o condomínio não disponha de porteiros.

Art. 19º - É expressamente proibido remover 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.

Art. 20º – Será impedida a entrada de entregadores nas dependências do condomínio, ficando, assim, a entrega dos referidos itens na portaria: entregadores de pizza, remédios, flores, jornais e quaisquer outros, visando segurança da coletividade, salvo entrega de água devidamente cadastrada e seus funcionários devidamente identificados, entre às 08h00 e às 18h00.

Art. 21º - Todos os condôminos ficam obrigados a lançar em livro e ou formulário próprio, a serem mantidos na portaria, os dados pessoais de empregados domésticos ou diaristas por eles contratados, assim como prestadores de serviço.
Parágrafo Primeiro - Para entrar nas dependências do edifício, o prestador de serviço, empregados domésticos, diarista, cessionário, comodatário e etc., deverá apresentar sua identificação com foto, ter uma autorização registrada na portaria ou ainda, cadastramento biométrico, caso o condomínio venha a investir nessa tecnologia.
Parágrafo Segundo – O Condômino deverá registrar na planilha a contratação e o desligamento do prestador de serviço, diarista ou empregada doméstica.

Art. 22º – Caberá ao condômino recolher suas correspondências na portaria. As correspondências de caráter judicial serão repassadas ao condômino destinatário através de protocolo ou Oficial de Justiça será identificado e encaminhado à presença do destinatário.

Art. 23º - A portaria deverá conter um telefone para atender às necessidades do condomínio;
Parágrafo Primeiro - O telefone existente na portaria destina-se ao uso exclusivo a serviço do condomínio pelo Síndico, porteiro, encarregado geral, devendo as chamadas serem registradas em planilha de chamadas telefônicas, com os seguintes dados: número de destino, solicitante, data e hora.
Parágrafo Segundo – É vedado o uso do telefone por terceiros ou outro funcionário do prédio, sem motivo relevante.
Parágrafo Terceiro - O uso do telefone pelos moradores será aceito em caso de emergência interna ou externa, e deverá ser anotado na planilha de chamadas telefônicas.

Art. 24º - É proibido o uso de veículos motorizados, exceto brinquedos infantis, nas áreas de lazer deste condomínio.

Art. 25º – O uso do elevador para o transporte de carga deverá ser agendado com o síndico e/ou administração e seu uso deverá dar prioridade ao trânsito de pessoas;
Parágrafo Primeiro – Será considerado como carga qualquer volume que ocupe muito espaço da cabine ou volumes pesados todos aqueles que uma pessoa não seja capaz de segurá-lo durante todo o trajeto do elevador.

Art. 26º – Na volta da piscina ou praia, os condôminos e visitantes não poderão adentrar o elevador ainda molhados e/ou vestindo trajes de banho.

Art. 27º – O elevador deverá transportar somente cargas ou passageiros que não excedam o limite de peso expresso na cabine.

Art. 28º - É proibido manter a porta do elevador aberta além do tempo necessário para a entrada e saída de pessoas, exceto em caso de limpeza ou manutenção por parte das pessoas credenciadas pela administração do condomínio.

Art. 29º – É de responsabilidade dos pais ou responsáveis o uso dos elevadores por crianças menores de idade quando desacompanhadas, especialmente, menores de 10 (dez) anos.

Art. 30º - O morador deverá estacionar seu veículo dentro da faixa amarela de demarcação da vaga do respectivo apartamento, deixando, sempre que possível, um espaço que tolere a abertura da porta do motorista da vaga vizinha.
Parágrafo Primeiro – As vagas não poderão ser utilizadas por veículos que excedam em tamanho a demarcação da vaga de estacionamento da respectiva unidade.
Parágrafo Segundo – Os condôminos cujas vagas sejam próximas a áreas verdes do condomínio não poderão utilizar-se dessas áreas para estacionamento do veículo devendo respeitar o limite de sua vaga.

Art. 31º - O acesso de automóveis ao interior do edifício é privativo dos condôminos e moradores, exceto ambulâncias e outros veículos em situações especiais, devidamente autorizados pelo Sindico;
Parágrafo Único - O condômino poderá autorizar o estacionamento de veículo de visitante em suas vagas, mediante comunicação, na portaria com antecedência, cabendo ao porteiro registrar o acesso e quem autorizou o acesso.

