REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO

FORTE SÃO MATEUS

Rua Forte da Ribeira, 250 – Pq. São Lourenço

Regulamento Interno aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 23/01/2026

VERSÃO 01

SUMÁRIO

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES 3
SEÇÃO 1 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS 3
SEÇÃO 2 – DA ADMINISTRAÇÃO 5
SEÇÃO 3 – DAS ASSEMBLEIAS 6
SEÇÃO 4 – DO ORÇAMENTO 8
SEÇÃO 5 – DAS COMPETÊNCIAS 9
SEÇÃO 6 – DOS DIREITOS E DEVERES 13
CAPÍTULO II – DAS UNIDADES AUTÔNOMAS 15
SEÇÃO 1 – DAS NORMAS GERAIS DE MORADIA 15
SEÇÃO 2 – DA EXECUÇÃO DE OBRAS E REFORMAS 17
SEÇÃO 3 – DAS MUDANÇAS 21
SEÇÃO 4 – DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS 22
SEÇÃO 5 – DO DESCARTE DE LIXO 22
CAPÍTULO III – DAS ÁREAS COMUNS E SEUS EQUIPAMENTOS 24
SEÇÃO 1 – DAS NORMAS GERAIS DE UTILIZAÇÃO 24
SEÇÃO 2 – DOS BICICLETÁRIOS 25
SEÇÃO 3 – DOS ELEVADORES 26
SEÇÃO 4 – DAS GARAGENS 26
SEÇÃO 5 – DA PORTARIA DO CONDOMÍNIO 29
SEÇÃO 6 – DAS CHURRASQUEIRAS E SALÃO DE FESTAS 31
SEÇÃO 7 – DO ESPAÇO PET 33
SEÇÃO 8 – DO ESPAÇO DA LAVANDERIA 35
SEÇÃO 9 – DO FUMODRUMO 38
SEÇÃO 10 – DO PLAYGROUND 39
CAPÍTULO V – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS 43
CAPÍTULO VI – DA INTERPOSIÇÃO DE RECURSOS 45
CAPÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS 46

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO 1 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1 – O presente Regimento Interno tem por objetivo normatizar, em caráter complementar à Convenção Condominial, a utilização do Condomínio, instituindo entre os seus condôminos um regime de mútua cooperação, respeito e harmonia.

Art. 2 – Com prevalência das disposições legais, todos os condôminos do "CONDOMÍNIO", dependentes, sucessores, hóspedes, locatários, empregados, prestadores de serviços e visitantes ficam sujeitos a este Regimento Interno.

Art. 3 – Todas as dependências do Condomínio de uso privativo destinam-se a fins estritamente residenciais, sendo vedado o exercício habitual ou permanente de atividades de caráter comercial, associativo, religioso ou político.

Parágrafo único – Não se enquadram na vedação prevista no caput os eventos coletivos pontuais, realizados em benefício dos moradores em geral, tais como feiras do empreendedor, feiras, ações comunitárias, eventos culturais ou similares, desde que previamente autorizados pela administração ou pela assembleia, não caracterizem exploração comercial contínua, não prejudiquem a segurança, o sossego e a destinação residencial do condomínio.

Art. 4 – Entende-se como:

I. CONDÔMINO: O proprietário da unidade autônoma, o promitente comprador (pessoa que ainda não possui escritura do imóvel, mas tem promessa de compra e venda assinada) ou cessionário de direitos (pessoa que ainda não possui escritura, mas tem promessa de compra e venda assinada e tem os direitos de condômino cedidos por quem a possui);

II. CONSELHO CONSULTIVO E FISCAL: Equipe eleita juntamente com o Síndico e Subsíndico responsável por auxiliar o síndico na administração do condomínio e analisar as contas do condomínio, emitindo parecer sobre;

III. CORPO DIRETIVO: Equipe formada pelo Síndico, Subsíndico e Conselho Consultivo;

IV. HÓSPEDE: Qualquer pessoa que pernoitar na unidade autônoma por um curto espaço de tempo com consentimento do morador;

V. INQUILINO/LOCATÁRIO: A pessoa que paga mensalmente um aluguel para o proprietário da unidade autônoma para ocupá-lo;

VI. MORADOR: A pessoa que reside na unidade autônoma seja ela proprietária ou inquilina;

VII. PRESTADOR DE SERVIÇO: Os profissionais autônomos ou empregados de empresas terceiras que colocam seus serviços à disposição dos moradores, para realização de entregas e/ou serviços diversos, em caráter eventual ou temporário;

VIII. SÍNDICO: Pessoa física ou jurídica, morador ou não, eleita em assembleia geral, responsável pela administração do Condomínio;

IX. SUBSÍNDICO: Pessoa física, morador, eleita em assembleia geral, responsável por

auxiliar na administração do Condomínio, conforme deliberações do síndico;

VISITANTE: As pessoas que fazem parte do convívio dos moradores do Condomínio como parentes, amigos e conhecidos íntimos que não sejam moradores do Condomínio, podendo ser habituais ou eventuais;

X. ZELADOR OU GERENTE PREDIAL: Funcionário orgânico ou terceirizado que tem por principal função garantir o conforto e o bem-estar dos moradores.

Art. 5 – Notificações, multas, autos de infração e toda e qualquer penalidade imposta ao Condomínio pelas autoridades, públicas ou privadas, encarregadas do licenciamento e fiscalização, qualquer seja ele, quando decorrentes de infringência, por parte do condômino, à lei ou às normas e posturas pertinentes, ser-lhe-ão repassadas e debitadas, mediante lançamento do respectivo valor no boleto alusivo à Taxa de Condomínio de competência imediatamente posterior ao evento.

Art. 6 – O fundo de reserva será constituído por valores decorrentes de percentual definido na Convenção Condominial, devendo ser aplicado somente em despesas emergenciais, assim definidas como aquelas que comprometem os serviços essenciais do Condomínio, quais sejam: água, luz, higiene e segurança.

Parágrafo Primeiro: O valor do fundo de reserva ficará aplicado em investimento realizado apenas com essa finalidade e a cada pagamento da conta de condomínio deverá ser repassado à conta de investimento.

Parágrafo Segundo: Caberá ao síndico movimentar a conta do fundo de reserva devendo justificar a movimentação e comprovar as despesas realizadas.

Art. 7 – É obrigatório ao morador comunicar ao Síndico qualquer caso de moléstia epidêmica para fins de providências junto à Saúde Pública, ficando o morador passível de punição de multa pecuniária, ficando dispensada a aplicação de advertência seja verbal ou por escrito.

Parágrafo Único: Os dados do morador que fizer a comunicação que trata este artigo ficará sob sigilo, sendo liberado deste apenas sob autorização expressa do morador.

Art. 8 – É proibido colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios, reclames, inscrições ou qualquer outro material de publicidade ou comunicação de qualquer gênero nas áreas do Condomínio, incluindo muros e gradis, prejudicando a sua estética, e, ainda, máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos;

Art. 9 – O Condomínio, o Síndico, o Subsíndico, o Conselho Consultivo e/ou seus prepostos não se responsabilizarão por valores ou bens deixados por moradores e/ou terceiros nas dependências comuns do Condomínio, independentemente do funcionamento do sistema de vigilância por câmeras. Os objetos eventualmente encontrados pelos funcionários serão encaminhados à Administração do Condomínio.

Art. 10 – O Condomínio, o Síndico, o Subsíndico, o Conselho Consultivo e/ou seus prepostos não se responsabilizarão por furtos e/ou roubos de valores ou bens que acontecerem nas dependências comuns do Condomínio ou em Unidades Autônomas, independentemente do funcionamento do sistema de vigilância por câmeras, salvo se houver comprovação incontestável da participação de funcionários do Condomínio no ato.

Art. 11 – O Condomínio, o Síndico, o Subsíndico e o Conselho Consultivo e/ou seus prepostos não se responsabilizarão por acidentes que possam ocorrer por comportamento ou uso inadequado dos equipamentos e instalações disponíveis, tanto com condôminos quanto com seus convidados, ou danos materiais ocorridos nas dependências comuns do Condomínio ou em Unidades Autônomas, independente do funcionamento do sistema de vigilância por câmeras. Acidentes ou danos materiais que eventualmente acontecerem deverão ser dirimidos por acordo entre as partes ou por ação judicial dos interessados e envolvidos.

Art. 12 – Caso haja necessidade de alteração deste Regimento Interno, será convocada uma assembleia para deliberar sobre o assunto, podendo este ser alterado pela maioria simples dos presentes, conforme prevê a Lei 10.406/2002.

SEÇÃO 2 – DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 13 – O Condomínio será administrado e representado por um síndico, pessoa física ou jurídica, condômino ou não do CONDOMÍNIO, eleito em Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária, com mandato de 02 (dois) ano, imediatamente empossado, podendo ser reeleito, sendo assistido por um Conselho Consultivo constituído e um Conselho Fiscal de 03 (três) condôminos residentes no CONDOMÍNIO, com mandatos iguais ao seu e eleitos pela mesma Assembleia que o eleger.

Parágrafo Primeiro: Será eleito, juntamente, pela mesma forma, e com igual prazo de mandato do síndico, 01 (um) subsíndico, que exercerá, dentro do âmbito do CONDOMÍNIO, e sempre subordinado ao síndico, as atribuições administrativas que esse lhe fixar.

Parágrafo Segundo: As funções administrativas poderão ser delegadas pelo síndico a pessoa física ou jurídica de sua confiança, mediante aprovação da Assembleia Geral dos Condôminos, sendo que, no impedimento ocasional do síndico, as suas funções serão exercidas pelo Subsíndico, sob a inteira responsabilidade deste último.

Parágrafo Terceiro: O síndico não é pessoalmente responsável pelas obrigações que assumir em nome do Condomínio. Responderá, entretanto, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

Parágrafo Quarto: Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembleia Geral, que poderá ser convocada por solicitação escrita do interessado, que arcará com todas as despesas da convocação.

Art. 14 – O Síndico poderá ser condômino ou profissional contratado, cabendo à Assembleia Geral definir sua forma de investidura, remuneração, benefícios e condições de exercício do cargo.

Parágrafo único – A eventual remuneração, isenção ou compensação concedida ao Síndico, seja ele morador ou profissional, deverá ser expressamente aprovada em Assembleia Geral, não implicando, por si só, dispensa do pagamento das despesas condominiais ordinárias ou extraordinárias, salvo se assim deliberado, permanecendo sob sua responsabilidade o pagamento dos rateios, fundo de reserva e dos consumos individuais de água, gás e demais encargos que lhe couberem.

Art. 15: Dentre os membros do Conselho Consultivo, aquele que tiver a maior idade entre eles, será escolhido presidente, a quem competirá substituir o síndico nos casos previstos pelo artigo 18º.

Parágrafo segundo: As decisões do Conselho Consultivo serão sempre tomadas por maioria dos votos.

Art. 16 – O Subsíndico ou qualquer dos membros do Conselho Consultivo poderão ser destituídos pelo voto da maioria absoluta dos condôminos, em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, presidente do conselho pode chamar assembleia para destituição de síndico.

Art. 17 – O síndico poderá ser destituído pela Assembleia Geral, desde que, caso a assembleia seja convocada à revelia do síndico, tal convocação seja realizada por ¼, no mínimo, dos condôminos (Lei 10.406/2002, art. 1.350, § 1º e art. 1.355 | Lei 4.591/1964, art. 25, caput), nas seguintes condições:

I. Destituição imotivada do síndico: pelo voto de 2/3 dos condôminos presentes em assembleia geral especialmente convocada (Lei 4.591/1964, art. 22, § 5º);

II. Destituição motivada do síndico (por praticar irregularidade, não prestar contas ou não administrar convenientemente o Condomínio): maioria absoluta dos membros da assembleia (Lei 10.406/2002, art. 1.349).

