ROSSI
Fiateci

REGIMENTO INTERNO
do subcondomínio Rossi Fiateci Residencial

(aprovado em Assembléia Geral Extraordinária realizada no dia 24/11/15)

O presente Regimento Interno visa regulamentar e complementar a Convenção Coletiva do Condomínio ROSSI FIATECI no que diz respeito às normas e procedimentos referentes ao comportamento e a conduta dos moradores e frequentadores, disciplinando o uso das áreas comuns e impondo penalidades.

Capítulo I – Disposições Gerais 2
Capítulo II – Normas Gerais.....2
Da Convocação para as Assembléias.....4
Capítulo III – Do Uso das Áreas Privativas e Condominiais..... 5
Regras para animais de estimação..... 7
Dos Estacionamentos.....8
Das Vagas de Visitantes.....10
Das Áreas de Circulação.....10
Dos Espaços Destinados a Publicidade e Instalação de Antenas.....11
Capítulo IV – Das Normas para execução de Obras, Reformas e Transporte de Materiais.....11
Obras e Reformas.....11
Transporte de Materiais de Construção e Entulhos de Obras.....12
Capítulo V – Do Procedimento em Caso de Mudanças e Recebimento de Móveis para Montagem.....13
Capitulo VI – Do Uso das Áreas Comuns.....14
Normas Gerais.....14
Capítulo VII - Das Normas Específicas.....16
Do Uso das Churrasqueiras Externas, Parrila e Fogo de Chão.....16
Do Uso da Sala Businnes.....16
Do Uso do Salão de Festas.....17
Do Uso do Minicampo de Futebol.....18
Do Uso do Espaço de Jogos.....18
Do Uso da Sala de Fitness.....18
Do Uso do Pub/Espaço Retrô.....20
Do Uso das Piscinas.....20
Do Uso do Spa.....22
Do Uso do Bicicletário.....22
Do Uso da Lavanderia.....22
Do Uso dos Lounges, Chimarródromo, Web Garden, Estar Zen, Redário, Tenda Zen, Recanto Preguiça, Praça, Banheiros, Fogo de Chão, Playground, Recanto Romântico, Lareira, Miniciclovia, Pet Agility e Fitness Externo.....23
Capitulo VIII – Das Normas de Segurança.....23
Capitulo IX – Das Penalidades 24
Capitulo X – Das Disposições Finais..... 25

Art. 1 - Este Regimento Interno, bem como sua interpretação, obedecerá ao disposto na legislação vigente, norteando-se pelos princípios da boa fé, transparência, publicidade, probidade, razoabilidade, proporcionalidade, ética, moralidade e segurança de seus moradores, bem como a conservação do prédio, a cujo rigoroso cumprimento ficam obrigados todos os proprietários, promitentes compradores, cessionários, locatários, mandatários, usufrutuários e usuários a qualquer título, bem como os empregados do Condomínio, os prestadores de serviços contratados e os visitantes.

Capítulo I

Disposições Gerais

Art. 2 - A referência ao termo condômino compreende tanto proprietário, quanto locatário ou morador a qualquer título. Parágrafo Único – Será considerado terceiro aquele proprietário cuja unidade esteja locada, cedida ou emprestada e, enquanto ocupada.

Art. 3 – Ao termo Administração, entende-se, Síndico; na sua ausência Subsíndico e Conselho, bem como qualquer pessoa física ou jurídica a quem o Síndico delegar funções. Ao termo Edifício, entende-se o conjunto das Torres Residenciais. Ao termo Condomínio, entende-se como o conjunto do Edifício e áreas comuns. Parágrafo Único – A comunicação oficial entre a Administração do condomínio com os condôminos, e dos condomínios com a administração deverá ocorrer por meio de livro de ocorrências da portaria, aplicativo de comunicação definido em assembleia ou e-mails do condomínio.

Art. 4 – Ficam estabelecidos como horários de silêncio no Condomínio e nas unidades autônomas o período compreendido entre às 22:00 e 08:00h do dia seguinte e das 12:00 às 13:30h, ambos de segunda a sexta-feira; sábados das 00:00 até as 10:00h e domingos e feriados entre às 22:00 e 10:00h. Nestes períodos deverá ser mantido silêncio, de forma a não incomodar outros moradores, sob pena de Notificação e Multa. Parágrafo Único – Na noite de Natal (24 para 25/12) e na noite de Ano Novo (31/12 para 01/01) o horário de silêncio se iniciará no dia 25/12 e 01/01 às 02:00h. Capítulo II - Normas Gerais –

Art. 5 - No interior de cada unidade, os respectivos moradores terão a liberdade compatível com as normas de boa conduta, ordem, bons costumes, segurança, sossego, saúde e bem estar dos demais condôminos ou ocupantes das outras unidades residenciais.]

Art. 6 – O acesso de moradores obrigatoriamente será feito via controle eletrônico decidido pela administração. Parágrafo Primeiro - Os visitantes deverão ser identificados mediante a apresentação de identidade ou de maneira definida pela Administração. Parágrafo Segundo – O morador poderá autorizar um terceiro a usar o sistema de controle de acesso, mediando cadastramento prévio na administração.

Art. 7 – Os condôminos devem zelar pela integridade material do conjunto, bem como contribuir para o custeio de qualquer obra de manutenção ou melhoramento de interesse geral do Condomínio cuja execução seja aprovada em Assembleia.

Art. 8 – É expressamente proibido fumar em toda e qualquer área condominial de uso comum, sobretudo nos elevadores, escadas, corredores e todas as áreas relacionadas no presente Regulamento, o que compreende qualquer espaço que localize-se no interior dos limites do condomínio, inclusive nos locais de uso mediante agendamento, como Salão de Festas, Churrasqueiras, Parrilla e Lavanderia.

Art. 9 - É proibido danificar qualquer objeto do condomínio, como vidros, cadeiras, mesas, objetos de decoração, móveis, cestos de lixo, espelhos, tapeçarias, paredes etc. O morador que danificar qualquer objeto do condomínio deverá imediatamente comunicar o fato a Administração para fins de reposição, devendo efetuar o pagamento do custo de reposição do bem igual ou superior, o qual será lançado, independentemente de anuência ou aceite, no boleto condominial seguinte, sem prejuízo da aplicação de multa. O morador que testemunhar o dano deve comunicar a Administração. Parágrafo Único – A Administração providenciará a reposição, conserto ou obra, facultando ao causador do dano a apresentação de orçamento no prazo máximo de 2 dias úteis após o registro do fato, não ficando aquela vinculada ao mesmo, caso o considere inexequível ou fora dos padrões exigidos.

Art. 10 – Não é permitido utilizar os empregados do Condomínio ou de empresas terceirizadas para os serviços e interesses particulares, mesmo que fora do horário de seu trabalho, ainda que eventual. Os empregados assim encontrados serão dispensados, segundo apreciação da Administração.

Art. 11 – O uso do carrinho de compras deverá ser utilizado mediante chave identificada por tempo não superior a 30 minutos.

Art. 12 – Não é permitido remover, em qualquer hipótese, todo e qualquer equipamento de segurança patrimonial e contra incêndio dos prédios, bem como os bens móveis e utensílios das áreas condominiais, sem prévio conhecimento e autorização expressa da Administração.

Art. 13 – É proibido pisar em canteiros, parapeitos, arrancar ou danificar plantas, flores e vasos dos jardins, bem como intervir no jardim ou paisagismo original adicionando ou removendo plantas ou mudando arranjos a revelia da Administração.

Art. 14 – Não é permitido utilizar veículos, máquinas ou ferramentas do Condomínio para atividades particulares.

Art. 15 – Não é permitido o consumo de bebidas alcoólicas por menores de idade nas áreas de uso comum, bem como a promoção de qualquer evento com cobrança de ingresso, a qualquer título, em qualquer área comum do Condomínio.

Art. 16 - Não poderão os senhores condôminos e locatários chamar a atenção, advertir ou dar ordens de serviços a qualquer funcionário do condomínio, bem assim a funcionários de empresas prestadoras de serviço. Deverão sim, notificar em livro próprio (existente junto Portaria), via e-mail ou ainda aplicativo oficial de comunicação, a reclamação para que a Administração do condomínio tome as providências que julgar

necessárias.