Art. 32º - As motocicletas ocuparão o mesmo espaço físico da(s) vaga(s) de garagem de cada apartamento, estacionando por inteiro dentro dos limites da vaga respectiva, de modo que não prejudiquem as condições do estacionamento, circulação e manobra de garagem. Seu funcionamento não deverá pôr em risco outros veículos e/ou pessoas no interior da garagem, nem causar ruído prejudicial à tranquilidade do edifício.
Parágrafo Primeiro – A presença de veículo de serviço será restrita para carga ou descarga de objetos, pelo tempo que a descarga necessitar.
Parágrafo Segundo - É permitido na mesma vaga, ocupar um automóvel e uma moto, desde que não ultrapasse a área interna da demarcação amarela.
Parágrafo Terceiro – Durante as reformas nas unidades, será admitida a permanência de materiais de obras e entulhos, dentro dos limites da vaga da respectiva unidade, por um período máximo de 08 (oito) dias, podendo aumentar por igual período mediante prévia aprovação do Síndico.
Parágrafo Quarto – Não será admitida instalação de armários nas vagas de garagens e o estoque de móveis e equipamentos de quaisquer naturezas.

Art. 33º - Qualquer dano ou acidente causado por veículo a outro, será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano ou acidente, devendo este ressarcir o prejuízo causado da melhor forma acordada entre os interessados. O condomínio não terá nenhuma responsabilidade civil ou criminal, eximindo-se de qualquer ônus relativo à ocorrência, mesmo que aquele que causar o dano não for identificado.

Art. 34º - O Condomínio não se responsabilizará por valores e objetos deixados no interior dos veículos, bem como estragos de qualquer natureza, desde que não seja causado por ele, mas adotará medidas necessárias à apuração das responsabilidades.

Art. 35º - Não é permitido manter nas garagens veículos que apresentem vazamentos por mais de 3 (três) dias corridos a partir da data da notificação.

Art. 36º - Os veículos devem circular nas áreas da garagem na velocidade máxima de 10 km/h.

Art. 37º - Toda a movimentação de materiais referente à reforma que ocorrer através do elevador, deverá ser devidamente ensacado, evitando assim, danos ao equipamento. Os entulhos deverão ser retirados de segunda-feira a sexta, de 8h00 as 12h00 e de 14h00 as 17h00, e sábados das 8h00 às 12h00, sob responsabilidade do condômino da unidade. As reformas nas unidades terão que respeitar o mesmo horário.

Art. 38º - Não será permitido o processamento de quaisquer materiais nas áreas comuns. Toda preparação de materiais, misturas, cimentos etc. deve ser efetuada no interior da unidade, salvo para reparos nas áreas comuns do condomínio.
Parágrafo Primeiro – Não será permitido o uso das áreas comuns para realização de serviços em benefício de qualquer unidade autônoma, ainda que o condômino se responsabilize pela limpeza e manutenção da área, para realização de serviços de marcenaria, elétrica, hidráulica, construção, instalações ou similares.

Art. 39º - Sempre que as áreas comuns forem sujas, em virtude das atividades das obras e circulação de prestadores de serviços com cargas, o condômino responsável deverá providenciar a limpeza dos locais por seus próprios meios.

948239

Parágrafo Único – Não será permitido o estoque e armazenamento, ainda que temporário, de quaisquer itens, objetos e materiais de obras nas escadarias e áreas de circulação.

Art. 40º - A presença de animais domésticos será permitida desde que os seus donos sigam as regras a seguir:
Parágrafo Primeiro - A circulação com animais domésticos deverá ocorrer exclusivamente nos braços do condômino.
Parágrafo Segundo - O ingresso do condômino acompanhado de animal de estimação no elevador dependerá da aprovação dos passageiros que por ventura já estiverem dentro ou na prioridade de entrar na cabine.
Parágrafo Terceiro - Poderá a administração do condomínio a qualquer tempo, por razão justificada, solicitar cópia do cartão de vacinação dos animais domésticos.
Parágrafo Quarto – Não será permitido o passeio com animais domésticos de quaisquer espécies nas áreas comuns do condomínio.
Parágrafo Quinto – O trânsito de animais domésticos nas áreas comuns será restrito aos percursos entre as áreas halls dos andares, elevador, escadas, garagem e portaria, não sendo permitida a permanência desses nesses ambientes.

Art. 41º - O playground destina-se a recreação infantil e é de uso do condômino e seus visitantes. Os pais ou responsáveis deverão orientar as crianças no sentido de preservar os brinquedos.