Art. 18 – No caso de morte, renúncia, ou destituição do síndico, assumirá a sindicância o Presidente do Conselho Consultivo, o qual, até 20 (vinte) dias após assumir as funções de síndico, convocará uma Assembleia Geral Extraordinária para proceder a eleição do novo síndico que exercerá o mandato até a realização da próxima Assembleia Geral Ordinária.

SEÇÃO 3 – DAS ASSEMBLEIAS

Art. 19 – A assembleia geral é o órgão máximo e soberano do condomínio, sendo a reunião sempre convocada, ordinariamente, dentro dos 30 (trinta) dias úteis subsequentes ao término do exercício social para aprovação das contas, da previsão orçamentária e eleição do síndico, subsíndico e conselho fiscal; e extraordinariamente sempre que os interesses comuns assim o exigirem.

Art. 20 – As convocações serão feitas via correio eletrônico ou por meio de editais afixados nos elevadores, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data fixada para sua realização e indicarão as ordens do dia, a data, a hora e o local da assembleia.

Parágrafo primeiro: Será considerado avisado, para todos os efeitos legais, o condômino que, tendo mudado seu endereço eletrônico para correspondência, não avisar ao condomínio, sendo válida, nesta hipótese, a comunicação dirigida ao endereço eletrônico constante no cadastro.

Parágrafo segundo: É permitido, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a assembleia em primeira e segunda convocação incorrendo pelo menos o período de 30 (trinta) minutos entre elas.

Art. 21 – As Assembleias Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no artigo anterior, quando houver comprovada urgência.

Parágrafo único: Além da hipótese prevista no caput, a administração poderá promover reuniões regulares ou informais dos condôminos, em datas comunicadas com antecedência de 5 (cinco) dias.

Art. 22 – O quórum de instalação das assembleias gerais será de mais de 50% dos condôminos em primeira convocação, e qualquer número em segunda convocação.

Art. 23 – A mesa que conduzirá os trabalhos das assembleias será composta por um presidente e um secretário, que poderão ser condôminos ou não, eleitos por maioria simples dos condôminos presentes. É vedado ao síndico ou subsíndico presidir ou secretariar a assembleia.

Parágrafo primeiro: Cada condômino terá o direito a um voto correspondente a cada unidade de sua propriedade, apurando-se o resultado da votação pela soma das frações ideais destas unidades. Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, estes deverão eleger o condômino que os representará, credenciando por documento escrito, que será exibido na assembleia.

Parágrafo segundo: Não poderão votar nem ser votados os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ordinárias ou extraordinárias, multas aplicadas pelo síndico ou qualquer outra cobrança devidamente aprovada pela assembleia.

Parágrafo terceiro: É vedado ao condômino votar em assunto sobre o qual tenha interesse particular.

Art. 24 – Os condôminos poderão ser representados nas assembleias por procurador devidamente habilitado e munido de procuração com poderes especiais. Os instrumentos de mandato deverão ser entregues com antecedência mínima de 10 (dez) minutos do início da reunião, para efeito de conferência.

Art. 25 – As assembleias gerais ordinárias ocorrerão ao menos uma vez ao ano, e serão realizadas em primeira convocação com a presença de condôminos que representem no mínimo metade do condomínio e, na segunda, com qualquer número.

Art. 26 – As assembleias gerais extraordinárias ocorrerão sempre que se fizer necessário, podendo ser convocadas pelo síndico, por condôminos que representem ¼ (um quarto) das unidades autônomas do Condomínio ou pelo Conselho Consultivo, nos mesmos prazos exigidos para convocação das assembleias ordinárias.

Art. 27 – Os assuntos submetidos à apreciação da assembleia serão abertos ao debate oral, sendo facultado a qualquer condômino quite com suas obrigações manifestar-se livremente, bem como propor alterações, acréscimos, substitutivos ou encaminhar propostas alternativas.

Parágrafo Único: Na coordenação e direção dos debates a que se refere o caput, o presidente da mesa fixará o tempo máximo de que cada expositor poderá dispor para apreciar o assunto.

Art. 28 – Não serão permitidas:

I. A interrupção da palavra do condômino que, regularmente, dela estiver fazendo uso, salvo para atender à apreciação de questão de ordem, ou nos casos de aparte concedido de modo inequívoco;

II. A abordagem de matéria alheia ao assunto que esteja sendo apreciado;

III. Discussões paralelas entre os participantes da reunião.

Parágrafo Primeiro: Os condôminos observarão – em manifestações ou intervenções nos assuntos em discussão – o tempo máximo que for estabelecido, na forma do disposto no caput, garantido sempre o direito de resposta, sob pena de perder o direito ao uso da palavra no assunto em debate.

Parágrafo Segundo: A perda do direito ao uso da palavra também poderá ser declarada pelo presidente da assembleia nos casos em que referências pessoais, de modo direto ou indireto, deliberado ou não, contenham ofensa moral a condôminos ou moradores, presentes ou ausentes.

Art. 29 – Encerrada a discussão, o plenário, sob a orientação do presidente da assembleia, votará a matéria sob a forma de manifestação simbólica.

Parágrafo Único: A requerimento de qualquer condômino, a assembleia poderá adotar o método de votação nominal.

Art. 30 – O direito de voto é atribuído a cada unidade, independentemente da fração ideal, área construída, valor ou localização. Quando a votação for nominal, o secretário registrará os votos de cada condômino em planilha previamente preparada, ou adotará outro método de registro que garanta a lisura do processo.

Art. 31 – As decisões das assembleias, ressalvados os casos do quórum especial previsto em lei ou nesta convenção, sempre serão tomadas por maioria dos votos dos presentes e serão obrigatórias para todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-las ou fazê-las cumprir.

Parágrafo Único: Dentro dos 07 (sete) dias subsequentes à assembleia, o síndico comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, por meio eletrônico ou por meio de editais afixados nos elevadores e quadros de avisos.

Art. 32 – A partir das deliberações de assembleias gerais serão lavradas atas em livro próprio – aberto, encerrado e rubricado pelo síndico – que serão assinadas pelo presidente, pelo secretário que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de votos, quando dissidentes.

SEÇÃO 4 – DO ORÇAMENTO

Art. 33 – São conferidas despesas comuns que devem ser suportadas por todos os condôminos, na proporção determinada pela Convenção Condominial, todas aquelas constantes no orçamento a ser anualmente aprovado em Assembleia Ordinária.

Art. 34 – As despesas referentes a consertos e obras de qualquer natureza nas partes comuns do Condomínio, até o valor de 10% salário-mínimo vigente a época da realização da obra, poderão ser efetuadas pelo síndico, que providenciará imediatamente o rateio correspondente, caso o saldo existente na conta corrente do Condomínio seja insuficiente, após aprovação do Conselho Consultivo, independentemente da convocação de Assembleia.

Parágrafo Primeiro: Para cada despesa prevista neste artigo, deverá haver posterior ratificação em Assembleia que, uma vez confirmada, revalidará a autorização acima.

Parágrafo Segundo: Para a realização de obras que excedam o valor previsto no caput deste artigo, deverá ser convocada uma Assembleia Geral para aprovação.

Art. 35 – Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos por ele praticados, bem como o aumento de despesas a que der causa.

Parágrafo Único: O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do Condomínio como, por exemplo, pela omissão do condômino na execução de reparações na sua unidade autônoma.

Art. 36 – O saldo remanescente no orçamento de um ano será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembleia. O déficit, se verificado, será rateado entre os condôminos, na proporção de suas frações ideais, e arrecadado no próximo boleto condominial.

Art. 37 – O Condomínio será segurado em companhia idônea, contra incêndio ou qualquer outro risco que possa destruí-lo, no total ou em parte.

Parágrafo Único: É lícito a cada condômino, individualmente e às expensas próprias, aumentar o seguro de sua unidade autônoma, ou assegurar as benfeitorias e melhoramentos nela introduzidos.

Art. 38 – Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do Condomínio, a Assembleia se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de 3 condôminos investido de poderes para:

I. Receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembleia;

II. Abrir concorrência para a reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia Geral para a devida aprovação;

III. Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos juntos aos construtores, fornecedores e repartições públicas.

Parágrafo Primeiro: Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso, na proporção de suas frações ideais, salvo à minoria que se recusar a fazê-lo, cedendo à maioria seus direitos na forma da lei.

Parágrafo Segundo: Em caso de incêndio parcial, após recebido o valor estipulado na apólice do seguro, será iniciada a reparação ou a reconstituição das partes destruídas

SEÇÃO 5 – DAS COMPETÊNCIAS

Art. 39 – Compete ao Síndico, na qualidade de dirigente e responsável pela gestão do Condomínio:

I. Convocar a assembleia dos condôminos e resolver os casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na Lei, na Convenção Condominial ou neste Regimento Interno;

II. Representar ativa ou passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, para o que lhe são outorgados os mais

amplos, gerais e ilimitados poderes permitidos em direito, inclusive em ações judiciais, podendo constituir e destituir advogados com os poderes da cláusula "*ad judicia*" e/ou "*et extra*", além das atribuições conferidas pela Lei 4.591/1964 e Lei nº 10.406/2002, as suas alterações, bem como as demais disposições legais;

III. Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV. Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia, advertindo, verbalmente ou por escrito, e/ou multando o condômino infrator de qualquer disposição da Convenção Condominial e/ou Regimento Interno;

V. Realizar despesas necessárias a boa gestão, manutenção e conservação do Condomínio, com a aquisição de materiais, equipamentos, obras ou serviços até o limite de 10% da arrecadação ordinária de cada mês. Acima deste valor, a despesa deve ser submetida previamente à aprovação do Conselho Consultivo;

VI. Mandar executar, em caráter de urgência, quaisquer consertos ou reparos de vulto em instalações acidentalmente danificadas, independentemente de consulta aos condôminos e ao Conselho Consultivo, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;

VII. Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VIII. Assegurar o pagamento, por parte de todos os condôminos, inclusive judicialmente se necessário for, das quotas de despesas estabelecidas em Assembleias Gerais, acrescida, em caso de atraso, de multas, correção monetária e juros de atraso, tal como estabelecidos na Lei 10.406/2002, na Convenção, no Regimento Interno e nas deliberações das Assembleias Gerais;

IX. Prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

X. Realizar o seguro da edificação.

XI. Fixar as atribuições do Subsíndico, exercer a administração interna do Condomínio no que diz respeito a sua vigilância, funcionamento, moralidade e segurança, bem como nos serviços que interessem a todos os moradores, podendo admitir e despedir empregados, baixando as instruções e detalhes de seus serviços, inclusive quando solicitado, por escrito, pela maioria absoluta dos condôminos, fixando-lhes ordenados dentro da verba estabelecida no orçamento do ano;

XII. Receber e dar quitação em nome do Condomínio, abrir e movimentar as contas bancárias dele, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, realizando aplicações/resgates das disponibilidades financeiras, em banco de sua escolha, para viabilizar toda a administração financeira do Condomínio etc.;

Art. 40 – Compete ao Subsíndico, além das demais atribuições que lhes cometer o Síndico:

I. Substituir o Síndico em caso de ausência;

II. Aplicar, cumprir e fazer cumprir a Convenção Condominial, este Regimento Interno e outros Regimentos aprovados em Assembleia Geral;

III. Proteger e fazer proteger os bens do Condomínio;

IV. Colaborar com os demais membros do Conselho Consultivo nas tarefas de administração.

Art. 41 – Compete ao Conselho Consultivo:

I. Assessorar o Síndico nas soluções dos problemas que dizem respeito ao Condomínio;

II. Autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento pela Assembleia Geral Ordinária com valores entre 10% e 50% da arrecadação ordinária de cada mês. Acima desse valor, as despesas deverão ser submetidas para aprovado em Assembleia Geral para tal fim convocada;

III. Decidir sobre recursos de penalidades impostas por infrações à Convenção Condominial e a este Regimento Interno em primeira instância;

IV. Emitir parecer sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as.

V. Elaborar o Regimento e as alterações que forem necessárias para o uso das partes comuns do condomínio, especialmente as recreativas, o qual obrigará a todos os condôminos.