Art. 17 – Os condôminos são obrigados a permitir a entrada na unidade condominial de integrantes da Administração e de pessoas acompanhantes mediante agendamento quando isto se tornar necessário à inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse do Condomínio.

Art. 18 – Todos os moradores deverão manter tratamento respeitoso e digno para com todos os funcionários do Condomínio. Todos os problemas, que envolvam os funcionários do Condomínio, devem ser relatados diretamente à Administração, que tomará providências.

Art. 19 - É proibido qualquer tipo de vandalismo (quebrar, riscar, pichar, estragar a grama, danificar objetos e bens, etc.) nas áreas comuns. O Condômino infrator será responsabilizado pela imediata reparação/reposição junto à Administração mediante lançamento no boleto condominial, independentemente de sua concordância, sem prejuízo da multa e responsabilização criminal pelo crime de dano.

Art. 20 - É proibido lavar qualquer tipo de material nas áreas comuns do condomínio, bem como executar qualquer serviço doméstico fora das residências, sendo também proibido escoar água da unidade para os corredores, sacadas e escadas de circulação.

Art. 21 - É proibido jogar bola, andar de patinete, patins, skate ou bicicleta nos halls, nas áreas de circulação interna e externa e nas garagens e estacionamentos, bem como nos demais locais de uso comuns relacionados no presente Regulamento, salvo no espaço específico para tal definido pela Administração. Parágrafo Único: É proibido andar de bicicleta nos halls das torres e quaisquer áreas comuns do Condomínio, ficando o trânsito das mesmas limitado a Mini ciclovia.

Art. 22 - Qualquer reclamação ou sugestão por parte dos Condôminos (proprietários ou inquilinos) deve ser feita por escrito em livro de ocorrências depositado na Portaria, ou por correio eletrônico à Administração. Não são aceitas reclamações e/ou sugestões anônimas.

Art. 23 – O condômino tem direito de obter resposta escrita em relação às sugestões e/ou reclamações da Administração, a qual deverá ser registrada também no livro próprio. A resposta será ofertada ao condômino no prazo de até 07 (sete) dias.

Da Convocação para as Assembleias

Art. 24 – Em razão do expressivo número de condôminos, a Convocação para as Assembleias será realizada através da publicação de Edital de Convocação afixado nos halls de todas as torres e elevadores do Condomínio, em local ostensivo e de visível acesso, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, bem como, concomitantemente, por correio eletrônico ou aplicativo de comunicação, sendo obrigação do condômino a manutenção atualizada de seus dados cadastrais junto à administração, não gerando a falta de comunicação ou alegação de seu desconhecimento qualquer prejuízo à realização da Assembleia.

Capítulo III

Do Uso das Áreas Privativas e Condominiais

Art. 24 – Os condôminos têm o direito de usar, gozar e fruir de suas unidade autônomas como melhor lhes aprouver, desde que respeitados os limites estipulados na legislação vigente, na Convenção de Condomínio e nas seguintes normas:

a) Os condôminos devem observar o direito de vizinhança da legislação civil e os direitos dos demais quanto à preservação da ordem, da privacidade, do sossego, da comodidade, da tranquilidade e da segurança.

b) O uso de qualquer aparelho em especial, rádios, televisores, aparelhos de som e similares, bem como os instrumentos musicais, nas unidades autônomas deverá ser discreto, de forma a não causar desconforto nas demais unidades, corredores e áreas condominiais, especialmente nos horários de silêncio. São proibidas algazarras, gritarias, sons e ruídos abusivos que alterem o sossego e a tranquilidade dos condôminos, independentemente de horário.

c) Os condôminos devem manter fechadas as aberturas de suas unidades, uma vez que, em nenhuma hipótese, o Condomínio será responsabilizado por furtos e roubos nos apartamentos.

d) É proibido cuspir, lançar papéis, cinzas, pontas de cigarros ou quaisquer detritos ou objetos pelas janelas, bem como lançar nos vasos sanitários objetos como absorventes, fio dental ou papel.

e) É proibido lavar, estender ou secar roupas, capachos ou objetos afins de uso doméstico nas janelas ou aberturas externas, bem como afixar cartazes, placas, inscrições, avisos, anúncios ou letreiros, excetuando-se anúncios de locação ou venda da própria unidade no formato máximo de 45x60cm. É permitido somente o uso de varais de chão removíveis nas sacadas, desde que não ultrapassem a altura do corrimão.

f) É proibido depositar objetos nas janelas, parapeitos, áreas de serviço ou locais afins, como vasos, floreiras e demais objetos que possam gerar potencial risco à integridade física ou à saúde dos condôminos.

g) É proibido manter ou guardar, nas áreas privativas ou comuns, substâncias que apresentem maus odores ou que sejam de qualquer modo perigosas aos demais condôminos, tais como produtos químicos corrosivos, inflamáveis, explosivos, entre outros.

h) O lixo deverá ser acondicionado em sacos plásticos impermeáveis, sendo de responsabilidade de cada condômino seu recolhimento para o local previamente indicado pela Administração, bem com a separação do lixo orgânico do lixo seco. O lixo não pode em hipótese alguma ser depositado em quaisquer áreas internas dos prédios e externas do Condomínio que não sejam aquelas destinadas exclusivamente para esta finalidade.

Art. 25 – A realização de consertos, instalações e atividades afins realizados nas unidades autônomas deverá observar as seguintes regras:

a) A instalação de qualquer tipo de antena para qualquer equipamento somente poderá ser realizada no topo dos edifícios e será condicionada às condições técnicas existentes no local apropriado, após apreciação e aprovação formal da Administração, de modo a não interferir nos demais aparelhos, na limpeza, na conservação, na estética e na segurança do edifício, sendo obrigatória a instalação por técnico especializado, cuja execução será de responsabilidade do respectivo condômino que a instalou;

b) A instalação e retirada de aparelhos de ar condicionado deverá obedecer aos parâmetros da construção, de acordo com o manual do proprietário, de forma a não prejudicar a estética do prédio. No interior de cada apartamento existem esperas de parede para evaporadoras de ar-condicionado modelo "Split" e externamente condensadoras, sendo que estas não poderão ultrapassar os limites da laje técnica junto a área de serviço destinada especificamente para tal em cada apartamento. Não será permitida a instalação de unidades condensadoras ou aparelhos de ar condicionado do tipo convencionais (de janela), bem como a instalação de Splits suplementares em qualquer outro local do apartamento que não aquele originalmente já referido. Nas áreas condominiais poderão ser instalados modelos diversos desde que aprovados pela Administração;

c) Uma vez aprovado pela Municipalidade e pela comissão de obras, não poderá o condômino executar obras diversa, nem introduzir aberturas, pisos, escadas ou níveis não declarados, principalmente modificar a estrutura predial, sob pena de ser advertido por escrito, para que recomponha a obra em seu estado original em 02 (dois) dias. Em caso de não cumprimento, incidirá multa diária de 10% da maior taxa condominial, tudo sem prejuízo das sanções estabelecidas nas posturas municipais;

d) O fechamento das sacadas deverá respeitar o padrão estabelecido pela Administração mediante fornecimento de projeto padrão e será definido em Assembléia.