Art. 42º - Não será permitida a prática de jogos ou brincadeiras que possam dificultar o uso da área aos demais frequentadores.

Art. 43º - A idade limite para o uso do playground é de doze anos, sendo que menores de seis anos deverão estar acompanhados permanentemente por seus pais ou responsáveis, atentando as especificações técnicas de peso e altura contidas nos brinquedos.

Art. 44º - Os defeitos nos brinquedos devem ser imediatamente comunicados aos funcionários ou a administração do condomínio, preferencialmente através de livro de ocorrências.

Art. 45º - Não é permitido o uso de garrafas, copos ou de quaisquer outros utensílios de vidro nas dependências das áreas comuns deste condomínio.

Art. 46º - Crianças menores de seis anos necessitam de acompanhamento dos pais ou responsáveis em todas as áreas comuns.

CAPÍTULO VIII – DAS DESPESAS COMUNS

Art. 47º - Constituem despesas comuns do edifício aquelas constantes no Artigo 39 da Convenção Condominial;
Parágrafo Único – As despesas ordinárias e as despesas extraordinárias, como tais, serão suportadas na mesma proporção e valores pelos condôminos dos apartamentos, cujas taxas deverão ser pagas, por todos os condôminos, nas épocas determinadas pela Convenção Condominial, ao décimo dia de cada mês, ou por assembleia geral que as autorizaram.

Art. 48º - As despesas extraordinárias emergenciais e/ou não previstas no orçamento serão rateadas pelos condôminos igualmente, conforme prevê Convenção Condominial.

Art. 49º - Ficarão a cargo de cada condômino as despesas decorrentes de atos por eles praticados, ou o excesso daquelas despesas comuns havida por seu interesse pessoal;
Parágrafo Único – Aplica-se o disposto neste artigo quando o condômino não executar os trabalhos necessários ou reparações em sua unidade autônoma, acarretando prejuízos às áreas, coisas e partes de uso comum da edificação.

Art. 50º - A Assembleia Geral Ordinária (convocada até o mês de março) deverá criar um Fundo de Reserva de 5% (cinco por cento) do valor do orçamento, para atender às despesas urgentes ou imprevistas;
Parágrafo Primeiro – O Fundo de Reserva poderá ser aplicado em despesas que comprometam os serviços essenciais do Condomínio, quais sejam: água, luz, gás, salubridade e segurança, despesas programadas como serviços de fachada e coberta ou indenizações trabalhistas.
Parágrafo Segundo – Caberá ao Síndico (ou ao substituto legal) movimentar o Fundo de Reserva devendo justificar a movimentação e comprovar as despesas realizadas.
Parágrafo Terceiro – O saldo remanescente no orçamento de cada exercício anual será incorporado às receitas do exercício seguinte, caso outro destino não seja dado pela Assembleia Geral. Caso verificado déficit de saldo no exercício, o montante identificado deverá ser igualmente rateado por todos os condôminos em um prazo de 30 (trinta) dias, a contar da realização da Assembleia, acrescido ao boleto da próxima taxa condominial ordinária, mediante aprovação prévia da Assembleia (Art.43 C.Cond.).

Art. 51º - Anualmente, o edifício será segurado contra riscos de incêndio e outros sinistros, compreendendo ainda responsabilidade civil do síndico e do condomínio com prêmios adequados aos riscos do condomínio, atendendo ao artigo 22 a 26 da Convenção Condominial, cujo custeio correrá pela arrecadação ordinária.

Art. 52º – Na oportunidade de ocorrência, ou ainda na condenação da edificação pela autoridade pública, ou de ameaça de ruína, proceder-se-á conforme determina o Art. 1357, do Código Civil.

> ***CC - Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002***
> *Institui o Código Civil.*
> ***Art. 1.357.*** *Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.*
> ***§ 1o*** *Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.*
> ***§ 2o*** *Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.*

Art. 53º – Em caso de desapropriação total do edifício é facultado a qualquer condômino acompanhar o processo como assistente do Síndico, repartindo-se a indenização na proporção do valor de cada unidade, conforme legislação vigente.