Art. 42 – Compete ao Zelador ou Gerente Predial, além das demais atribuições que lhes cometer o Síndico ou Subsíndico:

I. Prestigiar a autoridade do Síndico e Subsíndico, agindo como seu preposto sempre que necessário;

II. Transmitir, cumprir e fazer cumprir as ordens emanadas do Corpo Diretivo, inclusive auxiliando-os, quando solicitado a fazê-lo;

III. Comunicar ao Síndico ou a autoridade que o substitua sobre fatos que requeiram imediatas providências da administração do prédio, com o fim de coibir abusos ou irregularidades;

IV. Comunicar aos setores competentes quaisquer irregularidades que ocorram próximo ao Condomínio e que, eventualmente, possam ocasionar prejuízos ou danos ao imóvel ou moradores;

V. Executar pequenos reparos e requisitar pessoas habilitadas para reparos e/ou reformas em equipamentos, instalações e mobiliários de uso comum;

VI. Fiscalizar e vistoriar os serviços prestados ao Condomínio seja por seus empregados, seja por terceiros contratados para tal fim, e, diariamente, o estado de conservação do Condomínio, bem como seus equipamentos, instalações e mobiliários de uso comum;

VII. Cuidar da higiene das dependências e instalações, supervisionando os trabalhos de limpeza e remoção dos resíduos, para manter o Condomínio em condições de asseio;

VIII. Encarregar-se da aquisição, recepção, conferência, controle e distribuição do material de limpeza e manutenção;

IX. Orientar seus auxiliares quanto à aparência pessoal e conduta;

X. Zelar pelo cumprimento da Convenção Condominial e do Regimento Interno do Condomínio, evitando ruídos em horas impróprias e o uso indevido das áreas comuns, levando à administração os problemas surgidos;

XI. Evitar atritos com os moradores do Condomínio, comunicando, porém, ao Síndico, oralmente ou por escrito, sobre fatos que lhe pareçam denotar tal circunstância;

Art. 43 – O Zelador e os demais colaboradores ficam autorizados a tomar todas as providências cabíveis, dentro de suas atribuições, e respeitando este Regimento Interno, na ausência do Síndico ou Subsíndico, quando tiverem que resolver assuntos de natureza urgente, *ad referendum* do Síndico, desde que tais providências não sejam irreversíveis.

Art. 44 – É proibido chamar a atenção, advertir ou dar ordens aos empregados do Condomínio, terceirizados ou não, bem como utilizar os préstimos desses com finalidade particular.

Parágrafo Único: Qualquer queixa, reclamação, reivindicação ou sugestão deverá ser feita por escrito por meio de correspondência direcionada à administração, seja física ou eletrônica.

Art. 45 – Compete às assembleias gerais ordinárias:

I. Discutir, aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, as contas do exercício anterior, que deverão estar acompanhadas de cópias do relatório e das contas do administrador;

II. Discutir, aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, o orçamento do respectivo exercício;

III. O relatório e as contas da administração, para o ano em curso, fixando fundo de reserva;

IV. Aprovar o regimento interno;

V. Eleger o administrador ou o síndico, quando for o caso, fixando-lhe a remuneração;

VI. Eleger os membros do conselho consultivo/fiscal;

VII. Tratar de assuntos de interesse geral e votar as demais matérias constantes na ordem do dia.

Art. 46 – Compete às assembleias extraordinárias:

I. Alterar, se for o caso, o regimento interno;

II. Deliberar sobre a matéria do interesse geral do condomínio ou dos condôminos;

III. Apreciar as demais matérias constantes na ordem do dia;

IV. Destituir o administrador ou o síndico em qualquer tempo, independente de justificativa e sem qualquer indenização;

V. Aprovar normas para abertura e fechamento do prédio ao público externo.

SEÇÃO 6 – DOS DIREITOS E DEVERES

Art. 47 – São direitos de cada condômino, a qualquer título, proprietário, familiar, locatário ou hóspede:

I. Usar, gozar e dispor da parte de sua propriedade exclusiva como melhor lhe convier, desde que fiquem respeitadas as disposições da Convenção Condominial e deste Regimento Interno de forma, também, a não prejudicar igual direito dos demais condôminos e a não comprometer a segurança, higiene e o bom nome do Condomínio;

II. Usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III. Votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite;

IV. Reivindicar sua unidade de terceiros que a ocupem, vendê-la, alugá-la, gravá-la, transferindo a sua propriedade e posse, independentemente da anuência dos demais condôminos, devendo, entretanto, comunicar tal fato à Administração do Condomínio;

V. Convocar a Assembleia Geral pela forma prescrita na Convenção Condominial, a ela comparecer, discutir e votar, desde que não esteja devedor com suas obrigações junto ao Condomínio;

VI. Ser escolhido para Síndico, Subsíndico ou para o Conselho Consultivo;

VII. Formular queixas e reclamações, em termos e por escrito ao síndico ou à Administradora.

Art. 48 – São deveres/obrigações do condômino, a qualquer título, proprietário, familiar, locatário ou hóspede:

I. Contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na Convenção;

II. Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III. Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV. Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes;

V. Cumprir, fazer respeitar e fiscalizar a observância do disposto na Convenção Condominial e neste Regimento Interno;

VI. Prestigiar e acatar as decisões do Corpo Diretivo, do Síndico e da Assembleia Geral;

VII. Observar dentro do Condomínio conduta de moralidade e decência;

VIII. Tratar com educação e urbanidade os demais moradores e empregados do Condomínio e de todos exigir o mesmo tratamento;

IX. Zelar pelo asseio e segurança do Condomínio, depositando lixos e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em sacos próprios para tal fim e utilizando de forma apropriada as instalações e os equipamentos do Condomínio;

X. Orientar os seus familiares, empregados, convidados e demais pessoas que ao Condomínio comparecerem a seu convite, que devem respeitar as normas do Condomínio e acatar as orientações dos funcionários que lhe forem ministradas enquanto nas dependências do Condomínio;

XI. Reparar, por iniciativa própria e às suas custas, os danos causados por si, seus familiares, serviçais, visitantes ou ocupantes, bem como por ocasião de mudanças do prédio ou dependências comuns do Condomínio. Todo o prejuízo causado será suportado pela unidade condominial causadora do dano, podendo o Condomínio, nos casos de aludido dano vir a prejudicar frontalmente o direito de outros condôminos, realizar a despesa para futura cobrança, quer seja judicial ou extrajudicial;

XII. Exigir do Síndico, Subsíndico e do Conselho Consultivo, as providências que forem necessárias ao cumprimento fiel deste Regimento Interno.

CAPÍTULO II – DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

SEÇÃO 1 – DAS NORMAS GERAIS DE MORADIA

Fica expressamente proibida a permanência e circulação de crianças menores de 12 (doze) anos desacompanhadas de seus pais, responsáveis legais ou pessoa maior de idade devidamente autorizada nas áreas comuns do condomínio, tais como corredores, escadas, garagem, playground, quadras, salão de festas, hall e demais dependências coletivas nas áreas comuns.

A medida tem como finalidade garantir a segurança, integridade física e bem-estar das crianças, bem como preservar a ordem e a segurança dos demais moradores e usuários das áreas comuns.

Os pais ou responsáveis legais responderão integralmente pelos atos praticados pelos menores sob sua responsabilidade, bem como por eventuais danos causados ao patrimônio comum ou a terceiros, nos termos dos artigos 932, inciso I, e 933 do Código Civil Brasileiro.

A presente norma também observa o dever de proteção integral previsto no artigo 227 da Constituição Federal e no artigo 4º da Lei nº 8.069/1990 – Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA), que estabelece ser dever da família assegurar, com absoluta prioridade, a segurança e proteção da criança e do adolescente.

O descumprimento desta norma poderá ensejar aplicação de multa direta, sem a necessidade de advertência anterior conforme disposições previstas no Regulamento Interno.

Art. 49 – É proibido destinar à unidade, de sua propriedade ou que ocupe, utilização diversa da finalidade estabelecida na Convenção Condominial ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, à higiene e segurança dos demais condôminos;

Art. 50 – É proibido fracionar a unidade autônoma para o fim de aliená-la ou locá-la, bem como instalar pensionato, república estudantil e assemelhados.

Art. 51 – Qualquer alteração de propriedade ou locação de imóvel, deverá ser comunicada a administração, através de formulário próprio, a fim de que a Administração Condominial possa cadastrar o novo condômino ou morador.

Parágrafo Único: Em caso de locação de unidades autônomas ou vagas de garagem, fica o proprietário da unidade autônoma responsável por comunicar o fato pessoalmente a administração, entregando uma cópia do contrato de locação.

Art. 52 – É obrigatório o condômino permitir a entrada, em sua unidade autônoma, do Síndico, Subsíndico, Zelador, ou de pessoa designada pela administração, e às pessoas que os acompanham para inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo, em caráter emergencial, especialmente, quando se tratar de questões de vazamentos/infiltrações de água que estejam prejudicando as demais unidades, ou mesmo as áreas comuns do Condomínio. Nos demais casos haverá a necessidade de prévio agendamento.

Art. 53 – É proibido alterar a forma ou o aspecto da fachada, seja externa ou interna, pintar ou decorar paredes, portas, esquadrias externas e soleiras com cores ou tonalidades diversas das empregadas no Condomínio.

Parágrafo Primeiro: As paredes laterais, o teto, a porta e o gradil do terraço pertencem à fachada do Condomínio, não sendo permitido alterar a textura e a cor desses elementos.

Parágrafo Segundo: É obrigatório o condômino manter limpa e pintada a face externa da porta de entrada de seu apartamento no padrão do Condomínio.

Parágrafo Terceiro: É proibida a instalação de antenas nas janelas, ficando autorizadas apenas as antenas que possam proceder ao cabeamento nos conduítes internos existentes no Condomínio.

Art. 54 – É proibido colocar vasos, gaiolas, enfeites ou qualquer outro objeto nos peitoris das janelas e nas portas e hall de entradas

Art. 55 – É proibida a lavagem de vidros, de janelas, de paredes externas que ocasionem respingos ou escorrimento de líquidos nos outros apartamentos.

Art. 56 – É obrigação do morador, proprietário ou locatário, reparar ou substituir prontamente toda e qualquer instalação ou aparelho danificado em sua unidade autônoma que possa afetar as partes comuns ou as unidades vizinhas, especialmente em relação a vazamentos e infiltrações em banheiros, cozinha, área de serviço.

Parágrafo Único: Em caso de vazamento em tubulação das colunas hidráulicas comuns do prédio, a responsabilidade pelo reparo e pelos custos recairá sobre o Condomínio, desde que devidamente comprovada a não culpabilidade da unidade autônoma, sendo certo que o proprietário ou ocupante da unidade deverá autorizar os reparos de acordo com as necessidades do Condomínio.

Art. 57 – Nenhum condômino ou morador poderá ordenar a empregados do Condomínio ou a terceiros o desligamento de qualquer equipamento do Condomínio, como bombas e ejetores de água, independentemente de qual seja a hora do dia ou da noite em que esteja em funcionamento, sem prévia comunicação ao Síndico ou ao Zelador sobre o problema ocorrido que supostamente requeira o desligamento.