e) Cada condômino é responsável por realizar as reparações nas instalações próprias de sua unidade, sujeitando-se, no caso de prejuízo ou incômodo a outro condômino, à sua realização pelo Condomínio, o qual buscará o reembolso das despesas realizadas junto ao condômino responsável mediante apresentação de 3 (três) orçamentos;

f) Os serviços de consertos, reparos, reformas e manutenção somente poderão se desenvolver dentro das respectivas unidade privativas, no horário das 08:00 às 18:00 horas de segunda a sexta-feira e aos sábados das 9:00 às 15:00, sendo proibida a execução de qualquer obra aos domingos e feriados, com exceção de pequenos reparos ou de reparos emergenciais;

g) Constituem emergências os danos causados na unidade condominial que venham a afetar a estrutura desta ou do Condomínio, tanto material como financeiramente. Referidos danos deverão ser levadas ao conhecimento da Administração, onde serão analisados para as devidas ações e providências, ficando o condômino sujeito ao dever de ressarcimento, sem prejuízo de multa;

h) Quando os serviços de consertos, reparos, reformas e manutenção forem realizados por terceiros devem ser previamente avisados à Administração do Condomínio;

i) É proibido colocar entulhos e resíduos de suas obras nas áreas comuns. Materiais, entulhos e resíduos provenientes de qualquer economia deverão ser adequadamente acondicionados para transitar nas áreas condominiais. Estes entulhos e resíduos não poderão ser depositados nas áreas comuns e estacionamentos, devendo ser retirados da economia diretamente para área externa do Condomínio;

j) É proibido realizar, nas áreas privativas ou de uso comum, qualquer obra, serviço ou instalação que ocasione sobrecarga, dano ou alteração na estética externa, tais como consertos, alterações nos quadros de energia elétrica, hidráulica, telefone e sistema de TV próprios de cada torre sem a obtenção de prévia autorização escrita da Administração, mediante laudo firmado por profissional habilitado e com a anuência do Conselho Consultivo;

Regras para animais de estimação

Art. 26 - Será permitida a permanência de animais domésticos de pequeno porte dentro das unidades autônomas, desde que limitados ao número total de 04 (quatro), sendo no máximo 02 (dois) animais de cada espécie, desde que respeitadas as regras de convivência e que não ponham em risco a saúde, o sossego e segurança dos demais condôminos, bem como de outros animais, não sendo de nenhuma forma permitidos cães considerados agressivos, como os das raças Pitt-Bull e variações, animais peçonhentos, aracnídeos e assemelhadas, assim como demais animais agressivos ou perigosos mediante critério exclusivo da Administração.

Art. 27 - É de responsabilidade do Condômino manter seus animais de estimação com as vacinas, vermífugos e exames veterinários periódicos em dia, pois poderão ser solicitados.

Art. 28 – É proibida a permanência ou circulação de animais de estimação nas áreas comuns do Condomínio, exceto nos locais especificamente destinados para os mesmos, como o Pet Agility.

Art. 29 – O trânsito de animais de estimação deverá se dar exclusivamente no trajeto da unidade habitacional até a área interna do Condomínio e vice-versa, preferencialmente através dos passeios localizados junto as vias de circulação de veículos, devendo serem conduzidos por pessoa responsável portando obrigatoriamente guia e coleira. É proibido o trânsito de animais nas áreas de uso comum como Piscina, Salão de Festas, Sala Business, Pub/Lavanderia, Pizza/Parilla, Fitness, Churrasqueiras, Espaço Zen, Chimarródromo, Sala de Jogos, Lounges, Web Garden, Redário, Tenda Zen, Banheiros Externos, Playground e Recanto Romântico.

Parágrafo Único – É proibido deixar animais de estimação soltos nas áreas comuns do Condomínio.

Art. 30 – É proibido aos animais de estimação fazerem suas necessidades fisiológicas nas áreas comuns do Condomínio. Se por ventura acontecer de o animal fazer alguma necessidade, é dever do condômino e/ou dono do animal recolher os dejetos no mesmo momento com saquinhos plásticos, colocando-os em lixeira apropriada (lixo orgânico), bem como higienizar o local utilizado pelo animal. O não cumprimento dessa regra submeterá o condômino ao pagamento de multa conforme previsto neste Regimento, sem prejuízo das demais penalidades previstas na Convenção de Condomínio.

Art. 31 – O transporte de qualquer tipo de animal de estimação deverá ser realizado no elevador de serviço.

Art. 32 - A lei do silêncio se estende aos animais que se encontrem dentro do Condomínio, não sendo permitidos latidos e miados excessivos.

Parágrafo Único – Estas regras se estendem aos animais de estimação que se encontrem na condição de visitantes de outros condôminos, sob pena de responsabilização daquele condômino que recebeu o visitante.

Art. 33 – É proibido ao condômino deixar que seu animal de estimação urine em veículos e quaisquer áreas comuns do Condomínio.

Art. 34 - Em hipótese alguma será permitida, para quaisquer fins, a atividade de "criadouro" de animais nas unidades privativas que compõem o Condomínio.

Art. 35 - Os danos causados ou provocados pelo animal doméstico às áreas comuns ou às áreas privativas de outros Condôminos deverão ser ressarcidos pelo dono ou responsável pelo animal.

Parágrafo Único - Em caso de agressão de animal doméstico a pessoas ou a outros animais o Condômino, o dono ou responsável pelo animal deverá arcar com as despesas médicas e veterinárias, bem como possíveis ações legais, em conformidade com a legislação em vigor.

Art. 36 - A não obediência a estas normas implicará nas penalidades especificadas no capítulo "VIII".

Dos Estacionamentos

Art. 37 - Cada Condômino terá direito ao número de vagas que esteja especificado em sua escritura de compra e venda ou contrato.

Art. 38 – As vagas dos estacionamentos apenas poderão ser utilizadas pelos seus respectivos proprietários ou locatários ou com expressa autorização do proprietário à Administração.

Art. 39 - As vagas de garagem, de propriedade privada, somente poderão ser locadas a terceiros, desde que estes sejam moradores do Condomínio.

Art. 40 – O condômino possuidor de mais de um veículo e de apenas uma vaga poderá fazer uso da mesma em sistema de rodízio dos seus carros, desde que todos os veículos estejam devidamente cadastrados na Administração.

Art. 41 – O Condomínio não será responsável por furto e/ou roubo ou danos causados aos veículos, ou ainda, o extravio de bens deixados no interior dos mesmos. Qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, cabendo ao proprietário lesado, a comunicação à Administração e ao causador do dano, o ressarcimento do prejuízo causado diretamente com o lesado.

Art. 42 – A locação dos boxes deverá obedecer disposição legal contida no Código Civil Brasileiro.

Art. 43 – No caso de estacionamento de veículos que apresentem vazamento de qualquer natureza, os custos com a limpeza do local serão cobrados do condômino ou usuário do box. Havendo risco de acidente ou incêndio pelo vazamento em questão, a Administração poderá solicitar a retirada do veículo do local, permitindo seu retorno somente após o devido conserto.

Parágrafo Único - É expressamente proibido usar as garagens para fazer reparos, salvo em caso de emergência para que o veículo possa ser retirado.

Art. 44 - Todas as vagas de garagem do Condomínio destinam-se exclusivamente à guarda de veículos automotores. Os veículos tipo motos, scooters, bicicletas, barcos, mini-bugues, jet-ski, acompanhados de reboques, carretas e similares deverão ser estacionados na vaga da garagem de propriedade do condômino, limitando-se às linhas de demarcação desta.

§ 1 - É expressamente proibido o uso das áreas destinadas às garagens/estacionamentos para a guarda de material de construção, entulhos de obras, lenha, móveis, utensílios, motores, peças, pneus, ferramentas ou quaisquer outros objetos ou acessórios.

§ 2 - As bicicletas poderão ser guardadas dentro do limite da vaga de garagem, caso não haja vaga suficiente no bicicletário, de acordo com o modelo padronizado pela Administração, submetido à aprovação em Assembleia, sem responsabilidade do Condomínio por eventual dano ou furto.

§ 3 - Não é permitido colocar suporte em qualquer parede, teto ou colunas das garagens/estacionamento para pendurar bicicletas, barcos, pranchas de surf, similares e quaisquer outros objetos.

§ 4 - É expressamente proibida a permanência na área das garagem/estacionamentos de crianças desacompanhadas e empregados fora do desempenho de suas funções.

Art. 45 - Os condutores de veículos deverão observar o limite de velocidade permitido **(10 km/h)** e o obrigatório uso à noite de faróis acesos por ocasião da entrada,

saída e circulação, atentando-se à circulação de pessoas, ficando o infrator sujeito às penalidades previstas neste Regimento.

§ 1 - Os Auxiliares da Administração do Condomínio estão proibidos de dirigir e manobrar veículos dentro do Condomínio, mesmo fora do horário de trabalho.

§ 2 - É proibida a manobra de veículos por pessoas sem carteira nacional de habilitação (CNH), em conformidade com a categoria do veículo.