948239

Art. 54º – As quotas condominiais ordinárias deverão ser pagas nos prazos e condições estabelecidas (ao décimo dia de cada mês) e as quotas condominiais extraordinárias deverão ser pagas nos prazos e condições determinadas pela Assembleia Gerais que legalmente a aprovarem;
Parágrafo Primeiro - Os condôminos que deixarem de pagar suas quotas condominiais, taxas extras e multa nos respectivos vencimentos estarão sujeitos a Processo Judicial de cobrança, devendo inclusive custear as despesas processuais e reembolso das taxas judiciárias da Lei vigente, quando do término da referida ação, bem como os honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) e qualquer outro tipo de prejuízo decorrente da ação, além de multa de 2%, juros de mora de 1% ao mês com a correção monetária da dívida segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços Médios), publicado pela Fundação Getúlio Vargas.
Parágrafo Segundo - Os moradores de apartamentos não adimplentes com suas obrigações condominiais e multa, de imediato e sem necessidade de consulta ao conselho ou prévio aviso, não poderão reservar o Salão de Festas.
Parágrafo Terceiro – Além dos encargos pecuniários acima estipulados, a inadimplência de qualquer dos condôminos no pagamento de quaisquer taxas condominiais e/ou multas devidas, poderá ensejar a inclusão deste(s) condômino(s) inadimplentes nos cadastros de inadimplentes, dentre os quais SERASA e SPC, respeitadas as determinações legais aplicáveis à espécie.
Parágrafo Quarto – A dívida do condômino será enviada ao cartório de protesto ou cobrança judicial após 60 (sessenta) dias de atraso das taxas condominiais e/ou multas.

CAPÍTULO IX – DAS PENALIDADES

Art. 55º – A infração ao disposto no presente Regimento Interno sujeitará o infrator à multa de até o quíntuplo do valor da contribuição mensal ordinária em vigor, que será aplicada pelo Síndico e/ou Assembleia Geral, inclusive por proposta de qualquer condômino, cobrada em dobro no caso de reincidência, sem prejuízo do desfazimento da obra ou da prática do ato, conforme a hipótese, na seguinte gradação:

1) Primeira advertência formal protocolada pela administração;
2) Na reiteração, 20% (vinte por cento) do valor da contribuição mensal vigente;
3) Na segunda reiteração, 30% (trinta por cento) do valor da contribuição mensal vigente;
4) Na terceira reiteração, 40% (quarenta por cento) do valor da contribuição mensal vigente;
5) Na hipótese da infração se repetir, além da multa que se reporta o item anterior, o assunto será levado à Assembleia Geral.

Art. 56º – Após advertência por escrito, ao condômino infrator, poderá ser aplicada multa ou suspensão, de acordo com o que estabelece este Regimento Interno, sem prejuízo da adoção das demais medidas legais cabíveis, visando à reparação de eventual dano ocasionado às áreas comuns;
Parágrafo Primeiro – A aplicação das multas capituladas, não autoriza a manutenção do estado das coisas praticadas, ou desenvolvidas contrariamente a lei, a Convenção e ao Regimento interno, que se cumprirão ainda que por vias judiciais. Em síntese, o pagamento da multa ou a aplicação de qualquer outra sanção não exime o infrator do ressarcimento dos danos causados.
Parágrafo Segundo - Em caso de reiterado descumprimento dos deveres previstos na Lei 4.591/64, Lei 10.406/02, na presente Convenção e Regimento Interno, o condômino ou possuidor poderá ser compelido a pagar uma multa correspondente até 5 (cinco) vezes a sua contribuição mensal para as despesas da sua unidade, incidente à época da infração, mediante deliberação de três quartos dos condôminos restante, conforme a gravidade das faltas e a reiteração,

independentemente das perdas e danos que se apurem, em convergência ao Artigo 48 da Convenção Condominial.

Art. 57º – Todas as multas têm caráter de penalidade e o pagamento não libera o infrator de reparar a falta cometida (Art. 48 C. Cond).

CAPÍTULO X – DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 58º – Este Regimento Interno se obriga a todos os condôminos, seus dependentes, seus herdeiros e seus sucessores, locatários das suas unidades habitacionais, terceiros sob seu vínculo e somente poderá ser modificado em Assembleia Geral, através do voto de 50% (cinquenta por cento) + 1 voto, no mínimo, da totalidade dos votos do condomínio.