Art. 58 – Nos apartamentos e demais dependências do Condomínio não poderão ser guardados ou depositados materiais inflamáveis, explosivos ou substâncias fortemente odoríferas, bem como é proibido exercer qualquer atividade ou manter na unidade autônoma instalações, aparelhos ou qualquer outro dispositivo que, por qualquer forma, possa ameaçar ou afetar a segurança de pessoas, prejudicar a saúde ou causar incômodo aos demais moradores.

Art. 59 – É proibido deixar qualquer material, utensílio, equipamento, pacote, caixa ou objeto de qualquer natureza no hall dos elevadores dos andares ou qualquer área comum, mesmo que provisoriamente ou por curtíssimo espaço de tempo.

Art. 60 – A remoção do pó de tapetes, cortinas ou quaisquer outras peças somente poderá ser feita por meio de aspirador ou sistema que impeça a sua dispersão.

Art. 61 – É proibido instalar condicionadores de ar, chaminés, toldos, tubulações de coifas ou similares;

Parágrafo Único: No caso de contatar-se instalação de tais aparelhos, o condômino que assim o fizer deverá retirá-lo imediatamente quando instado a tanto, ficando sujeito a multas pelo descumprimento do presente Regimento, dispensada a aplicação de advertência por escrito.

Art. 62 – É proibido lançar pontas de cigarro, fragmentos de lixo, líquidos e qualquer outro objeto por janelas e outras aberturas voltadas para as áreas comuns do Condomínio.

Art. 63 – É proibido jogar nos vasos sanitários, pias e ralos qualquer material que possa provocar entupimento.

Art. 64 – Para promover um ambiente de boa convivência social, respeito entre vizinhos e ao sossego alheio, deverão ser respeitados os limites de decibéis estabelecidos pela ABNT e pela legislação vigente, de 55 decibéis no período diurno (compreendido entre 09:00 as 22:00) e de 45 decibéis no período noturno (compreendido entre 22:00 e 09:00).

Art. 65 – É proibido promover reuniões ou festas que perturbem a tranquilidade dos demais moradores do Condomínio, assim como exercer atividades ruidosas, ilícitas ou imorais nas unidades autônomas, independentemente de dia da semana e horário.

Art. 66 – É proibido utilizar aparelhos de som e instrumentos musicais em volume que possa incomodar os moradores vizinhos.

Art. 67 – É proibido agressão física, gritar, discutir em voz elevada, e ainda pronunciar palavras de baixo calão, bem como outras violações das normas elementares de boa educação, em qualquer dependência de uso comum do Condomínio;

Parágrafo Único: Caso seja evidenciada qualquer ação que contrarie o disposto neste artigo, os envolvidos ficarão sujeito a multas pelo descumprimento do presente regimento, dispensada a aplicação de advertência verbal ou por escrito.

Art. 68 – É proibido o uso ou a instalação de rádios transmissores e receptores de qualquer natureza que possam causar interferência nos aparelhos eletroeletrônicos existentes no Condomínio.

Parágrafo Único: No caso de verificar-se instalação de tais aparelhos, o condômino que assim o fizer deverá retirá-lo imediatamente quando instado a tanto, ficando sujeito a multas pelo descumprimento do presente Regimento, dispensada a aplicação de advertência por escrito.

Art. 69 – Qualquer alteração, modificação ou extensão de gás somente poderá ser executada por pessoa autorizada pelo fabricante ou empresa encarregada pela manutenção, e aprovada pelo síndico. O mesmo ocorrendo em relação às instalações e ampliações dos pontos de TV´s por assinatura.

Art. 70 – É proibido dar proteção a pessoa perseguida pela polícia ou pelo clamor público sob acusação de prática de crime.

SEÇÃO 2 – DA EXECUÇÃO DE OBRAS E REFORMAS

Art. 71 – Qualquer condômino poderá fazer modificações nas coisas de sua propriedade exclusiva, desde que não influam na estrutura e solidez do prédio, removam, modifiquem, abram rasgos e/ou furos em paredes internas, não atinjam as coisas comuns, não alterem as partes externas de propriedade comum, nem prejudiquem os interesses dos demais condôminos, cujos direitos sempre devem ser respeitados.

Art. 72 – Antes de iniciar qualquer obra/reforma é obrigatório comunicar formalmente a administração do condomínio (por meio de formulário específico, de maneira impressa ou por meio eletrônico, caso exista) e entregar o Plano de Obras/Reformas, acompanhada das devidas Anotações ou Registros de

Responsabilidade Técnica pelo projeto (quando aplicável), execução e supervisão, observadas as competências profissionais regulamentares, detalhando todas as alterações e serviços que serão executados conforme determina a NBR 16.280.

Art. 73 – É obrigação do condômino o acompanhamento da execução de obras/reformas e a contratação de profissional habilitado que deverá assumir a responsabilidade técnica pela obra e cumprir o plano de reforma e todas as normas do condomínio.

Art. 74 – Toda e qualquer documentação referente as obras/reformas, tais como alvarás, consultas de viabilidade, entre outros, deverão ser obtidos sob a responsabilidade exclusiva do Condômino.

Art. 75 – O Plano de Obras/Reformas, elaborado por profissional devidamente habilitado, deve conter os seguintes requisitos:

I. Atendimento as legislações vigentes e normas técnicas pertinentes a realizações das obras/reformas;

II. Meios que garantam a segurança da edificação e dos moradores, durante e após a conclusão das obras/reformas;

III. Autorização para circulação, nas dependências do condomínio, dos materiais e funcionários que realizarão as obras nos horários de trabalho permitidos;

IV. Apresentação de projetos, desenhos, memoriais descritivos e referenciais técnicos, quando aplicáveis;

V. Escopo dos serviços a serem realizados;

VI. Identificação das atividades que propiciem a geração de ruídos, com previsão dos níveis de pressão sonora máxima durante a obra;

VII. Identificação de uso de materiais tóxicos, combustíveis e inflamáveis, quando aplicável;

VIII. Localização e implicações no entorno da obra (quando aplicável);

IX. Cronograma da reforma;

X. Dados das empresas, profissionais e funcionários envolvidos na realização da obra;

XI. A responsabilidade técnica pelo projeto (quando aplicável), execução e supervisão das obras/reformas, deve ser documentada de forma legal e apresentada para nomeação do respectivo interveniente;

XII. Planejamento do descarte de resíduos, em atendimento a legislação vigente;

XIII. Estabelecimento do local de armazenamento dos insumos a serem empregados e resíduos gerados;

XIV. Implicações sobre o manual de uso, operação e manutenção das edificações, conforme ABNT NBR 14037 e, na gestão da manutenção, conforme a ANBT NBR 5674, quando aplicável;

Art. 76 – A administração do condomínio tem o prazo de 5 (cinco) dias úteis para conferir os documentos apresentados e comunicar formalmente a liberação da obra ao condômino. A entrada de trabalhadores somente será permitida após a liberação da obra pela administração do condomínio.

Parágrafo Único: A confirmação a que se refere este artigo se dará via e-mail ou qualquer outra forma similar.

Art. 77 – Havendo alterações no escopo da obra, o condômino deverá entregar novo Plano de Obras/Reformas alterado acompanhado das devidas Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica, observadas as competências profissionais regulamentares. Pelo não cumprimento dessa exigência o Síndico notificará a unidade a interromper imediatamente a obra ficando proibida a entrada de materiais e de trabalhadores até o cumprimento das exigências pelo condômino.

Art. 78 – São dispensados de acompanhamento técnico e apresentação das devidas Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica, observadas as competências profissionais regulamentares, os serviços de pintura, reparos elétricos de pequeno porte, instalação de móveis, troca de louças, manutenção de gesso e outros serviços que não agreguem peso a estrutura e/ou necessitem de ferramentas de impacto ou de quebra de pisos. Esses serviços deverão apenas ser formalmente comunicados à administração do condomínio.

Art. 79 – Durante a realização das obras/reformas, todos os sistemas de segurança do condomínio devem permanecer em funcionamento ou, se necessário, devem ser previstos sistemas alternativos.

Art. 80 – É proibida a obstrução, mesmo que temporária ou parcial, das saídas de emergência da edificação. Caso necessário, devem ser criadas rotas de fuga e saídas de emergência compatíveis com a ABNT NBR 9077, que devem ser implementadas antes do início da obra/reforma.

Art. 81 – As obras realizadas nas unidades ficam sujeitas a vistoria pelo Condomínio, além dos demais órgãos de fiscalização públicos e particulares (Administração Regional, AGEFIS, CAU, CREA, etc).

Art. 82 – Notificações, multas, autos de infração e toda e qualquer penalidade imposta ao Condomínio pelas autoridades, públicas ou privadas, encarregadas do licenciamento e fiscalização de obras, quando decorrentes de infringência, por parte do condômino responsável pela construção, à lei ou às normas e posturas pertinentes, ser-lhe-ão repassadas e debitadas, mediante lançamento do respectivo valor no boleto alusivo à Taxa de Condomínio de competência imediatamente posterior ao evento.

Art. 83 – O horário para execução de obras, reformas, reparos, montagens e instalações, bem como o uso de serra, lixadeira, esmeril, furadeira e outras ferramentas que produzam ruídos excessivos, será de segunda a sexta, das 9:00 às 17:00 e aos sábados, das 10:00 às 16:00.

Parágrafo Primeiro: Aos domingos e feriados ficam proibidas as execuções de obras, reformas, reparos, montagens e instalações, bem como o uso de serra, lixadeira, esmeril, furadeira e outras ferramentas que produzam ruídos excessivos;

Parágrafo Segundo: Reparos de caráter urgente e inadiável poderão ser realizados a qualquer dia e hora, mediante aviso ao Síndico e/ou Zelador, que comunicará o fato aos demais moradores, de maneira a explicar a excepcionalidade do ato;

Parágrafo Terceiro: Quaisquer exceções, quando necessárias, devem ser comunicadas ao Síndico, que as autorizará a seu critério;

Parágrafo Quarto: Fica expressamente proibida a permanência de prestadores de serviço em horários que não sejam aqueles mencionados neste artigo.

Art. 84 – O recebimento de materiais para obras como areia, argamassa, brita, rejunte, entre outros, só poderá ser realizado ensacado, ficando proibida a entrada de material deste tipo em baldes, carrinhos, pás ou qualquer outro meio;

Parágrafo Único: O horário para recebimento do material disposto neste artigo deverá respeitar o que diz o artigo 83 deste Regimento Interno.

Art. 85 – O entulho de obras não poderá ser depositado nas áreas comuns, nem na lixeira do condomínio, devendo ser transportado para fora do Condomínio devidamente embalado em sacos de ráfia ou similar, devendo ser depositados em caçambas especialmente contratadas pelo condômino para tal finalidade, obedecendo ao mesmo horário estabelecido no Art. 83.

Parágrafo Único: Caso o entulho seja indevidamente depositado em áreas comuns do Condomínio, a remoção ocorrerá por ordem do síndico, arcando o condômino responsável por todos os custos, sem prejuízo das penalidades previstas neste Regimento Interno.

Art. 86 – Condômino ou proprietário responsável pela execução das obras e/ou reformas deverá observar, com o cuidado devido e necessário, que se protejam as áreas externas e as áreas comuns, bem como as áreas privativas abertas a fim de que não se atinjam pessoas, veículos ou recintos com fragmentos de tijolos, concreto, cimento, tintas e outros resíduos ou detritos, bem como com ferramentas ou instrumentos. Danos pessoais e/ou materiais decorrentes da falta do cuidado devido em tais circunstâncias serão imputados ao condômino em cuja unidade se realizou a obra.

Art. 87 – É de responsabilidade do condômino reparar, por sua conta e risco, qualquer dano causado a outros condôminos, resultantes de obras, infiltrações, vazamentos, entre outros.

Art. 88 – Os danos causados ao condomínio durante a execução de obras e reformas correrão inteiramente por conta do condômino da unidade a que ela se destina, podendo este efetuar os reparos às suas expensas ou ressarcir o condomínio após este havê-los pagado, mediante apresentação de nota, recibo ou documento equivalente, exigíveis pelo condômino.