Art. 46 – Não é permitido o depósito ou guarda de objetos, nos boxes de veículos automotores, principalmente o armazenamento de materiais explosivos, corrosivos e inflamáveis ou armários.

Art. 47 - Os proprietários de veículos ou seus motoristas deverão estacioná-los nos limites das faixas demarcatórias das vagas de sua propriedade, de modo que o acesso às garagens/estacionamentos fique desimpedido, não estorvando a entrada ou saída dos demais veículos.

Art. 48 - Não é permitida a guarda nem a circulação, nos estacionamentos, de veículos que possuam dimensões que venham a prejudicar os demais Condôminos ou colocar a segurança em risco.

Art. 49 - É proibido parar ou estacionar em frente às áreas de acesso do Condomínio, bem como sobre as calçadas, rampas e demais áreas de circulação.

Das Vagas de Visitantes

Art. 50 – O Condomínio contará com 22 (vinte e duas) vagas de visitantes, sendo duas vagas destinadas a portadores de necessidades especiais e gestantes, que terão o período de uso limitado 04 (quatro) horas. A entrada do visitante e respectivo uso da vaga, caso disponível, deverá ser autorizada pelo condômino responsável, sendo que o respectivo usuário será cadastrado na Portaria. Caso verificada a necessidade de ingresso de um novo visitante e, constatada a existência de vagas ocupadas além do tempo limite acima referido, a Portaria solicitará a unidade responsável pelo veículo estacionado há mais tempo sua retirada no prazo de 15 (quinze) minutos, sob pena de multa.

Parágrafo Único – O condômino usuário do Salão de Festas terá direito a reserva de 06 (seis) vagas, sendo que o respectivo uso das mesmas ficará limitado ao horário de utilização do referido espaço.

Das Áreas de Circulação

Art. 51 – As áreas de circulação compreendem as entradas, corredores, escadarias, elevadores, hall das torres, jardins, passarela e passeios do Condomínio. Estas áreas, com todos os equipamentos, móveis e utensílios, ficam definidas como um extensão das unidades privativas, destinadas exclusivamente ao uso por condôminos e pessoas de sua relação, que deverão utilizá-las de acordo com as seguintes normas:

a) As áreas de circulação, bem como toda e qualquer área de uso comum, não poderão ser obstruídas ou utilizadas para fins diversos de sua finalidade, sendo proibido aglomerações que possam perturbar ou impedir a livre circulação.

b) É proibido fumar cigarros e assemelhados em quaisquer ambientes internos e fechados do Condomínio, como corredores, elevadores, hall das torres, garagens e demais áreas comuns.

c) Não é permitido afixar cartazes, placas, inscrições, avisos, anúncios ou letreiros nas áreas de circulação ou em qualquer parte interna ou externa das torres, inclusive nos elevadores, salvo os de interesse da Administração do Condomínio e previamente autorizados por esta nos locais para este fim.

d) É proibido circular nos halls sociais e ingressar nos elevadores em trajes de banho ou sem camisa, exceto crianças até 6 (seis) anos. Não é permitida a circulação e o ingresso nos elevadores de pessoas molhadas.

e) É proibido ultrapassar a carga máxima permitida nos elevadores, travar a abertura e fechamento automático de portas, ou qualquer outra ação que possa danificar o equipamento.

f) Não é permitida a entrada de caminhões de mudança no Condomínio. Os veículos de menor porte, destinados a entrega de mercadorias, somente poderão entrar nas dependências do edifício quando expressamente autorizados pela Administração, estacionando tão somente no Box do condômino interessado.

g) A sala da Administração e Copa localizadas no térreo da Torre 2 (Tribeca) serão destinadas preferencialmente ao uso dos empregados do Condomínio.

h) Não é permitida a entrada de táxis, vans escolares ou de qualquer outro tipo de veículo no interior do Condomínio, salvo exceções a serem autorizadas previamente junto a Administração do Condomínio, como o embarque e desembarque de pessoas portadoras de deficiência.

Dos Espaços Destinados a Publicidade e Instalação de Antenas

Art. 52 – Toda e qualquer publicidade institucional, bem como a instalação de antenas nos terraços das torres, deverá ser deliberada por maioria simples em Assembléia Extraordinária, a qual regulamentará o tipo de equipamento permitido e a forma e dimensões dos veículos de publicidade, devendo a empresa interessada ou instituição anunciante atender todas as normas exigidas pela Administração e pela Municipalidade no que tange a critérios técnicos.

Capítulo IV

Das Normas para execução de Obras, Reformas e Transporte de Material

Das Obras e Reformas

Art. 53 - Não é permitida a realização de quaisquer obras ou serviços que alteram a estética, estrutura ou funcionalidade das áreas comuns sem prévia aprovação pela Assembleia Geral do Condomínio.

Art. 54 - Para a execução de obras civis nas unidades privativas será necessária prévia autorização por escrito da Administração. São proibidas quaisquer obras que interfiram ou modifiquem a fachada das Torres ou sua estrutura.

Art. 55 - O horário para execução de obras e reformas é aquele compreendido entre as 8:00 e 12:00h e das 13:30 às 18:00h, de segunda a sexta-feira e das 9:00 às 12:00h e das 13:30 às 15:00h aos sábados, sendo expressamente proibidas nos domingos e feriados.

Parágrafo Único – O condômino que descumprir esta disposição, gerando reclamação de condômino vizinho, será imediatamente notificado pela Administração para cessar a realização da obra ou serviço, sob pena de multa.

Art. 56 - No caso de emergências, como vazamento, princípio de incêndio ou danos que venham afetar a estrutura de uma unidade privativa ou das demais unidades, é dever de todo o condômino comunicar a Administração, bem como tomar as providências necessárias para suspender ou minimizar maiores danos. A Administração será responsável pela análise do ocorrido, bem como a tomada das devidas providências, inclusive a proibição de uso de unidade privativa, caso necessária, deliberando pela responsabilização do Condômino em caso de dolo ou culpa.

Art. 57 - Cumpre exclusivamente ao condômino promover a limpeza de sua respectiva unidade privativa, bem como zelar pela limpeza das áreas comuns, devendo limpar ou remover qualquer tipo de detrito ou sujeira gerada por sua ação ou omissão ao transitar pelas mesmas.

Art. 58 – Obras e serviços de reforma só poderão ser realizados dentro das respectivas unidades privativas, sendo proibidas quaisquer intervenções de particulares nas áreas comuns, como garagens, estacionamentos, acessos, corredores e escadarias. Caso se faça necessário o acesso ou intervenção em área de uso comum para a realização de obra ou serviço em unidade privativa, deverá ser comunicada à Administração, que se incumbirá de auxiliar ou fornecer a respectiva autorização.

Transporte de Materiais de Construção e Entulhos de Obras

Art. 59 - O material, no ato do recebimento, deve ser retirado diretamente do veículo transportador para o carrinho. O entulho não poderá ficar depositado em qualquer das áreas comuns. Se preferir, o condômino poderá alugar caçamba, às suas

expensas, depositando-a na via pública, em frente ao condomínio, nos termos da legislação municipal.

Art. 60 - É terminantemente proibido o empilhamento de materiais de construção, entulhos, etc., nas vagas de garagem, nas áreas comuns, no depósito de lixo, nas áreas do térreo ou nas calçadas junto ao Condomínio.

Art. 61 - Os materiais de obra como areia, pedra, cimento e caliça deverão estar ensacados para transporte nos elevadores. Não será permitido o uso de carrinho de mão convencional.

Art. 62 - Em nenhuma hipótese o Condomínio poderá ser responsabilizado pelo recebimento de materiais para as unidades privativas.

Art. 63 - Qualquer dano causado nas áreas de uso comum do Condomínio, a condôminos ou a terceiros durante o transporte dos materiais e/ou entulhos deverá ser reparado pelo condômino responsável, na forma do Art. 8 deste Regimento Interno.

Capítulo V

Do Procedimento em Caso de Mudanças e Recebimento de Móveis para Montagem

Art. 64 - Por meio de comunicação por escrito à Administração do Condomínio, com pelo menos 24 (vinte e quatro) horas de antecedência, o Condômino deve agendar o dia para a realização de mudança ou recebimento de um considerável volume de mobiliário, submetendo-se as normas e critérios definidos pela Administração e informando qual a previsão de duração e o nome da empresa responsável.