CAPÍTULO XI - DO USO DO SALÃO DE FESTAS

Art. 59º - A utilização privativa do salão de festas se fará mediante reserva antecipada em documento próprio de posse da portaria, mediante disponibilidade, por ordem de solicitação, pelos condôminos constantes na lista de adimplentes;
Parágrafo Primeiro – É proibida a reserva do Salão de Festa para atividades mercantis, atividades proibidas pela legislação vigente e/ou atividades abertas ao público.
Parágrafo Segundo – Não serão admitidas novas reservas antes da realização de eventos previamente já agendados pela unidade.

Art. 60º - O valor da taxa a ser paga a título de utilização será determinada ao índice de 15% (quinze por cento) da taxa ordinária vigente, que se reverterá para conservação, custos com energia, manutenção, limpeza e benfeitorias do próprio salão de festas.

Art. 61º - O valor pago não cobre eventuais danos com o mobiliário, portas, janelas, vidros, equipamentos, eletrodoméstico, decorrentes do mau uso, sendo a responsabilidade do custeio do condômino que realizou a reserva.

Art. 62º - Só será admitida uma festa por dia;
Parágrafo Primeiro – O condômino receberá a cobrança do valor da utilização junto ao boleto do condomínio.
Parágrafo Segundo – A taxa de utilização não será restituída em caso de desistência, podendo ser creditada e compensada para uma nova reserva.

Art. 63º - A lotação máxima para o espaço do salão de festas é de 30 (trinta) pessoas incluindo-se todos os envolvidos no evento. Exceto festividades organizadas pelo próprio condomínio;
Parágrafo Primeiro - O condômino responsável fornecerá com antecedência à portaria, lista de convidados e prestadores de serviços do evento para controle de acesso, assinando termo de vistoria e responsabilização por todos os envolvidos no evento.

Parágrafo Segundo – Na hipótese do condomínio não dispor de porteiro no horário da realização do evento, caberá ao condômino responsável pelo evento a responsabilidade de dar o acesso aos convidados através da abertura e fechamento do portão.

Art. 64º - O Salão de Festas, quando reservado, poderá ser utilizado de domingo à quinta, das 10h00 às 20h00, sextas e sábados, das 10h00 às 22h00, desde que a utilização respeite a Lei do Silêncio e o presente Regimento Interno;
Parágrafo Primeiro – Na hipótese do evento vir a utilizar sistema de som amplificado, esse deverá respeitar a Lei do Silêncio, não sendo permitido o uso de instrumentos musicais no salão de festas e áreas adjacentes.
Parágrafo Segundo – A partir das 20h00, só será permitido som ambiente, em volume baixo, a fim de resguardar o direito ao sossego dos demais condôminos.
Parágrafo Terceiro – Entende-se por som em volume baixo o que ficar restrito ao salão de festas, não devendo ser ouvido do 1º andar em diante.
Parágrafo Quarto – Todos os eventos deverão encerrar no horário determinado.

Art. 65º – É expressamente proibido efetuar perfuração em paredes, tetos para afixação de arranjos decorativos, ou qualquer coisa que afete a higiene e a conservação do ambiente.

Art. 66º – O Condômino usuário do Salão de Festas deverá providenciar a retirada dos objetos que não pertençam ao Condomínio até 09h00 do dia seguinte do evento, não sendo de responsabilidade do Condomínio a guarda de equipamentos ou objetos particulares de decoração do Salão antes ou depois da realização do evento.

Art. 67º – Nos feriados e datas comemorativas de Carnaval, São João, Jogos do Brasil durante a Copa do Mundo, Natal e Ano Novo não será permitida a reserva do Salão de Festas, ficando aberto à utilização de todos os condôminos, sem a cobrança de taxa de utilização;
Parágrafo único - Nos eventos organizados pelo condomínio, em qualquer data, não será cobrada a taxa de utilização.

Art. 68º – Os convidados do condômino usuário do Salão de Festas poderão circular e utilizar a área de apoio da piscina, todavia, a referida área não poderá ser considerada de uso exclusivo do evento, podendo qualquer condômino a utilizar durante a realização de eventos.

CAPÍTULO XII - DO USO DA PISCINA

Art. 69º - A piscina é de uso exclusivo dos moradores e seus convidados, nos sábados e domingos limitados a quatro adultos (acompanhado de crianças) por unidade, exceto em horários de manutenção;
Parágrafo Primeiro - A presença de professor de natação/ hidroginástica está liberada na área da piscina, desde que devidamente cadastrado na administração e portaria.
Parágrafo Segundo - É proibido o uso da piscina às pessoas portadoras de doenças contagiosas de pele.