Art. 89 – Ao término da obra, o proprietário deverá apresentar à administração do condomínio o termo de encerramento de obra. A administração cancelará a autorização de entrada de insumos e de prestadores de serviço ao condomínio.

Art. 90 – Deverão ser mantidos registros legíveis e disponíveis para prover evidências das realizações das obras segundo o plano de reformas aprovado, por um período não inferior a 5 anos.

SEÇÃO 3 – DAS MUDANÇAS

Art. 91 – O horário para mudanças, bem como a entrega de móveis pequenos ou grandes, eletrodomésticos e outros bens ou materiais de porte, será de segunda a sexta, das 9:00 às 17:00 e aos sábados, das 10:00 às 14:00.

Parágrafo Único: A montagem de móveis, furação de paredes e ruídos altos decorrentes da acomodação da mudança só são permitidos dentro do horário estabelecido neste artigo.

Art. 92 – Para a realização de mudança, parcial ou total, é obrigatório agendar data e horário pelo aplicativo do condominio com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis de antecedência.

Art. 93 – Toda mudança que for ser realizada utilizando-se o elevador, somente poderá ser realizada se ele estiver devidamente protegido.

Art. 94 – Móveis e volumes que excedam ao peso e a capacidade do elevador deverão ser transportados pela escada ou içados.

Parágrafo Único: O içamento somente poderá ser realizado por empresa especializada e com profissional habilitado, devendo o condômino entregar a administração do Condomínio cópia da documentação que comprove essa condição.

Art. 95 – Todo e qualquer içamento só poderá ser realizado mediante aprovação expressa do Síndico e com os seguintes documentos, entregues de forma física para a administração realizar seu devido arquivamento:

I. Plano de Rigging, conforme prevê a NR 12, em seu anexo XII;

II. Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica específica para esta finalidade, observadas as competências profissionais regulamentares;

Art. 96 – O Condomínio, o Síndico, o Subsíndico, o Conselho Consultivo e/ou seus prepostos não se responsabilizarão por eventuais danos no edifício e/ou acidentes pessoais decorrentes do processo de içamento.

Art. 97 – Todo e qualquer dano causado nas paredes, peitoris, patamares, pintura, instalações e equipamentos do Condomínio, decorrente de mudança ou entrega de bens, será de responsabilidade do proprietário do apartamento.

Parágrafo Primeiro: Os danos causados serão comunicados pelo Zelador ao responsável pela mudança e ao Síndico para que seja providenciado o ressarcimento dos prejuízos;

Parágrafo Segundo: O condômino que venha sofrer prejuízo decorrente de mudança de outro condômino deverá apresentar, dentro do prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da ocorrência do fato, reclamação ao Zelador, convocando-o para vistoria, bem como relatar o fato no livro de ocorrências, para que sejam tomadas as devidas providências;

Parágrafo Terceiro: Independente do ressarcimento dos danos causados, o morador causador ficará sujeito a multas pelo descumprimento do presente Regimento, dispensada a aplicação de advertência por escrito.

***Parágrafo Quarto: E*ste ficará sujeito a multas em caso de não agendamento pelo descumprimento do presente Regimento, dispensada a aplicação de advertência por escrito.**

SEÇÃO 4 – DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS

Art. 98 – É permitido manter nas unidades autônomas animais domésticos desde que não coloquem em risco a segurança, a higiene, a saúde e o sossego dos residentes no Condomínio.

Parágrafo Único: O condômino é responsável direto pelo incômodo provocado aos demais moradores do Condomínio por animais de que tenha guarda.

Art. 99 – A entrada e saída dos condôminos deverá ocorrer preferencialmente pela portaria social quando em companhia dos animais, animais de pequeno porte deve ser transportado no colo até área destinada ou saída, ainda que dentro das dependências do Condomínio.

Parágrafo Segundo: Os animais caninos das raças mastim napolitanos, dobermann, rotweiller ou pitbull deverão utilizar focinheiras, conforme Lei Estadual nº 11.531/2003.

Art. 100 – O responsável pelo animal deverá, nas áreas comuns do prédio, conduzir seus pets sempre com coleira e guia curta, ficando proibida sua circulação solta, sem acompanhamento.

Art. 101 – O responsável pelo animal fica obrigado a executar a limpeza das necessidades fisiológicas realizadas pelo animal, que forem feitas dentro do Condomínio e ao longo de sua frente, mesmo que na calçada ou nos jardins.

Parágrafo Único: **No caso de o condômino não executar a limpeza das necessidades fisiológicas realizadas pelo animal, seja em qual lugar for, este ficará sujeito a multas pelo descumprimento do presente Regimento, dispensada a aplicação de advertência por escrito.**

Art. 102 – O condômino que possuir animais sob sua guarda deverá cumprir rigorosamente as normas sanitárias, submetendo-os, periodicamente, à vacinação adequada para cada espécie.

Parágrafo Primeiro: É obrigatório, anualmente ou sempre que solicitado pelo síndico, entregar cópias dos atestados de vacinação;

Parágrafo Segundo: O condômino que não apresentar o devido atestado de vacinação de seu pet, não poderá permanecer com ele no condomínio.

Art. 103 – É proibido manter nas unidades autônomas animais e espécies silvestres não permitidos pela legislação de proteção ambiental.

Parágrafo Único: Caso haja a criação de animais silvestres, o morador deverá ter autorização dos órgãos competentes.

Art. 104 – É proibido criar animais para fins de comercialização.

SEÇÃO 5 – DO DESCARTE DE LIXO

Art. 105 – Este condomínio possui uma lixeira, localizada ao lado da portaria social, que deverá ser utilizada para o depósito de lixo orgânico (restos de alimento, lixos de banheiro e outros).

Art. 106 – O lixo de uso doméstico e orgânico deverá ser transportado pelo morador ou seu empregado para a lixeira do Condomínio devidamente embalado em saco plástico próprio para esta finalidade (sacos pretos), ficando terminantemente proibido a colocação de lixo de qualquer natureza fora das lixeiras existentes.

Art. 107 – É proibido depositar na lixeira e/ou em qualquer outro lugar do Condomínio, objetos e materiais descartados de porte, como móveis, eletrodomésticos, madeiras e outros, assim como sobras de materiais utilizados em obras/reformas e/ou mudanças.

Art. 108 – É proibido depositar lixos perfurocortantes e infectocontagiosos em qualquer uma das lixeiras. Estes lixos deverão ser acondicionados em recipientes específicos e comunicados ao Zelador para a remoção adequada.

Art. 109 – Caso seja evidenciada, qualquer ação que contrarie o disposto nesta seção, os envolvidos ficarão sujeito a multas pelo descumprimento do presente Regimento, dispensada a aplicação de advertência por escrito.

CAPÍTULO III – DAS ÁREAS COMUNS E SEUS EQUIPAMENTOS

SEÇÃO 1 – DAS NORMAS GERAIS DE UTILIZAÇÃO

Art. 110 – É dever de todo morador do Condomínio utilizar as instalações comuns unicamente para os fins a que se destinam, com os cuidados necessários à sua conservação e manutenção, evitando, de modo especial, riscar ou sujar a pintura de paredes e portas, assim como que dos móveis.

Art. 111 – É vedada sob pena de multa, sem a necessidade de advertência verbal ou por escrito, qualquer forma de desrespeito, discriminação em virtude de raça, sexo, cor, credo, religião, origem, condição social, idade, porte ou presença de deficiência e doença não contagiosa por contato social nas dependências comuns do Condomínio.

Art. 112 – O condômino é responsável por qualquer dano, material ou moral, ocasionados por si ou por seus familiares, locatários, empregados ou visitantes, aos bens comuns e pessoas do Condomínio, moradores e empregados.

Art. 113 – São proibidas aglomerações ou formação de grupos nos halls de entrada, escadas, corredores e locais de passagem, que causem vozerio, algazarra ou ainda obstruam a circulação dos demais moradores do Condomínio, assim como a realização de brincadeiras ou jogos fora das áreas especificamente destinadas para esse fim.

Art. 114 – É proibido permanecer ou transitar pelas áreas comuns do Condomínio em traje de banho, sem camisa ou roupas incompatíveis com o ambiente familiar.

Art. 115 – As partes comuns serão limpas pelos empregados do Condomínio, devendo tal estado ser conservado pelos moradores, sendo proibido lançar fragmentos de lixo, pontas de cigarro ou derramar e respingar líquidos.

Parágrafo Primeiro: Este ficará sujeito a multas pelo descumprimento do presente Regimento, dispensada a aplicação de advertência por escrito.

Art. 116 – As portas de emergência (corta-fogo), que dão acesso às escadas, deverão estar permanentemente fechadas e desimpedidas.

Art. 117 – Fica destinada a área de playground para uso de bicicletas, veículo elétricos motorizados, skates, patins, patinetes e assemelhados, para crianças menores de 12 anos, desde que sejam tomadas todas as precauções de segurança para seu uso e estejam acompanhadas pelo seu responsável.

Parágrafo Único: Fica proibido o uso de bicicletas, veículo elétricos motorizados, skates, patins, patinetes e assemelhados nas áreas comuns, este ficará sujeito a multas pelo descumprimento do presente Regimento, dispensada a aplicação de advertência por escrito.

Art. 118 – É proibido guardar, armazenar ou depositar objetos em geral, móveis ou materiais de construção em qualquer área de uso comum, inclusive na garagem.

Art. 119 – É proibido pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim do Condomínio, bem como nelas intervir adicionando ou removendo plantas ou alterando os arranjos.

Art. 120 – É proibido empinar pipas, quadrados e papagaios nas áreas do Condomínio.

Art. 121 – Ocorrendo infiltrações oriundas das colunas gerais do Condomínio, a responsabilidade do Condomínio circunscreve-se ao conserto ou substituição das canalizações danificadas e reparação das partes afetadas na área de uso comum.

Art. 122 – É proibido aos usuários o uso da internet das áreas comuns, sempre que houver, para acesso a páginas web pornográficas, ilegais ou de conteúdo perigoso na Internet. O Condomínio Forte São Mateus - poderá, a seu livre critério, bloquear sites indesejáveis, ou que incentivem à violência, discriminação, pedofilia, prostituição e outros, ou seja, aqueles que sejam considerados impróprios ao ambiente de trabalho, ilegais e/ou prejudiciais de alguma forma aos usuários.

Parágrafo Único: Em caso de moradores serem flagrados pessoalmente ou por imagens das câmeras de segurança, poderão ser multados, ficando dispensada a aplicação de advertência por escrito, bem como encaminhamento para apuração da força policial.

Art. 123 – Fica expressamente proibido o uso de drogas, fumar cigarrilhas, charutos, cachimbos, narguilés e outros produtos de qualquer espécie nas dependências comuns do Condomínio, conforme Lei Estadual 13541/2009 e Lei Federal 12.564/2011.

SEÇÃO 2 – DOS BICICLETÁRIOS

Art. 124 – O bicicletário é um espaço destinado ao armazenamento de bicicletas de uso adulto ou infantil, para uso exclusivo dos moradores (condôminos e inquilinos), não existindo vagas reservadas ou demarcadas de uso privativo.

Art. 125 – Cada condômino poderá guardar no bicicletário apenas 1 (uma) bicicleta, desde que estejam em perfeito estado de uso.

Art. 126 – O bicicletário possui vários ganchos fixos instalados e em estruturas metálicas para encaixe as bicicletas dos moradores. O usuário não poderá deixar bicicletas fora do gancho ou em qualquer outra área comum do condomínio, mesmo que temporariamente.