Art. 65 - O horário para a realização de mudanças é das 08:00 às 12:00h e das 13:30 às 18:00h, de segunda a sábado, sendo proibidas aos domingos e feriados.

Art. 66 – Os operários e encarregados dos serviços de mudança não poderão permanecer nas dependências do condomínio fora do horário estabelecido.

Art. 67 – Todo transporte de móveis e utensílios deverá ser efetuado de modo a causar o mínimo de transtornos aos demais moradores.

Art. 68 - O Condômino interessado deve orientar ou solicitar à empresa contratada para executar o serviço que envie ao Condomínio um funcionário para se inteirar das normas existentes, do apoio que o Condomínio oferece e das dificuldades que poderão ser encontradas.

Parágrafo Único - A empresa de mudanças ou de entrega de móveis para montagem deve estar atenta às normas de segurança do trabalho, com o objetivo de evitar acidentes.

Art. 69 - A equipe de mudança, sob orientação do condômino, ao chegar ao

Condomínio deverá dirigir-se a Portaria para identificação dos empregados/carregadores.

Parágrafo Único - A Administração, durante o período de execução do serviço, fornecerá todo o apoio necessário para que a mudança transcorra dentro da maior normalidade possível.

Art. 70 - É expressamente proibido juntar/acumular objetos, móveis ou entulho nas vagas de garagem ou em quaisquer áreas comuns do Condomínio para que se proceda mais tarde o seu transporte. Assim sendo, ao descarregar os objetos de mudança ou de montagem, esses devem ser levados imediatamente para a devida unidade, para que não haja bloqueio dos acessos ao Condomínio, às vagas de garagem, nem aos elevadores.

Art. 71 - Só é permitido içar móveis, vidros, cargas, etc. com empresas que, comprovadamente, tenham funcionários com treinamento específico para realizar esse tipo de serviço.

§ 1 - Caso haja necessidade de içar algum objeto, o Condômino deve agendar com a Administração o melhor horário para realizar o procedimento.

§ 2 - A Administração deve tomar as providências necessárias para minimizar, ao máximo, qualquer possibilidade de dano, incluindo a demarcação da área onde se realizará o içamento, evitando o acesso de pessoas e veículos, sendo de responsabilidade do condômino que requereu o procedimento todas as despesas geradas a Administração ou o Condomínio.

§ 3 - A Administração deve avisar todas as unidades pela qual passará o objeto içado.

§ 4 - O içamento não será permitido em caso de condições climáticas desfavoráveis que comprometam a segurança do Condomínio.

Art. 72 – Eventuais danos causados aos edifícios durante entrega e mudanças serão de responsabilidade do respectivo condômino.

Capitulo VI

Do Uso das Áreas Comuns

Normas Gerais

Art. 73 - As áreas e equipamentos sociais de uso comum compreendem as Churrasqueiras Externas (02), Parrila, Fogo de Chão, Salão de Festas, Lounges, Web Garden, Chimarródromo, Estar Zen, Redário, Tenda Zen, Recanto Preguiça, Praça, Playground, Recanto Romântico, Lareira, Miniciclovia, Pet Agility, Fitness Externo, Lavanderia, Mini Campo Esportivo, Espaço de Jogos, Sala de Fitness, Banheiros Sociais, Terraços das Torres, Pub/Espaço Retrô, Sala Businnes, Bicicletários, Xadrex Gigante, Lareira, Piscinas e Spa, todos destinados ao uso exclusivo dos condôminos, proprietários e

inquilinos do Condomínio Residencial, ressalvado o regramento específico de cada espaço.

a) Somente poderão reservar e utilizar as áreas de uso individualizado e regramento específico citadas no *caput* os Condôminos (proprietários residentes ou inquilinos) que estiverem adimplentes com o Condomínio.

b) É vedado o empréstimo das áreas referidas no "caput" à pessoa não residente no Condomínio, mesmo dependentes ou familiares dos Condôminos (proprietários ou inquilinos).

c) Qualquer outra utilização que se queira fazer dependerá da prévia solicitação, análise e autorização, por escrito, da Administração.

d) O Condomínio não se responsabiliza por extravio de pertences de seus usuários.

e) O Condomínio não se responsabiliza pela integridade física dos menores de idade, que cabe aos pais ou responsáveis.

f) Crianças com idade inferior a 6 (seis) anos, só poderão frequentar os espaços acompanhadas por seus pais ou responsáveis.

g) Convidados dos condôminos poderão utilizar as áreas, desde que acompanhadas destes. O condômino será integralmente responsável pela conduta de seu convidado, devendo por ela responder perante ao Condomínio.

h) O Condomínio poderá contratar um funcionário para controlar a utilização dos espaços. Quando não houver este funcionário, um condômino com mais de 16 (dezesseis) anos deverá retirar a chave junto à Portaria, ficando responsável por ela e pela utilização do espaço.

i) É proibido fumar nas áreas externas.

j) Os danos ocasionados aos equipamentos ou objetos, resultantes de uso inadequado ou desrespeito às normas do regimento, serão reparados pelo condômino, cabendo à Administração apurar os responsáveis pelo dano, para deles cobrar o valor despendido na reparação, juntamente com a próxima cota condominial.

k) Em nenhuma hipótese podem ser retirados equipamentos ou objetos da área de recreação e, após o uso, todos devem ser colocados e arrumados em seus devidos lugares.

l) Não é permitida a utilização dos espaços para fins comerciais. Qualquer uso do espaço que não o de recreação, deverá ser previamente autorizado pela Administração.

m) O Condomínio não se responsabiliza por danos causados ou extravios de pertences de seus usuários.

n) Os banheiros existente nos halls das Torres, bem como os Terraços de Cobertura,

compreendidos pela última laje de cada prédio, são considerados extensão das áreas comuns nos termos do Art. 1331 do Código Civil.

o) Face a localização e vista privilegiada, a utilização dos Terraços como Solarium ou área de lazer assemelhada será deliberada por maioria simples em Assembléia Geral, devendo serem atendidas todas as normas técnicas municipais e requisitos de segurança definidos pela Administração. Nos referidos locais serão permitidos apenas a instalação de equipamentos móveis, como cadeiras, mesas e floreiras, ficando autorizada a realização de obras necessárias somente destinadas a adequação do acesso ou do piso ao tráfego de condôminos.

Art. 74 - Quanto ao procedimento das reservas, terá preferência o Condômino que previamente agendar sua utilização, cabendo à Administração agendar as reservas.

Art. 75 - Não será permitido o uso de equipamentos que possam causar danos ou por em risco o patrimônio e as instalações do Condomínio, como fogos de artifício e assemelhados, salvo em eventos organizados pela Administração e em áreas especificamente delimitadas.

Art. 76 - Não é permitida a locação das áreas comuns para eventos beneficentes ou com fins lucrativos sem autorização da maioria absoluta dos Condôminos.

Parágrafo Único - As áreas comuns poderão ser utilizadas para reuniões e eventos de interesse do Condomínio.

Capítulo VII

Das Normas Específicas

Do Uso das Churrasqueiras Externas, Pizza/Parrilla e Fogo de Chão

Art. 77 – Os espaços destinados as Churrasqueiras externas, Pizza/Parrila e Fogo de Chão, bem como seus móveis e utensílios, contarão com 2 (dois) períodos distintos de utilização por dia, sendo o 1º compreendido das 10:00 às 16:00 horas e o 2º das 18:00h as 00:00, de domingo a sexta-feira, e nos sábados até a 01:00. A reserva do espaço deverá ser realizada com antecedência mediante agendamento em folha de controle semanal, dispensando-se o mesmo em caso de disponibilidade e autorização da Administração. Para cada período acima delimitado será cobrado o valor de R$ 20,00, a ser incluído no boleto da unidade condominial respectiva, cabendo à Administração agendar as reservas. Após o uso, o local deverá ficar em boas condições para o próximo usuário, sendo dever do condômino acondicionar o lixo nas lixeiras, retirar os seus pertences e entregar as chaves dos sanitários na administração, sendo a limpeza realizada pela Administração do condomínio.