Art. 70º - A piscina e sua área de apoio só poderão ser utilizadas das 08h00 às 20h00, desde que a utilização respeite a Lei do Silêncio e o presente Regimento Interno;
Parágrafo Primeiro – Na hipótese do condômino vir a utilizar sistema de som amplificado, esse deverá respeitar a Lei do Silêncio.

Art. 71º – Na piscina e sua área de uso da piscina, é terminantemente proibido:
1) Utilizar garrafas, copos e outros recipientes de vidros;
2) Retirar as cadeiras, mesas e espreguiçadeiras da área da piscina;

3) A entrada e/ou permanência de animais;
4) É proibido jogar bola, andar de bicicleta, patins, skates, e outros brinquedos ou acessórios que possam incomodar os demais;
5) O uso de bronzeadores na piscina;
6) O acesso dos banhistas à casa de máquinas das piscinas, exceto em companhia do síndico ou de funcionário autorizado;
7) O uso da piscina pelos empregados do Condomínio e/ou funcionários de condôminos desacompanhados de condôminos;
8) O banho de piscina e permanência de qualquer condômino e visitantes na área de apoio da piscina no período das 20h00 às 08h00;
9) Saltos na piscina e acrobacias que coloquem em risco a pessoa e/ou demais usuários.

Parágrafo único – Antes de entrar na piscina o indivíduo deve molhar-se no chuveiro junto ao deck para que não conduza impurezas ao seu interior.

CAPÍTULO XIII - DOS HALLS SOCIAIS E HALL DOS APARTAMENTOS

Art. 72º - A decoração do hall social é de responsabilidade do condomínio, que se encarregará de modificá-la nas épocas próprias conforme decisões da Assembleia Geral;
Parágrafo Primeiro – A responsabilidade pela manutenção da decoração, móveis e equipamentos do hall social é comum a todos os condôminos.
Parágrafo Segundo – O ambiente destinado ao hall social não pode ser utilizado para fins de reuniões festivas, reuniões de trabalho ligadas as atividades particulares de um ou mais condôminos e comemorações análogas.
Parágrafo Terceiro – Será admitido do uso do Hall Social para reuniões quando ligadas a administração do condomínio como assembleias e reuniões entre Síndico, Subsíndico e Conselho Fiscal.

Art. 73º - O hall dos apartamentos pode ser decorado, desde que:
1) Não haja conflito com a convenção condominial;
2) Não haja modificação estrutural do prédio;
3) Não haja impedimento de acesso aos equipamentos de segurança;
4) Não haja impedimento de acesso à escada;
5) Não haja impedimento de acesso aos quadros de eletricidade, hidráulica, internet, telefone e TV;
6) Não haja impedimento de passagem;
7) Não instale grades de segurança no lado externo das portas social; e
8) Esteja em acordo formal e escrito com todos os vizinhos do andar correspondente e o seu projeto detalhado previamente aprovado pelo Síndico.
Parágrafo Único - Não sendo observadas as indicações acima, o condomínio encaminhará por escrito solicitação de remoção e/ou reparo, a qual deve ser cumprida num prazo de sete dias pelo condômino. Em caso de descumprimento, o Condomínio fica autorizado a retirar e destinar o material, e as despesas ficarão a cargo do condômino.

CAPÍTULO XIV – DOS EMPREGADOS

Art. 74º – Os empregados serão tratados pelos condôminos com urbanidade e tratarão os condôminos respeitosamente;

Parágrafo Único – O condomínio não terá responsabilidade civil pelo mal tratamento dos condôminos com os funcionários, cabendo aquele que o fizer a responsabilização legal sobre tal ato assim como multa de infração prevista neste Regimento Interno.

Art. 75º - Todo o funcionário, em qualquer nível hierárquico, quando por motivo justificável tiver de chegar atrasado ou faltar ao serviço, deverá comunicar ao superior imediato, o mais depressa possível, a fim de que a substituição seja providenciada, sem prejuízo ao serviço do Condomínio.

Art. 76º - Os empregados contratados pelos condôminos para fins de reformas e adequações físicas de suas unidades deverão exercer suas atividades profissionais sem comprometer as normas do regimento interno do condomínio. É vetada a entrada de funcionários terceirizados sem identificação prévia junto à portaria do condomínio, para fins de segurança.
Parágrafo Único – o desrespeito as normas previstas no regimento interno do condomínio pelos prestadores de serviço e funcionários dos condôminos, será passível a pagamento de multa.