Art. 127 – É proibido a guarda e o uso de velocípedes e similares, carrinhos de rolamento, veículos motorizados, *skates*, patins, patinetes e assemelhados, assim como a realização de qualquer espécie de jogos ou brincadeiras na área do bicicletário.

Parágrafo único: Por motivo de segurança, não será permitida a guarda de bicicletas com motor ou qualquer outro que funcione movido a combustível.

Art. 128 – Crianças com idade inferior a 12 (doze) anos, bem como os demais moradores absoluta ou relativamente incapazes, deverão ser acompanhados e supervisionados por seus responsáveis para pegar ou guardar sua bicicleta.

Art. 129 – A entrada de bicicletas no condomínio deve ser preferencialmente pelo portão de acesso a garagem.

Art. 130 – É dever do morador, no uso da área dos bicicletários:

I. Ter cuidado ao retirar e recolocar a sua bicicleta para não causar dano ao patrimônio do Condomínio e de outros moradores;

II. Retirar de sua bicicleta todos os acessórios removíveis, sempre quando ela estiver guardada na área do bicicletário.

Art. 131 – É expressamente proibido:

I. Guardar dentro do bicicletário objetos distintos aos descritos no art. 98.

II. Guardar, na área do bicicletário, bicicletas, velocípedes e similares de visitantes, amigos, parentes ou prestadores de serviços.

SEÇÃO 3 – DOS ELEVADORES

Art. 132 – Os elevadores são destinados ao uso de condôminos, moradores e seus visitantes, para transporte de cargas e passageiros que não excedam o limite de peso estabelecido pelo fabricante, conforme aviso na cabine.

Art. 133 – É proibido o uso dos elevadores por criança menor de 12 (dez) anos desacompanhada de pessoa responsável.

Art. 134 – É da responsabilidade de cada morador o uso indevido dos elevadores por parentes, amigos ou visitantes.

Art. 135 – Os elevadores deverão ser usados com presteza, evitando paradas demoradas, devendo a porta permanecer aberta somente pelo tempo necessário para entrada e saída, sendo proibido impedir o seu fechamento por meio de objetos.

SEÇÃO 4 – DAS GARAGENS

Art. 136 – As vagas para estacionamento são privativas e exclusivas para guarda de veículos de propriedade dos moradores do Condomínio, vedando-se a permanência de pessoas que não estejam trabalhando nas garagens.

Parágrafo Primeiro: É proibido o uso da vaga de garagem, mesmo desocupada, para guardar objetos ou materiais de qualquer natureza, ainda que em caráter provisório.

Parágrafo Segundo: **Utilização da vaga de carga/descarga de objetos, tem o tempo máximo de 30 minutos , desde que seja autorizado pelo morador e o condutor devidamente cadastrado na portaria.**

Art. 137 – O acesso de veículo à garagem dar-se-á exclusivamente pelo portão destinado a essa finalidade e a identificação do condutor se dará por intermédio de sistema de controle de acesso, ficando o pessoal de portaria proibido de atender as solicitações para acionamento do portão por meio de buzina, sinais ou algo semelhante.

Parágrafo Único: Em caso de perda, furto, roubo e danificado do chaveiro de acesso, o morador deverá comunicar imediatamente a Administração para que haja o cancelamento do acesso pela ferramenta.

Art. 138 – O acesso a garagem somente será permitido após a devida identificação do morador, conforme procedimento de segurança aprovado juntamente a este Regimento.

Art. 139 – As vagas destinadas a Pessoas com Necessidades Especiais – PNE possuem caráter preferencial, não exclusivo, destinando-se exclusivamente ao embarque e desembarque de moradores ou visitantes que comprovem, documentalmente e quando necessário fisicamente, a real necessidade de sua utilização.

Parágrafo Primeiro – A utilização das vagas PNE não confere direito de uso exclusivo, reserva ou posse permanente, sendo vedada a sua apropriação individual, considerando o sistema de rotatividade das vagas e o número de unidades do condomínio.

Parágrafo Segundo – O tempo de permanência nas vagas PNE deverá limitar-se ao período estritamente necessário para o embarque e desembarque, sendo proibido o estacionamento prolongado ou habitual.

Parágrafo Terceiro **– O descumprimento das disposições deste artigo sujeitará o infrator à aplicação imediata de multa, nos termos previstos neste Regimento Interno e na Convenção Condominial, independentemente de prévia advertência, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.**

Parágrafo Quarto – O síndico, no exercício do poder de administração, poderá destinar provisoriamente as vagas PNE ou outras vagas comuns para uso em atividades de interesse coletivo do condomínio, tais como eventos, obras, manutenções, serviços ou operações emergenciais, desde que preservada, sempre que possível, a acessibilidade e a função social das áreas comuns.

Art. 140 – É proibido estacionar veículo fora das delimitações da vaga, obstruindo ou atrapalhando o uso das vagas vizinhas ou a área de manobra e circulação.

Art. 141 – É proibido estacionar mais de um veículo em uma mesma vaga, ainda que ela seja definida como grande, como por exemplo, um carro e uma moto.

Art. 142 – As vagas não poderão ser alugadas ou transferidas, a qualquer título, para pessoas não moradora, ainda que provisória ou temporariamente.

Parágrafo Único: Somente será permitida a locação de vagas pelos condôminos do Condomínio entre si e a utilização da vaga por visitante apenas após a informação da unidade e confirmação dos dados do veículo

Art. 143 – Os veículos deverão exibir de forma visível a identificação de sua unidade.

Art. 144 – Em caso de necessidade evidente, o Controlador de Acesso poderá autorizar a entrada de veículos estranhos ao Condomínio, como carros de aplicativos, táxis e de serviço pelo tempo de 30 min.

Parágrafo Único: Para acesso ao condomínio, os carros deverão ser registrados na portaria através do sistema de comunicação antes de terem seu acesso liberado.

Art. 145 – É proibido o acesso de menores de 12 (dez) anos na garagem, exceto para entrar e sair dos veículos, sempre acompanhados dos pais ou responsável.

Art. 146 – É proibido menor de idade e pessoa legalmente desabilitada manobrar ou dirigir veículo em qualquer área da garagem ou do Condomínio.

Art. 147 – É proibido o uso de bicicletas, carrinhos de rolamento, veículos elétricos motorizados, skates, patins, patinetes e assemelhados, assim como a realização de qualquer espécie de jogos ou brincadeiras na área de garagem.

Art. 148 – É proibido entrar ou sair a pé pela rampa da garagem, salvo em casos de emergência e extrema necessidade.

Art. 149 – É proibido guardar combustível ou qualquer outro produto explosivo ou inflamável na garagem ou no interior dos veículos.

Art. 150 – É proibido utilizar a garagem para realização de reparos, exceto em casos de extrema necessidade ou quando o veículo não puder ser removido, devendo nesses casos o Zelador ou porteiro ser informado, fazendo-se constar o caso no livro de ocorrências existente na portaria.

Art. 151 – É proibido o ingresso na garagem de automóvel que estiver expelindo fumaça em excesso ou vazando óleo.

Art. 152 – É proibido realizar nas dependências da garagem testes de buzina e de motor.

Art. 153– É proibido lavar veículos, mesmo sendo a seco, no interior da garagem e nas demais áreas do Condomínio.

Art. 154 – A velocidade máxima admitida na garagem e nas demais áreas do Condomínio é de 10 km/h.

Parágrafo Único: Os condôminos deverão trafegar na garagem, sempre, com os faróis acesos.

Art. 155 – Não é permitido, para fim de manobra ou qualquer outra finalidade, entregar a chave de veículo para empregado do Condomínio.

Parágrafo Único: Na hipótese de infringência do disposto no artigo, será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo, danos causados a terceiros ou às instalações do Condomínio ocasionadas por

manobra malfeita ou pela imperícia de quem o estiver dirigindo, sem prejuízo das sanções previstas neste Regimento Interno.

Art. 156 – O Condomínio, o Síndico, o Subsíndico, o Conselho Consultivo e/ou seus prepostos não se responsabilizarão por danos, furtos, roubos, incêndios ou estragos de qualquer natureza, independentemente do funcionamento do sistema de vigilância por câmeras, salvo aqueles determinados na apólice de seguro do Condomínio, cabendo ao síndico adotar as medidas necessárias para auxiliar na apuração das responsabilidades.

Parágrafo único: Havendo danos em paredes, colunas, pinturas ou quaisquer partes e equipamentos do condomínio, o causador será responsabilizado a reparar ou a ressarcir ao condomínio os danos causados

SEÇÃO 5 – DA PORTARIA DO CONDOMÍNIO

Art. 157 – As entradas sociais que dão acesso ao Condomínio serão guardadas ininterruptamente por controladores de acesso, bem como a operação dos equipamentos relacionados à função.

Parágrafo Único: As entradas de garagem poderão ser monitoradas via sistema de vigilância por câmeras, desde que todos os procedimentos de segurança sejam atendidos.

Art. 158 – Os controladores de acesso não poderão se ausentar da portaria para prestarem quaisquer tipos de serviços de cunho particular aos moradores inclusive para entregas de mercadorias, revistas ou jornais nos apartamentos.

Art. 159 – O acesso pela portaria social, para o morador, se dará através de sistema informatizado de identificação e de portão exclusivo para esta finalidade.

Art. 160 – Não será permitida a permanência de pessoas nas portarias sociais, condômino ou não, sendo vedada a entrada de qualquer pessoa não autorizada, na sala onde permanecem os controladores de acesso e os equipamentos de portaria.

Art. 161 – É obrigação do condômino informar a inclusão ou exclusão de pessoas (e dados cadastrais) que habitam sua unidade autônoma, a fim de que o cadastro de moradores na portaria esteja sempre atualizado.

Parágrafo Primeiro: Em caso de não reconhecimento do morador por parte do controlador de acesso, este deverá se identificar junto a portaria para ter seu acesso liberado.

Parágrafo Segundo: Hóspedes eventuais também devem ser cadastrados na portaria, para efeito de controle de acesso.

Art. 162 – Nenhum visitante poderá entrar no Condomínio sem prévia identificação, permissão do morador a quem procura e ser anunciado ao morador antes de sua entrada.

Parágrafo Primeiro: Menores de 16 anos não poderão autorizar a entrada no Condomínio, salvo pelo consentimento por escrito do proprietário da unidade autônoma.

Parágrafo Segundo: **Crianças menores de 12 (doze) anos não poderão sair do Condomínio sem acompanhamento dos pais e/ou responsáveis, salvo em caso de autorização por escrito do morador.**

Parágrafo Terceiro: Visitantes autorizados poderão acessar a unidade autônoma sem a presença do morador.

Art. 163 – Em nenhum caso será permitido o acesso à parte interna do Condomínio de entregadores de pizzaria, restaurante, lanchonete, floricultura, farmácia, lavanderia e outros, devendo o condômino dirigir-se à portaria para receber a encomenda, sendo vedada a utilização do Zelador ou outro empregado do Condomínio para este fim.

Art. 164 – Os prestadores de serviço, com exceção aos informados no artigo anterior, somente entrarão no Condomínio com autorização prévia do condômino por escrito ou através de sistema informatizado, sendo identificados na portaria, através de documento de identificação com foto, com dados anotados em formulário específico, podendo o Condomínio, a qualquer tempo, estabelecer a obrigatoriedade de expedição de crachá de identificação, que será portado pelo prestador de serviço durante o período em que estiver dentro do Condomínio, em suas áreas comuns.

Art. 165 – Entregas de encomendas somente serão aceitas pela portaria se forem de pequeno e médio volume, exceto perecíveis, remédios, refeições ou qualquer outra que necessite de pagamento na entrega e codigo de entrega

Art. 166 – Todas as unidades autônomas ficam obrigadas, anualmente ou a qualquer alteração realizada, a entregar uma relação atualizada de seus empregados domésticos e diaristas, cujos dados serão mantidos em formulário ou sistema informatizado próprio na portaria, incluindo o horário de trabalho, para controle de acesso, podendo o Condomínio, a qualquer tempo, estabelecer a obrigatoriedade de expedição de crachá de identificação, que será portado pelo empregado durante o período em que estiver dentro do Condomínio, em suas áreas comuns.