Do Uso da Sala *Businnes*

Art. 78 – A Sala Businnes é destinada exclusivamente a realização de

reuniões e ao uso profissional e de trabalho dos condôminos e Administração, não sendo permitida na mesma a realização de eventos sociais como aniversários e confraternizações. Seu horário de utilização será das 8:00 às 18:00h, de segundas a sábados, ficando estipulado o valor de R$ 20,00 (vinte reais) a cada ciclo 01 (uma) hora de utilização. A reserva será realizada com antecedência mediante agendamento na folha de controle semanal, devendo o condômino informar o tempo desejado, independentemente da utilização integral de seu horário, dispensando-se o mesmo em caso de disponibilidade no horário pretendido. Para cada agendamento, bem como após cada período de utilização, deverá ser respeitado o intervalo de 30 (trinta) minutos visando a limpeza e organização do espaço.

Do Uso do Salão de Festas

Art. 79 - A reserva do Salão de Festas deverá ser realizada com antecipação máxima de até 90 (noventa) dias. O condômino que já tiver utilizado o espaço não poderá efetuar uma segunda reserva antes de decorrido o prazo de 03 (três) meses após a primeira utilização, seja qual for o turno, exceto se o espaço esteja livre na nova data pretendida e que esta segunda reserva seja efetuada com antecedência máxima de 07 (sete) dias antes da mesma, sendo vedada a realização de um novo agendamento antes do prazo referido, o que visa a utilização do mesmo pelo maior número de condôminos possíveis.

Parágrafo Único – As noites de Natal (24/12) e Ano Novo (31/12) são datas reservadas ao uso exclusivo do Condomínio para a realização de festas de confraternização entre os condôminos mediante critério e organização pela Administração.

Art. 80 – O Salão de Festas será disponibilizado aos condôminos em dois turnos distintos diariamente, sendo o primeiro compreendido das 10:00 às 16:00h, denominado período Dia, e o segundo entre às 19:00 e 1:00h, denominado período Noite, de domingo a sexta-feira, e nos sábados e vésperas de feriado até às 3:00h.O valor cobrado no turno do dia será de R$ 100,00. Nas sextas, sábados, domingos e vésperas de feriado no turno noite será cobrado o valor de R$ 200,00. Com a cobrança sendo efetuada diretamente no boleto condominial do usuário. O uso do salão não dará ao condômino e convidados o direito de utilização das áreas comuns adjacentes e nem dos outros espaços destinados a circulação e lazer do Condomínio, sobretudo piscinas.

Art. 81 – Durante a utilização as portas do Salão de Festas deverão permanecer fechadas para evitar a propagação de som que venha a perturbar os condôminos. O horário de utilização do mesmo não prejudica ou retira a necessidade de manutenção de silêncio após as 22h, ficando o condômino responsável pela utilização sujeito a multa e inclusive determinação de término de seu evento pela Administração. Após o horário especificado deverá o usuário reduzir o volume do som mecânico, bem como evitar gritarias e algazarras.

Art. 82 – A liberação do Salão será feita mediante vistoria prévia procedida pela Administração e acompanhada pelo condômino solicitante, que ficará responsável, quando do recebimento das chaves, por suas instalações, louças, talheres, utensílios e

mobiliários, assinando recibo correspondente e declarando as condições de limpeza e higiene do local. Caso o condômino não queira acompanhar esta vistoria, a mesma será realizada pela Administração, ficando o usuário responsável, para todos os efeitos.

Art. 83 – Após a utilização do salão será feita a vistoria pela Administração, que fará a conferência das instalações e dos equipamentos, para fins de eventuais responsabilidades. Os danos causados ao salão, às mobílias, eletrodomésticos e utensílios do espaço, resultantes do uso inadequado ou desrespeito às normas do Condomínio e/ou falta de louças, talheres, utensílios e equipamentos correrão por conta e responsabilidade do requisitante, que pagará pelas reparações e consertos, juntamente com a próxima cota condominial mensal. Caso o condômino não queira acompanhar esta vistoria, a mesma será realizada pela Administração e será considerada como realizada, para todos os efeitos.

Art. 84 - A desistência da reserva, para que não importe no pagamento correspondente à utilização do Salão de Festas, deverá ser realizada em até 07 (sete) dias anteriores ao evento, no horário de expediente da Administração.

Do Uso do Minicampo Esportivo

Art. 85 - O horário de uso do Minicampo Esportivo é das 9:00 às 22:00h, de segundas a domingos, com limite de 01 (uma) hora, ficando sua utilização dispensada de agendamento. As chaves para acesso ao mesmo deverão ser solicitadas junto a Administração e retiradas por um condômino responsável, de forma que fique registrada no livre de ocorrências, ficando este responsável pela devolução após o uso.

Art. 86 – O condômino poderá trazer convidados para o jogo, desde que respeitada a capacidade máxima de 10 (dez) pessoas no espaço.

Art. 87 – Ao final da utilização, o mesmo deve avisar à Portaria ou Zelador, para que seja providenciado o desligamento da iluminação, caso esteja sendo utilizada.

Do Uso do Espaço de Jogos

Art. 88 – O Espaço de Jogos destina-se à recreação de adultos, adolescentes e crianças. As crianças com idade inferior a 06 (seis) anos somente poderão frequentar o espaço se acompanhadas dos pais ou pessoas por elas responsáveis.

Art. 89 – O horário de uso do Espaço de Jogos é das 9:00 às 22:00h, de segundas a domingos, ficando sua utilização dispensada de agendamento e não sujeita a limite de prazo determinado. A fim de preservar o patrimônio do condomínio, evitando quebras e desperdício desnecessário, os equipamentos como bolas de sinuca, tacos e bolas de ping-pong ficarão guardados na administração, devendo serem solicitados junto a Administração e retirados por um condômino ou dependente responsável, de forma que fique registrada no livre de ocorrências, ficando o solicitante ou usuário responsável pela devolução do material retirado após o uso.

Parágrafo Único – O condômino poderá trazer até 03 (três) convidados para a Sala de

Jogos. O condômino com seus convidados não poderá fazer uso de mais de uma mesa simultaneamente.

Art. 90 - Os danos gerados pelo mau uso do Sala de Jogos, seja pelo Condômino ou por seu convidado, serão imediatamente consertados e/ou repostos pela Administração, às expensas do Condômino responsável. O pagamento do valor correspondente aos danos causados será feito por ocasião da cobrança da quota do condomínio do mês seguinte, sem prejuízo de multa.

Do Uso da Sala de Fitness

Art. 91 – A sala de Fitness, com todos os seus equipamentos, móveis e utensílios fica definida como uma extensão das unidades privativas, destinada exclusivamente ao uso pelos condôminos, de acordo com as seguintes normas:

a) A Sala de Fitness é de uso exclusivo por condôminos, não sendo permitido o uso por visitantes. Este espaço não poderá ser concedido a terceiros nem permitidas reservas para uso particular;

b) O horário de funcionamento da Sala de Fitness é das 06:00 às 00:00h. Fora deste horário, a sala estará fechada. A abertura e o fechamento da Sala de Fitness no horário de funcionamento será de responsabilidade da Administração;

c) É permitida a utilização dos espaços para atividades esportivas orientadas por profissional, desde que não prejudique a utilização por parte dos demais condôminos;

d) Não é permitido o uso da Sala de Fitness por menores de 14 (quatorze) anos, exceto quando acompanhados por responsáveis;

e) Sempre que houver mais de um interessado em utilizar simultaneamente os aparelhos dos espaços, o tempo máximo por usuário, em cada aparelho, não deverá ultrapassar a 10 (dez) minutos, salvo se ocorrer acordo entre os interessados. Na utilização das esteiras o tempo máximo será de 30 (trinta) minutos;

f) Para a manutenção, higiene e conservação dos equipamentos, os usuários dos espaços deverão trazer e utilizar toalhas, bem como, vestimentas e tênis adequados, sendo proibido utilizar roupas molhadas ou úmidas, bem como roupas de banho utilizadas na piscina. É proibido usar os espaços sem camisa;

g) Os danos ocasionados aos equipamentos e aos espaços, resultantes de uso inadequados ou desrespeito às normas do regulamento, serão consertados pela Administração e cobrados do condômino responsável na respectiva cota condominial do mesmo;