Art. 77º - É expressamente proibido a todos os empregados:
1) Fumar nas dependências do condomínio;
2) Falar em voz alta, proferir palavras de baixo calão, em qualquer dependência do Condomínio;
3) Utilizar-se dos móveis ou dependências exclusivamente destinadas aos condôminos e moradores;
4) Permitir o uso dos telefones da portaria por terceiros sem motivo relevante, o que somente será aceito por moradores e hóspedes em ligações de emergência, interna ou externa quando locais, devendo ser feitas pelo funcionário responsável, em serviço;
5) Abandonar o seu setor ao fim do turno, a qualquer tempo ou sem que o mesmo seja ocupado pelo substituto legal. Em caso de ausência deste, o funcionário deverá comunicar-se com a Administração para as devidas e necessárias providências;
6) Transitar, entrar e permanecer em dependências estranhas ao seu setor de trabalho, salvo quando em serviço;
7) Permanecer no Condomínio fora do horário de trabalho, salvo para tratar de assuntos ligados ao trabalho e, mesmo assim, com a autorização da Administração;
8) Entrar em qualquer dependência funcional do Condomínio quando estiver suspenso de serviço ou no seu dia de descanso semanal.
9) Fazer qualquer propaganda política ou religiosa, bem como idealizar, efetivar, incitar os colegas ou tomar parte em qualquer insubordinação coletiva;
10) Fazer uso de bebidas alcoólicas no prédio, mesmo não estando em serviço;
11) Efetuar nas dependências do Condomínio venda ou compra de qualquer artigo a colega ou a qualquer pessoa;
12) Utilizar a qualquer título, ou levar por empréstimo ou emprestar, sem ordem da Administração, qualquer objeto ou material de propriedade do Condomínio ou de seus condôminos ou moradores;
13) Transitar nas dependências destinadas aos condôminos e moradores sem que esteja com seu uniforme devidamente em ordem;
14) Trabalhar descalço, de chinelos, tamancos ou sandálias.
Parágrafo Único - A infração a qualquer um dos dispositivos deste Regulamento importa sanções disciplinares a serem aplicadas pela Administração do Condomínio.

Art. 78º - Aos empregados do condomínio, compete:
a) Manter serviço permanente de portaria e exercer a vigilância continua do edifício;

b) Manter em perfeitas condições de conservação e asseio, as partes comuns do edifício;
c) Abrir a(s) porta(s) do edifício pela manhã e fecha-las à noite, diariamente, atendendo aos horários determinados pelo síndico ou Assembleias;
d) Acender a apagar as luzes das partes comuns;
e) Guardar as chaves de entrada e das dependências comuns;
f) Receber correspondências e encomendas destinadas ao edifício ou aos condôminos e moradores, encaminhando-as aos destinatários;
g) Determinar as tarefas e atribuições dos demais empregados do edifício, e fiscalizar o seu comparecimento e assiduidade ao serviço;
h) Comunicar ao síndico, imediatamente, qualquer irregularidade havida no edifício ou na sua utilização pelos condôminos, bem como qualquer circunstância ou fato que lhe pareça anormal;
i) Executar as instruções do síndico;
j) Exercer o policiamento interno do edifício.

Art. 79º - No horário de expediente, é proibido ao porteiro e zelador, receber gorjetas/gratificações dos condôminos, bem como executar serviços particulares para os mesmos condôminos.
Parágrafo Único – Na hipótese de qualquer condômino e/ou preposto contratar o funcionário do condomínio para serviços particulares nas unidades, o condomínio não terá responsabilidade sobre qualquer dano, acidente, prejuízo que possa vir a ocorrer.

Art. 80º - É proibido ao porteiro e demais empregados, vedar o ingresso de condôminos, pessoas da sua família ou pessoas que os acompanhem, em qualquer hora do dia ou da noite.