Art. 167 – Em nenhuma hipótese poderão os controladores de acesso ou Zelador aceitar guardar ou depositar consigo chaves dos apartamentos.

Parágrafo Único: O morador que, por insistência sua, tiver levado o funcionário a aceitar guardar ou depositar as chaves, ficará responsável por fatos supervenientes que decorram do uso indevido dessas chaves, a prejuízo seu ou de outrem, respondendo ainda perante o Condomínio.

Art. 168 – O acesso de corretores de imóveis, compradores ou locatários de unidade autônoma somente serão permitidos se cadastrados previamente em formulário ou sistema informatizado próprio e após identificação através de documento de identificação com foto.

Art. 169 – Dependerá de autorização do Síndico ou do Zelador o acesso às unidades autônomas de pesquisadores credenciados por órgãos oficiais.

Art. 170 – Corpo de Bombeiros, Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (SAMU), Policiais Civis e Militares, terão livre acesso ao Condomínio, quando em exercício comprovado da função. Caso contrário, deverão ser identificados e registrados como visitantes.

Art. 171– Correspondências deverão ser retiradas diretamente na portaria;

Parágrafo Primeiro: Após a instalação de caixas de correios, a distribuição de correspondência será realizada através destas.

Parágrafo Segundo: Quando se tratar de correspondência de caráter judicial, o portador será identificado e encaminhado diretamente ao destinatário, sendo vedado o recebimento pelo porteiro ou Zelador.

Parágrafo Terceiro: Em se tratando de correspondência registrada, a portaria recebe e assina o comprovante do Correio, e o condômino será comunicado pelo interfone, e-mail, ou qualquer outro meio disponível, devendo o próprio condômino retirar o objeto na portaria, mediante protocolo.

Art. 172 – Jornais e revistas deverão ser retirados na portaria pelo condômino.

Art. 173 – O telefone da portaria será usado exclusivamente pelo Zelador, pelo Corpo Diretivo e pelo responsável do turno da portaria, autorizado pelo Síndico, para tratar, em todos os casos, exclusivamente de assuntos relacionados com o Condomínio.

Parágrafo Único: O telefone também poderá ser utilizado para fins de compor os equipamentos de segurança existentes ou a serem instalados no Condomínio.

SEÇÃO 6 – DAS CHURRASQUEIRAS E SALÃO DE FESTAS

Art. 174 – As churrasqueiras e o salão de festas destinam-se à realização de festividades de cunho familiar, bem como reuniões ou eventos de caráter e interesse particular ou do próprio Condomínio, sendo vedada a locação para terceiros, ainda que conhecidos, bem como o uso para fins políticos, religiosos, comerciais, prática de jogos não permitidos em lei ou outras finalidades que onerem, prejudiquem de alguma forma os demais moradores ou que sejam alheios aos interesses do

Condomínio.

Parágrafo único – Não se enquadram na vedação prevista no caput os eventos coletivos pontuais, realizados em benefício dos moradores em geral, tais como feiras do empreendedor, feiras, ações comunitárias, eventos culturais ou similares, desde que previamente autorizados pela administração ou pela assembleia, não caracterizem exploração comercial contínua, não prejudiquem a segurança, o sossego e a destinação residencial do condomínio.

Art. 175 – O horário de funcionamento das churrasqueiras e do salão de festas é de terça-feira a domingo, das 10:00 às 22:00, devendo ser observada o limite de 55 decibéis no uso de equipamentos de som (conforme estabelecido pela ABNT e legislação vigente), respeitando também a moral e os bons costumes. Após as 22:00 é terminantemente proibido o uso de equipamento de som e qualquer tipo de ruído.

Parágrafo Primeiro: Às segundas-feiras as churrasqueiras e o salão de festas ficarão fechadas para limpeza.

Parágrafo Segunda: Não serão permitidas bandas ou pessoas, condôminos ou visitantes, tocando instrumentos musicais nas dependências comuns do Condomínio.

Parágrafo Terceiro: Caso as reuniões ou festividades transgridam o disposto neste artigo o Zelador, a portaria, o Síndico ou representante por ele indicado, poderão intervir, ficando a unidade responsável

pelo evento responsável pela adequação orientada, estando sujeita as penalidades previstas neste Regimento Interno no caso de não cumprimento

Art. 176 – O número máximo de convidados é de 30 pessoas.

Parágrafo Primeiro: Para fins de contagem, deverão ser excluídas da regra deste artigo crianças até 6 anos de idade.

Parágrafo Segundo: Ultrapassando-se o limite de pessoas indicado ao local, o organizador do evento poderá sofrer as sanções estipuladas neste Regimento Interno.

Art. 177 – É permitido reservar datas para até 02 (dois) eventos dentro de um período de 60 (sessenta dias) dias.

Parágrafo Único: Situações adversas serão avaliadas pelo Síndico.

Art. 178 – Para utilização do espaço, o interessado deverá enviar e-mail com a data e horário desejados para o síndico ou, quando disponível, utilizar o sistema eletrônico de reserva, com antecedência de pelo menos 1 (um) dias da data da realização do evento.

Parágrafo Primeiro: A taxa não será cobrada em eventos ou reuniões organizados pela administração condominial.

Parágrafo Segundo: Para estar apto a locação da área, a unidade autônoma deverá estar quites com suas obrigações junto ao condomínio;

Art. 179 – Em caso de desistência, o requisitante deverá comunicar o fato, por escrito ou, quando disponível, através de sistema de reservas, ao Síndico ou Zelador, no prazo de até 2 (dois) dias antes da data reservada, sendo que, comunicada a desistência dentro desse prazo, não será cobrada a taxa de reserva. Se a desistência ocorrer em prazo inferior a 2 (dois) dias ou não houver a comunicação por escrito, o valor será cobrado em sua integralidade.

Art. 180 – Não será cedido o uso das churrasqueiras e salão de festa, aos proprietários que tenham locado sua unidade e não estejam residindo no Condomínio.

Art. 181 – No dia do evento ou reunião, o Zelador ou outra pessoa indicada pelo Síndico, realizarão um checklist juntamente com o condômino, para a verificação do estado dos móveis, aparelhos e de todos os objetos que compõem o local, de maneira a que sejam devolvidos no mesmo estado em que foram entregues, o que será constatado mediante novo checklist a ser feito quando do término do evento.

Art. 182 – As chaves do salão de festas serão retiradas com o Zelador ou com seu representante, no dia do evento, ou no dia anterior, a critério do requisitante, se não estiver em uso por outro condômino.

Parágrafo Único: As chaves do salão de festas, caso não haja nenhum acordo para retirada antecipada, deverão ser retiradas a partir das 10:00.

Art. 183 – A devolução das chaves do salão de festas deverá ser feita ao Zelador ou outra pessoa indicada pelo Síndico assim que finalizar o evento, ou em outro dia desde que previamente ajustado.

Art. 184 – Não é permitido retirar e movimentar objetos e equipamentos para qualquer outra área do Condomínio.

Art. 185 – Até um dia antes do evento, o requisitante deverá entregar à portaria, ou inserir em sistema informatizado próprio, caso exista, a lista com o nome completo dos convidados, para controle de

acesso. Os convidados deverão apresentar documento de identidade com foto na portaria para acessar o condomínio no dia do evento. As pessoas que não constarem nas listas entregues, não terão sua entrada autorizada.

Art. 186 – Os convidados deverão ser recebidos no recinto dos espaços locados, não sendo permitida a permanência destes nas demais áreas sociais do Condomínio, em qualquer situação.

Art. 187 – É obrigatória durante a realização do evento a permanência no recinto do morador responsável pelo apartamento requisitante.

Art. 188 – É proibido soltar fogos de artifício, rojões, balões, bombinhas e congêneres.

Art. 189 – É obrigação do requisitante zelar pelo comportamento de seus convidados, especialmente no que tange à ingestão exagerada de bebidas alcoólicas e à proibição de uso de drogas ilegais.

Art. 190 – O Zelador ou pessoa designada pelo Síndico, terá o direito de comparecer ao local a fim de fiscalizar o estrito cumprimento das normas deste Regimento Interno.

Art. 191 – Recairá sobre o requisitante toda e qualquer responsabilidade por danos materiais causados ao prédio e às suas instalações, bem como por furtos, roubos ou incêndios resultantes do evento, assim como que ficará responsável pela reparação ou reposição de equipamentos, móveis ou quaisquer utensílios que venham a ser danificados durante ou após o evento.

Art. 192 – O condômino requisitante deverá promover os reparos necessários ou reembolsar o Condomínio pelos custos incorridos, no prazo de 10 (dez) dias, findo o qual a administração tomará as medidas cabíveis previstas neste Regimento Interno.

Art. 193 – O Síndico, ou quem este determinar, tem poderes para vetar reservas do salão de festas e das churrasqueiras ante a evidência de violação do disposto nos artigos desta seção, bem como para, constatado o desvirtuamento ou excessos durante o evento, a qualquer momento, determinar o seu encerramento.

*Parágrafo Primeiro: E*ste ficará sujeito a multas pelo descumprimento do presente Regimento, dispensada a aplicação de advertência por escrito em caso de descomprimento de qualquer art pelo uso do salão e churrasqueira

SEÇÃO 7 – DO ESPAÇO PET

Art. 194 – O espaço destinado ao pet é de uso exclusivo dos moradores.

Art. 195 – É proibido a utilização do espaço por menores de 12 anos sem o acompanhamento de um responsável.

Art. 196 – É proibido deixar as necessidades fisiologica do seu pet e as luzes acessa.

Parágrafo Primeiro: Este ficará sujeito a multas pelo descumprimento do presente Regimento, dispensada a aplicação de advertência por escrito.

Art. 197 – Horario de utilização do espaço será das 09:00 as 21:00

Art. 198 – O nível de ruído deve ser o mínimo possível para não perturbar os demais vizinhos, sendo proibido gritar, gargalhar, ouvir música sem fones de ouvido e falar alto ao celular.

SEÇÃO 8 – DO ESPAÇO LAVANDERIA

Art. 199 – A lavanderia é uma área comum a todos os condôminos, destinada para lavar e secar roupas, para uso exclusivo de moradores, sendo vedado o uso por visitantes.

Art. 200 – É proibida a utilização de menores de 18 (dezoito) anos.
Art. 201 – É proibido deixar roupas mesmo que por um curto tempo após utilização das maquinas

Art. 202 – A lavanderia funcionarão de segunda a sexta, das 07:00 às 22:00. Sábados, domingos e feriados, das 07:00 às 23:00.