h) É proibido fumar, fazer lanches ou beber bebidas alcoólicas nos espaços;

i) Os possíveis danos, à saúde e integridade física dos usuários, nos equipamentos da Sala de Fitness, serão de inteira responsabilidade dos mesmos;

j) Após o término do uso com halteres e anilhas os mesmos deverão ser recolocados no suporte. Após o uso dos colchonetes, estes deverão ser enxugados pelo usuário para remover eventual suor acumulado sobre os mesmos;

k) Em nenhuma hipótese poderão ser retirados equipamentos dos espaços e, após o uso, deverão ser colocados e arrumados em seus devidos lugares;

l) É vedado deixar equipamentos de uso pessoal na Sala de Fitness;

m) Qualquer irregularidade ou defeito constatado nos equipamentos deverá ser comunicado pelo usuário à Administração, que providenciará solução e, quando for o caso, a interdição do mesmo;

n) O Condomínio não se responsabiliza por danos causados ou extravios de pertences de seus usuários;

o) É proibida a entrada de animais nestas áreas;

p) A higienização e limpeza da Sala de Fitness será realizada diariamente em horário definido pela Administração, estando a mesma indisponível no respectivo intervalo.

Art. 92 - As regras de utilização dos espaços elencados nos Artigos 77, 78, 79, 85, 88 e 90 serão afixadas em local visível para conhecimento dos usuários.

Art. 93 - O Condômino será integralmente responsável pela conduta de seus convidados e dependentes, devendo por eles responder perante o Condomínio no que tange ao uso dos espaços acima e abaixo elencados.

Do Uso do Pub Lavanderia e Espaço Retrô

Art. 94 – O Pub e o Espaço Retrô, localizados ao lado da lavanderia, são espaços disponíveis para leitura, ouvir música, assistir TV e demais atividades de entretenimento, lazer e diversão, ficando disponíveis para uso dos condôminos independentemente de agendamento no horário das 10:00 às 22:00h.

Do Uso das Piscinas

Art. 95 – As Piscinas (adulto e infantil) com todos seus móveis, equipamentos e utensílios, ficam definidas como uma extensão das unidades privativas, destinadas exclusivamente ao uso por condôminos e seus visitantes, de acordo com as seguintes normas:

a) Uso de livre acesso pelos condôminos, sem possibilidade de reserva;

b) Respeito ao número de (02) dois visitantes por apartamento, desde que identificados por pulseiras com o respetivo número da unidade, a serem

fornecidas pela Administração antes do uso;

c) Os condôminos terão prioridade de uso das piscinas e cadeiras;

d) A piscina infantil, área esta denominada "prainha", é de uso exclusivo das crianças até 08 (oito) anos de idade;

e) Crianças menores de 8 (oito) anos só terão acesso às piscinas quando acompanhadas por seus pais ou responsáveis. Funcionários dos condôminos que estiverem acompanhando estes menores nas piscinas terão acesso a área onde se localizam e poderão utilizar a mesma, exclusivamente para acompanhamento das crianças menores;

f) Os usuários das piscinas deverão transitar pelas partes de uso comum do Condomínio somente com os corpos convenientemente secos e devidamente trajados;

g) É proibido o acesso à área das piscinas de pessoas portando garrafas ou copos de vidro, cigarros e assemelhados;

h) É proibido alimentos de qualquer tipo na área das piscinas;

i) É proibido o uso de quaisquer utensílios nas piscinas, com exceção de boias tipo espaguete e boias salva-vidas de até 80cm, desde que não perturbem a utilização dos demais condôminos;

j) Será permitido apenas o uso de protetores solares resistentes à água, quando do ingresso na piscina;

k) As piscinas poderão ser utilizadas das 08:00 às 24:00h diariamente;

l) Para limpeza, as piscinas serão interditadas uma vez por semana, sempre em dia útil, preferencialmente as segundas-feiras ou no primeiro dia útil subsequente, conforme determinação da Administração;

m) Durante a manutenção, não será permitido o acesso ao banho;

n) É permitida a utilização das piscinas para atividades esportivas orientadas por profissional, desde que não prejudique a utilização por parte dos demais condôminos;

o) As piscinas não podem ser reservadas exclusivamente para aulas. Aulas com personal training não devem prejudicar a utilização pelos demais condôminos;

p) Os riscos decorrentes ao uso inadequado, imoderado ou contra indicado à saúde ou segurança pessoal são de exclusiva responsabilidade pessoal do usuário ou a pessoa por ele responsável;

q) Não é permitido o uso de aparelhos elétricos e aparelhos de som externo, exceto os instalados pelo Condomínio ou os de uso individual com fone de ouvido;

r) Não é permitido fazer reservas de cadeiras para outros moradores;

s) Os danos ocasionados aos equipamentos e aos espaços, resultantes de uso inadequados ou desrespeito às normas do regulamento serão consertados pela Administração, sendo cobrado do condômino responsável na próxima cota condominial;

t) O Condomínio não se responsabiliza por danos causados ou extravios de pertences de seus usuários;

u) O frequentador que não respeitar o presente Regimento Interno poderá ser solicitado a se retirar-se pela Administração;

v) Os banheiros do Hall da Torre Soho serão destinados ao uso dos frequentadores da piscina;

x) É proibida a permanência de animais nesta área.

Do Uso do Spa

Art. 96 – O Spa ou "Jacuzzi" é parte integrante da área da piscina, sujeitando-se as mesma normas de utilização da mesma. O tempo de permanência no equipamento será limitado a 30 (trinta) minutos por condômino, sendo permitido o uso simultâneo de no máximo (04) quatro usuários, ficando expressamente proibida sua utilização por crianças menores de 12 (doze) anos. Sempre que possível, em caso de dúvida ou dificuldade em seu acionamento, deverá ser contatado algum representante da Administração ou Portaria.

Do Uso dos Bicicletários

Art. 97 - A utilização do Bicicletário é de uso exclusivo dos Condôminos residentes.

Parágrafo Único - As regras para a utilização do bicicletário, levando-se em conta o espaço existente, serão definidas pela Administração conforme a capacidade do espaço.

Art. 98 – Quando não houver mais vagas e houver necessidade de uso pelos condôminos será feito sorteio das vagas.

§ 1 – O sorteio das vagas existentes será periodicamente com data fixada pela Administração.
§ 2 – As vagas serão sorteadas entre os condôminos interessados em fazer uso do bicicletário e cada unidade terá direito a uma vaga no sorteio.

Art. 99 – As bicicletas deverão ser identificadas com etiqueta, informando o apartamento e torre, sendo colocadas lado a lado de forma a permitir a entrada e saída sem movimentação das demais bicicletas, enquanto não houver investimentos para

padronização do bicicletário.

Art. 100 - A permanência no Bicicletário é única e exclusivamente para buscar e guardar a bicicleta.

Parágrafo Único – O Bicicletário permanecerá fechado e a chave ficará à disposição na portaria.

Art. 101 - O Condômino responde por qualquer dano causado pelo uso da bicicleta nas áreas comuns.

Art. 102 - O Condomínio não se responsabiliza por furto, roubo ou qualquer dano que venha a ocorrer na bicicleta.

Do Uso da Lavanderia

Art. 103 – O uso da Lavanderia será disciplinado através de Regulamento próprio elaborado pela Administração e aprovado em Assembléia.

Do Uso dos Lounges, Chimarródromo, Web Garden, Estar Zen, Redário, Tenda Zen, Recanto Preguiça, Pub/Espaço Retrô, Praça, Banheiros, Playground, Recanto Romântico, Lareira, Miniciclovia, Fogo de Chão, Pet Agility e Fitness Externo

Art. 104 – Os espaços acima mencionados são destinados ao livre acesso e circulação dos condôminos, estando disponíveis ao uso dos mesmos independentemente de agendamento ou regulamentação específica, podendo serem utilizados de forma indistinta e sem prévia autorização, sendo considerados de uso comum por natureza e voltados ao convívio social compartilhado, aplicando-se as normas do presente Regulamento naquilo que lhe couberem.