CAPÍTULO XV – DO PROCESSO SIMPLIFICADO DE APURAÇÃO DE IRREGULARIDADES E IMPOSIÇÃO DE SANÇÕES

Art. 81º – As irregularidades apontadas pelos condôminos serão apuradas e as sanções, inclusive advertências e multas serão impostas segundo os seguintes procedimentos:
a) Detectada a infração por qualquer um dos condôminos ou administração, o(a) mesmo(a) deverá registrar o fato em livro de ocorrência;
b) Após a apuração dos fatos pela administração, serão aplicadas as sanções cabíveis;
c) As penalidades serão comunicadas aos respectivos condôminos por carta registrada com AR ou por carta protocolada;
d) Recebida a comunicação da infração, terá o condômino um prazo de 10 (dez) dias para manifestar-se em relação à penalidade, por escrito, em duas vias, que deverão ser entregues na portaria do Edifício, encaminhando uma das vias para a Administração e a outra de posse do Condômino devidamente protocolada por funcionário do condomínio;
e) Recebida a manifestação contrária à aplicação da penalidade, terá o Conselho de Administração, composto pelo Síndico, Subsíndico e Conselho Fiscal, 10 (dez) dias, a fim de se reunir para análise e resposta devidamente fundamentada;
f) A decisão será entregue ao condômino sob protocolo;
g) Caberá recurso da decisão acima referida, em 10 (dez) dias a contar da entrega desta, direcionada à Assembleia Geral, que analisará na reunião imediatamente posterior, os fundamentos elaborados pelo recorrente;
h) A decisão da Assembleia Geral é definitiva, devendo-se cumprir tal qual determinada;

Parágrafo Primeiro - Ultrapassando os prazos acima sem a verificação de manifestação, considerar-se-ão verdadeiras as informações que geram as penalidades, cabendo à Administração do Condomínio a aplicação da penalidade em conformidade com o contido neste documento.
Parágrafo Segundo - Fica estabelecido que qualquer recurso ou manifestação não terá efeito suspensivo quanto a multa imposta.
Parágrafo Terceiro – Caso o recurso seja provido, o valor da multa paga será abatido no próximo boleto da taxa condominial.

Art. 82º - Quando a Administração se omitir, caberá aos condôminos solicitar à assembleia as providências exigidas respeitadas o quórum legal.

Art. 83º - Se o infrator depois de aplicada a penalidade, não cessar a infração, ficará passível de novas penalidades e assim sucessivamente, como vier a ser disciplinado pelo Regimento Interno, até decisão judicial.

Art. 84º - A disciplina estatuária é decorrente do interesse comum, sobrepondo-se, obviamente, ao particular, desde que não viole o direito básico de propriedade.

CAPÍTULO XVI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 85º – Os casos omissos na Convenção de Condomínio e neste Regimento Interno seguirão as normas gerais e específicas de direito e as deliberações da Assembleia Geral.

Art. 86º – Cada unidade receberá uma via deste regulamento, não podendo em qualquer hipótese, por quem quer que seja aduzida a alegação do desconhecimento das normas estabelecidas neste Regimento Interno e na Convenção de Condomínio.

Art. 87º – O foro de eleição é aquele da Comarca de Olinda, Estado de Pernambuco, com renúncia de quaisquer outros, por mais especiais que sejam para qualquer ação ou procedimento decorrente da aplicação dos dispositivos deste regulamento e da Convenção de Condomínio.

Este Regimento Interno do Condomínio do Edifício Praça Atlântico foi aprovado e promulgado pela Assembleia Geral dos Condôminos do terceiro de outubro de 2019, finalizada após a meia noite, assim ao quarto dia de outubro de 2019, passando a vigorar após seu devido registro em Cartório de Títulos e Documentos e ampla divulgação aos condôminos.

Condomínio Edifício Praça Atlântico

Carlos Eduardo Maia
Presidente da Assembleia de 03 de novembro de 2019

Sérgio Mota Filho
Secretário da Assembleia de 03 de novembro de 2019

Cleber Jansen Gomes de Carvalho
Síndico

EMOLUMENTOS R$ 351,28
TSNR R$ 73,94
FERC R$ 43,62
FERM R$ 3,95
FUNDEC R$ 7,89
ISS R$ 19,74

1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e de Registro de Pessoas Jurídicas do Recife
Oficial: Mabel de Hollanda Caldas
1º Substituto: José Alberto Marques Lisboa Filho
2º Substituta: Manuella Caldas de Sobral
3º Substituto: Sandro Arnaldo da Silva
Apresentado hoje, protocolado e registrado sob nº: 948239
O que certifico e dou fé.
SELO: 0073460.SCB01202101.00181
RECIFE, 8 DE MARÇO DE 2021
Av. Dantas Barreto, 160 - Térreo - Recife - CEP 50010-360
Fone (81) 3224 4026 - 3224.5689 - Email: atendimento@1rtdrecife.com.br