ANEXO DE REGRAS APROVADAS NA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 20/08/2026

- A) Após a finalização do ciclo de uso da lavanderia, o morador terá o prazo de 10 minutos para retirar suas roupas. Caso não sejam retiradas dentro desse prazo, o morador estará sujeito à multa direta, sem necessidade de advertência prévia.
- B) Caso ultrapassado o prazo de 10 minutos, fica autorizada a retirada das roupas por outro morador, para que a máquina possa ser utilizada. As roupas deverão ser colocadas no cesto disponibilizado pelo condomínio.
- C) É obrigatória a limpeza do filtro após cada utilização da máquina.
- D) As reservas para utilização da lavanderia deverão ser realizadas diretamente na dependência da lavanderia, conforme as orientações que serão disponibilizadas.
- E) É proibido deixar sujeiras, objetos ou roupas na lavanderia após a utilização.
- F) Proibição de retirada de roupas durante o ciclo: nenhum morador poderá interromper o funcionamento da máquina ou retirar roupas enquanto o ciclo estiver em andamento.
- G) Responsabilidade pelos pertences: o condomínio não se responsabilizará por roupas, objetos ou produtos deixados na lavanderia.
- H) Responsabilidade por danos: o morador que causar danos às máquinas, móveis, instalações ou demais equipamentos por uso inadequado deverá ressarcir o condomínio pelos prejuízos, sem prejuízo das penalidades previstas no Regimento Interno.
- I) Respeito à capacidade das máquinas: é proibido ultrapassar a capacidade máxima indicada pelo fabricante.
- J) Proibição de determinados itens: não poderão ser lavados objetos que possam danificar as máquinas, tais como calçados, tapetes, peças contendo pedras, areia, óleo, graxa ou outros materiais inadequados, salvo se expressamente permitido.
- L) Comunicação de defeitos: qualquer problema ou defeito deverá ser imediatamente comunicado à administração, sendo proibida a tentativa de conserto ou alteração do equipamento pelo usuário.
- M) Proibição de armazenamento: não será permitido deixar roupas, produtos, sacolas, baldes ou objetos pessoais permanentemente na lavanderia.

- N) Limpeza do ambiente: após a utilização, o morador deverá deixar o espaço limpo e organizado, inclusive recolhendo eventuais resíduos de sabão, fiapos ou sujeiras.
- O) Uso exclusivo da lavanderia: o espaço deverá ser utilizado exclusivamente para a finalidade a que se destina, sendo vedada qualquer outra atividade.

SEÇÃO 9 – DO FUMODRUMO

Art. 203 – Funcionará de segunda a sexta, das 08:00 às 23:00. Sábados, domingos e feriados, das 08:00 às 00:00.

Art. 204 – É proibida deixar bituca de cigarros e garrafas e latas de bebidas pelo chão.

Parágrafo Primeiro: Este ficará sujeito a multas pelo descumprimento do presente Regimento, dispensada a aplicação de advertência por escrito.

SEÇÃO 10 – DO PLAYGROUND

Art. 205 – O playground é um espaço para que crianças possam brincar e interagir com brinquedos próprios ou disponíveis no espaço, cabendo aos pais orientar e supervisionar seus filhos e visitantes para limpeza e conservação do local.

Art. 206 – Recomenda-se a utilização do playground por crianças menores de 12 (doze) anos acompanhadas por responsáveis, cabendo a estes orientar e supervisionar, mas nunca impedir que outras crianças façam uso do espaço.

Art. 207 – O playground funcionará de domingo a domingo, das 09:00 às 20:00. Fora desses horários, fica vedado o acesso e o seu uso por qualquer morador e/ou visitante.

Art. 208 – É proibida a prática de jogos utilizando bolas de futebol ou brincadeiras excessivamente ruidosas, bem como as que atrapalhem o uso da área aos demais frequentadores.

Art. 209 – Caberá aos pais ou responsáveis orientar e supervisionar as crianças durante a utilização do espaço e dos brinquedos, não sendo permitidas atividades que restrinjam o uso da área dos demais frequentadores.

Art. 210 – Ficam os pais ou responsáveis obrigados a impedir o acesso de menores portando brinquedos ou objetos suscetíveis de provocar cortes, perfurações, queimaduras ou outros acidentes. Caso isso ocorra, o Zelador ou representante designado, poderá retirar o equipamento assim considerado, devolvendo-o ao responsável apenas quando do término da estada do condômino no local.

Art. 211 – Para segurança das crianças e tomada de providências necessárias, comunique imediatamente ao Zelador ou ao síndico caso observe brinquedos com defeito ou em mau funcionamento.

Art. 212 – Qualquer dano causado aos equipamentos e/ou mobiliário existentes no playground, por mau uso ou mesmo por avaria proposital, ou ainda por deixar cair objetos ou líquidos nos mesmos, será de responsabilidade do condômino, que arcará com os custos de conserto ou substituição e multa pecuniária, ficando dispensada a aplicação de advertência por escrito.

Art. 213 – O Condomínio, o Síndico, o Subsíndico, o Conselho Consultivo ou seus prepostos não se responsabilizarão por acidentes que possam ocorrer no local por comportamento ou uso inadequado dos equipamentos e instalações disponíveis.

Art. 214 – Fica expressamente proibido o uso de alimentos e bebidas alcóolicas ou não (exceto água) na área do playground.

CAPÍTULO V – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 215 – A infringência ou descumprimento de qualquer disposição legal ou norma deste Regimento Interno pelo condômino, por seus familiares, locatários, hóspedes, visitantes, convidados, empregados e prestadores de serviço (além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se do ato praticado, ou ainda, reparar os danos que causar), implicará as seguintes sanções, sob responsabilidade exclusiva do condômino:

I. Advertência verbal ou por escrito;

II. Multa pecuniária;

III. Ação judicial.

Parágrafo Primeiro: O prazo para solução da infração verificada será de 15 (quinze) dias a contar da data de notificação, prorrogáveis mediante solicitação por escrito e fundamentada à administração do Condomínio, onde ficará sob análise do Corpo Diretivo.

Parágrafo Segundo: O pedido de prorrogação de prazo deverá ser apresentado a administração do Condomínio num prazo não inferior a 5 (cinco) dias anteriores ao término do prazo inicial.

Parágrafo Terceiro: O prazo constante no parágrafo primeiro, se iniciará após decisão final do Corpo Diretivo, no caso de eventual interposição de recurso.

Parágrafo Quarto: No caso de danos emergenciais, a reparação deverá ser iniciada imediatamente após a notificação, independentemente de interposição de recurso.

Parágrafo Quinto: Se o agente infrator for locatário ou terceiro, as sanções serão aplicadas ao respectivo condômino, assegurando-lhe o direito de regresso contra aquele.

Art. 216 – A aplicação de penalidade pecuniária será precedida de 1 (uma) advertência, podendo ser verbal ou por escrito, e corresponderá ao valor de 1 (uma) vez o valor da cota condominial ordinária vigente a época da infração aplicada à unidade do infrator.

Parágrafo Primeiro: Em casos excepcionais, descritos neste Regimento interno, ou mediante reunião específica para deliberação do Corpo Diretivo, poderá ser aplicada penalidade pecuniária sem a necessidade de advertência prévia, cujo valor deverá ser definido nesta reunião.

Parágrafo Segundo: Em caso de reincidência, o valor da penalidade pecuniária é multiplicado por 2 (dois) até o limite de 5 (cinco) cotas condominiais.

Art. 217 – O condômino, ou morador, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos

que se apurem.

Parágrafo Único: Cabe ao Corpo Diretivo a avaliação sobre levar ou não a assembleia o morador relacionado ao artigo em questão.

Art. 218 – O condômino ou morador que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou moradores, mediante deliberação em assembleia, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais.

Parágrafo Único: Cabe ao Corpo Diretivo a avaliação sobre levar ou não a assembleia o morador relacionado ao artigo em questão.

Art. 219 – O envio das notificações de Advertência ou Multa Pecuniária serão realizados prioritariamente por e-mail e adicionalmente por outro meio físico ou eletrônico que houver disponibilidade.

Art. 220 – A multa pecuniária será cobrada pelo Síndico, juntamente com a contribuição condominial no vencimento imediatamente posterior a aplicação definitiva da sanção.

Parágrafo Único: A imposição da multa será comunicada por escrito ou por meio digital ao infrator ou quem por ele responsável dentro do vínculo de sua relação, respeitando o efeito suspensivo em caso de eventual interposição de recurso.

Art. 221 – A aplicação de qualquer sanção por infringência de um dispositivo específico deste Regimento Interno não ilide a aplicação, contemporânea ou não, de outra sanção por infringência de outro dispositivo.

CAPÍTULO VI – DA INTERPOSIÇÃO DE RECURSOS

Art. 222 – No prazo de 5 (cinco) dias úteis da aplicação das sanções de advertência por escrito ou de multa pecuniária, bem como da responsabilização por danos materiais causados às instalações e equipamentos do Condomínio, caberá ao responsável o direito de defesa, unicamente por escrito, endereçada à Administração Condominial, cabendo-lhe também o direito de sustentação oral em reunião específica para tanto – que não será levada a termo – desde que por ele solicitada por escrito quando da apresentação de defesa.

Art. 223 – Caso seja exercido o direito de defesa, a sansão ficará suspensa até decisão de última instancia sobre o fato.

Art. 224 – A decisão sobre o recurso será feita em reunião específica a ser convocada e dirigida pelo Síndico, podendo ocorrer ainda, já na reunião eventualmente requerida pelo infrator e na qual irá promover a sua sustentação oral, não podendo suplantar o prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da apresentação do recurso.

Art. 225 – A decisão será tomada mediante o voto individual dos integrantes do Corpo Diretivo, presentes em pelo menos 2/3 (dois terços) de seus membros, sendo certo que o Síndico somente apresentará o seu voto no caso de empate.

Art. 226 – Caberá ainda, recurso a Assembleia Geral, convocada especificamente para o tema e com as custas pagas pelo morador que solicitar, das decisões tomadas pelo Corpo Diretivo quanto aos recursos apresentados.

CAPÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 227 – O presente Regimento poderá ser modificado por Assembleia Geral especialmente convocada e instalada na forma prevista na Convenção do Condomínio.

Art. 228 – Ninguém poderá alegar desconhecimento de qualquer item deste Regimento Interno para se eximir de responsabilidade por eventuais atos praticados ou omissões.

Art. 229 – O proprietário de unidade autônoma é obrigado a fazer constar como parte integrante dos contratos de locação um exemplar deste Regimento Interno e da Convenção do Condomínio.

Art. 230 – Na hipótese da Convenção do Condomínio e do Regimento Interno não forem expressos a respeito de norma para solução de caso concreto que se apresentar, ou serem divergentes quanto a forma de solução, cabe ao Corpo Diretivo, dirimir a questão, aplicando os princípios gerais de Direito, os usos e costumes e a jurisprudência, *ad-referendum* da primeira Assembleia Geral que se realizar.

Art. 231 – Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir e julgar qualquer ação ou execução decorrente direta ou indiretamente da aplicação dos dispositivos deste Regimento Interno.

Art. 232 – Este Regimento Interno entrará em vigor no dia imediatamente seguinte ao de sua aprovação em assembleia geral especialmente convocada para essa finalidade.

REGIMENTO INTERNO ENCOMENDAS

CONDOMINIO FORTE SÃO MATEUS

SEÇÃO 1 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1 – Entregas de encomendas somente serão aceitas pela portaria se forem de pequeno e médio volume, exceto perecíveis, remédios, refeições ou qualquer outra que necessite de pagamento na entrega e codigo de entrega.

Art. 2 - Quando se tratar de correspondência de caráter judicial, o portador será identificado e encaminhado diretamente ao destinatário, sendo vedado o recebimento pelo porteiro ou Zelador.

Art. 3 – É proibido o recebimento pela portaria de moveis, eletrodoméstico ou encomedas de grande porte.

Art. 4 – Entregas de encomendas serão entregue apenas para crianças a partir de 12 (doze) anos, proibido a entrega para menores desacompanhados.

Art. 5 – O morador terá o prazo de 72 horas para retirada da encomendas. Para retirada de cesta básica e remédios o responsável deverá retirar no mesmo dia do recebimento pela portaria.

Parágrafo Primeiro: **Este ficará sujeito a multas pelo descumprimento do presente Regimento, dispensada a aplicação de advertência por escrito.**

Art. 6 – Em casos de encomendas com os dados incompleto será devolvido.

Art. 7 – Fica proibido o recebimento de encomendas por entrega de aplicativo, fastfood e qualquer outro que não seja encomenda

Art. 8 – As entregas e recebimento das encomendas serão das 07:00H ás 22:00H