Art. 105. É dever do condômino a manutenção da limpeza, cuidado e organização destes espaços, devendo fazer uso com moderação, mantendo atitudes compatíveis com a vida em comum e sempre respeitando os demais condôminos, bem como recolhendo seus pertences pessoais dos referidos locais após o uso.

Capitulo VIII

Das Normas de Segurança

Art. 106 – Os condôminos, empregados das unidades autônomas, empregados do condomínio, prestadores de serviço e visitantes, deverão atentar para as seguintes normas de segurança, no que for pertinente.

a) Somente ingressarão no Condomínio os condôminos, visitantes, empregados e prestadores de serviços. Os empregados e prestadores de serviços devem ser autorizados pelos condôminos e cadastrados com registro da Cédula de Identidade junto à Administração. É obrigatório o descadastramento do empregado no mesmo dia de seu

eventual desligamento, sendo esta informação de responsabilidade do condômino.

b) Na portaria haverá um setor de cadastro de empregados, sendo obrigatório o registro de identificação de todos os que trabalham ou prestam serviços no âmbito do Condomínio. Sem essa providência não será admitido o ingresso do trabalhador, devendo o condômino interessado comparecer a Portaria para identificação e regularização de seus empregados.

c) Os visitantes somente poderão ser admitidos com a autorização do respectivo condômino.

d) O ingresso na área condominial, bem como o acesso aos apartamentos de moto-boys ou qualquer serviço de tele entrega, venda, divulgação ou pesquisa deverá ser previamente autorizado pelo condômino.

e) Os veículos de condôminos terão livre acesso desde que regularmente cadastrados. Os condôminos, quando solicitados, deverão abrir a janela para permitir a perfeita visualização e identificação.

f) O portão de acesso a veículos deverá ser aberto pela Portaria após a liberação da cancela mediante a identificação da placa do veículo ou autorização do condômino, mediante comunicação, respeitando-se o sistema de segurança proposto por este Condomínio.

Capitulo IX

Das Penalidades

Art. 107 - Os Condôminos, a Administração, os Auxiliares da Administração, e o Conselho Fiscal e Consultivo devem acatar, respeitar e cumprir o presente Regimento Interno, bem como a "Minuta de Convenção" do Condomínio ROSSI FIATECI.

Art. 108 – O Condômino (proprietário ou inquilino) que não cumprir qualquer das regras dispostas na Convenção do Condomínio e neste Regimento Interno será responsabilizado civil e criminalmente por quaisquer danos a outros Condôminos, visitantes ou transeuntes causados em razão de sua infração, sem prejuízo das penalizações contidas neste regimento bem como da Convenção do Condomínio.

§ 1 - Ao Condômino (proprietário ou inquilino) infrator de qualquer norma até aqui estabelecida serão aplicadas, por ocasião da infração, penalidades que poderão ser de advertência por escrito, multa e suspensão ou limitação do direito de uso das áreas comuns pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, dependendo da gravidade da mesma, sempre observando o disposto no art. 1º deste Regimento Interno. A multa e a suspensão poderão ser cumulativas, sem prejuízo pelo ressarcimento pelos danos causados.

Art. 109 – Será aplicada advertência por escrito ao Condômino responsável quando for constatada infração de qualquer das regras prescritas neste Regimento Interno, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

Art. 110 – Será aplicada multa equivalente a 2X (duas vezes) a quota condominial ao Condômino responsável que, uma vez advertido por escrito, reincidir na mesma infração, ou, diante das circunstâncias do caso concreto, não atender os termos da advertência (obrigação de fazer ou não fazer) no prazo conferido pela Administração.

§ 1 - Em caso de reiteração da mesma infração a multa aplicada é dobrada, assim sucessivamente em novas reincidências, até o limite de 5X (cinco vezes) o valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme estipulado pelo Art. 1337 do Código Civil.

Art. 111 – A suspensão ou limitação do direito de uso das áreas comuns dar-se-á quando:

a) Da aplicação da multa pela segunda vez, pela mesma infração;

b) No uso da área comum o Condômino causar ou for responsável por prejuízo elevado ao condomínio ou à coletividade, de ordem moral ou patrimonial, ou ainda comprometer a segurança dos moradores;

c) A adoção das medidas dos artigos anteriores não for eficaz a coibir o infrator à recalcitrância.

Art. 112 - No caso de o Condômino (proprietário ou inquilino) infrator se recusar a assinar o recebimento da advertência, multa ou suspensão, a Administração deverá colher assinatura de duas testemunhas e encaminhar a cobrança, que virá no mesmo boleto do condomínio da próxima cobrança.

Art. 113 - As infrações prescrevem em 12 (doze) meses da data da ocorrência do fato. Assim, para fins de reincidência será considerado o prazo de até 12 (doze) meses contados da última infração (do mesmo tipo) cometida.

Art. 114 – Tanto da pena de notificação escrita, quanto da multa, caberá recurso escrito com efeito suspensivo ao Conselho Consultivo e Fiscal, a ser oferecido no prazo de 02 (dois) dias úteis (segunda à sexta-feira) da cientificação, o qual será analisado em até 10 (dez) dias por este.

Art. 115 – Os serviços prestados pelo Condomínio, como o fornecimento de energia, abastecimento de água, abastecimento de gás, serviços de limpeza, portaria, além da manutenção de elevadores e piscinas, possuem natureza de Prestação de Serviços, os quais são cobrados através da respectiva Cota Condominial. O inadimplemento da referida cota constitui infração as normas condominiais, afetando e prejudicando toda a gama de condôminos em dia com suas obrigações. Por tal razão, o condômino inadimplente ficará sujeito a inscrição de seu nome no Serviço de Proteção ao Crédito, desde que decorridos 30 (trinta) após a respectiva notificação, devendo a mesma ser realizada pessoalmente e por Carta Registrada, independentemente da notificação enviada pela referida instituição, ficando autorizada a celebração de contrato da Administração com a Câmara de Dirigentes Lojistas de Porto Alegre para tal finalidade.

Capitulo X
Das Disposições Finais

Art. 116 - Compete a todos os Condôminos e Auxiliares da Administração, cumprir e fazer cumprir a Minuta da Convenção do Condomínio e o presente Regimento Interno, levando ao conhecimento da Administração qualquer irregularidade detectada.

Art. 117 - Os Condôminos são responsáveis pelos atos praticados por pessoas a seu serviço (empregados e prestadores de serviço), os quais deverão ser orientados a respeito do presente Regimento Interno e Convenção do Condomínio. A alegação de desconhecimento não exime o Condômino responsável das penalidades deste Regulamento.

Art. 118 - A este Regimento Interno ficam sujeitos todos os Condôminos e auxiliares do Condomínio, ou outros que, a qualquer título, sejam investidos na posse, uso e gozo das unidades autônomas do Condomínio ROSSI FIATECI.

Art. 119 - Cada Condômino receberá uma via deste Regimento Interno, não podendo alegar a sua ignorância.

Art. 120 - No caso de locação de unidade privativa, compete ao locador dar conhecimento ao locatário das obrigações constantes deste Regimento Interno e da Convenção do Condomínio.

Parágrafo Único - Os proprietários se obrigam a fazer constar em contratos de locação ou outros que as obrigações do fiel cumprimento destas normas passam ao novo morador, sob pena de responderem pelo pagamento de multas impostas ao mesmo.

Art. 121- Nos casos omissos a tomada de decisão caberá à Administração (Síndico juntamente com o sub Síndico, Conselho Consultivo e Fiscal), observado o disposto no art. 1º deste Regimento Interno no que couber.

Art. 122 – O corte ou poda de árvores localizadas na área condominial somente poderão ser efetuados após aprovação prévia em Assembleia Geral, bem como aprovação da SMAM (Secretaria Municipal do Meio Ambiente) cuja ordem do dia contenha especificações dessa matéria. Em caso de risco à segurança, fica dispensada a exigência de autorização da Assembleia.

Art. 123 - Fica eleito o Foro da Comarca de Porto Alegre, com renúncia expressa a qualquer outro, para dirimir qualquer ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram do presente Regimento Interno e da Convenção do Condomínio ROSSI FIATECI

Porto Alegre, 24 de Novembro de 2015.