

Art. 69. Deverá ser respeitado o horário das 8:00hs às 22:00hs quando do uso do playground.

Art. 70. A utilização dos brinquedos do playground é restrito a crianças de até 10 anos de idade, sujeitando os eventuais usuários ou seus responsáveis ao pagamento de indenização correspondente ao dano causado.

Art. 71. Não será permitida a prática de jogos ou brincadeiras que possam dificultar o uso da área aos demais frequentadores.

Art. 72. Em nenhuma hipótese será permitido o uso de carrinho de rolamento, veículos motorizados, carrinhos elétricos e assemelhados.

Art. 73. Defeitos nos brinquedos devem ser imediatamente comunicados ao porteiro.

Seção IX – Do Campinho de Futebol

Art. 74. O campinho de futebol do Condomínio destina-se ao uso exclusivo dos condôminos, moradores e respectivos familiares residentes, hóspedes das UAs e visitantes acompanhados dos condôminos. Jogos amistosos e organizados com mais de 4 (quatro) visitantes deverão ser previamente agendados junto à Administração.

Parágrafo único. O horário de funcionamento da quadra esportiva é diariamente das 7:00hs às 23:00hs.

Art. 75. Alterações do horário de funcionamento deverão ser propostas pelo Síndico e decididas pelo Conselho Consultivo, com ampla divulgação aos condôminos.

Parágrafo único. As luzes do campinho em utilização poderão ser acessadas a partir das 18:00hs, ou antes, quando houver necessidade e o bom senso assim o indicar, pelo empregado que estiver trabalhando no horário e deverá ser desligada após a utilização e, às 23:00 a iluminação do campinho será desligada.

Art. 76. É proibido fazer uso do campinho com roupa ou com o corpo molhado, evitando quedas e escorregões.

Art. 77. Os usuários do campinho deverão zelar para que sua utilização não cause perturbação aos demais condôminos, especialmente em relação ao barulho, de modo que é proibido falar palavrões e outras palavras que não condizem como ambiente familiar, sujeito à advertência e à multa.

Art. 78. Em caso de danos aos aparelhos ou dependências, o condômino deverá arcar com o custo para o reparo, que deverá ser cobrado juntamente com a cota condominial do mês seguinte, podendo ainda ser penalizado com multa quando da utilização inadequada.

Seção X – Dos Animais Domésticos

Art. 79. Será tolerado apenas animais de temperamento dócil, que não perturbem o sossego do Condomínio, devendo estes ficarem restritos à área da UA do Condomínio.

Art. 80. Os animais de estimação, quando em trânsito pelas áreas comuns do Condomínio, deverão ser transportados com coleira, focinheira ou no colo quando necessário. Animais de grande porte não serão permitidos nas áreas comuns

Art. 81. Todos e quaisquer dejetos lançados pelos animais, nas áreas comuns do Condomínio, deverão ser limpos por seus donos, sob pena de aplicação de multa de 30% do VCM.

Art. 82. Todos e quaisquer danos causados pelos animais nas partes e coisas comuns do Condomínio serão indenizados pelo condômino proprietário da UA onde o animal reside.

Parágrafo único. O proprietário e/ou o locatário do imóvel desde já assumem a responsabilidade cível e/ou criminal por eventuais danos causados pelos animais de estimação.

Art. 83. É Vedado:

- a) Manter a posse ou guarda de animais peçonhentos, grande porte ou de temperamento agressivo;
- b) O acesso de quaisquer animais às dependências sociais do Condomínio, sob qualquer pretexto, especialmente nas piscinas, no restaurante, no pátio externo da Sauna, no Fitness Center e nas áreas adjacentes;
- c) Passear com o animal doméstico (cães, gatos e etc.) pelas áreas comuns do Condomínio sem a devida coleira ou outro dispositivo de controle.

Seção XI - Da Sauna e da Jacuzzi

Art. 84. A sauna e a Jacuzzi são de uso exclusivo dos condôminos moradores e de seus dependentes, sendo vedada a utilização por parte de visitantes ou empregados dos condôminos ou do Condomínio.

Art. 85. O condômino morador interessado em fazer uso da sauna deverá acessar o espaço. Caso não seja capaz de ligar a sauna/Jacuzzi, deverá procurar a portaria e, ao sair, o usuário deverá garantir o desligamento de todos os equipamentos utilizados.

Art. 86. As seguintes regras devem ser obedecidas quando do uso da sauna e da Jacuzzi:

§ 1º. É vedado:

- a) A utilização da sauna por menores de 18 anos, salvo quando houver prévia autorização por escrito dos pais ou maior responsável;
- b) Dentro da área restrita da sauna, a utilização de produtos de beleza nem a realização de barba e/ou depilação.
- c) A utilização da Jacuzzi por menores de 14 anos, salvo quando houver prévia autorização por escrito dos pais ou maior responsável;
- d) Mergulhar na Jacuzzi;
- e) Fazer qualquer ato que atente a moral e os bons costumes

§ 2º. A sauna e a Jacuzzi ficarão fechadas às segundas-feiras para faxina geral e manutenção dos equipamentos, exceto se for feriado, quando então o fechamento ocorrerá no próximo dia útil. Nos demais dias funcionará das 6:00hs às 23:00hs.

§ 3º. É proibido fumar ou ensaboar-se no interior da sauna ou na área da Jacuzzi.

§ 4º. É proibido portar bebidas ou comidas nas dependências da sauna e na área da Jacuzzi.

§ 5º. Pessoas que apresentam problemas cardíacos não devem utilizar a sauna.

Seção XII – Do Vestiário e Refeitório

Art. 87. O vestiário e o refeitório, que estão localizados no Bloco de Serviço, destinam-se única e exclusivamente para uso dos empregados do Condomínio, servindo como local para troca de uniformes e prática de refeições respectivamente. Estas UAs deverão permanecer fechadas e suas chaves ficarão sob a guarda da portaria. A responsabilidade pela boa conservação das áreas ficará a cargo de seus usuários, supervisionada pela Administração.

Parágrafo único. O Condomínio não se responsabilizará por eventuais furtos de objetos pessoais de seus empregados. Caberá a cada um dos usuários do vestiário prover cadeados ou similares para guarda de seus pertences.

Seção XIII – Dos Elevadores

Art. 88. É vedado o uso dos elevadores nas seguintes situações:

- a) Como meio de diversão e brincadeira;

- b) Para transportar animais de qualquer espécie ou porte, exceto no braço de seu responsável e com focinheira no caso de cães;
- c) Pessoas molhadas.

Art. 89. Deverá ser rigorosamente respeitado o limite de carga estipulado para os elevadores.

Art. 90. É proibido afixar qualquer tipo de propaganda nos elevadores, exceto comunicados da Administração de interesse dos moradores.

Art. 91. É vedado fazer algazarra, gritar, discutir ou conversar em voz alta nos elevadores e apertar indevidamente os comandos.

Art. 92. As portas dos elevadores deverão ser abertas apenas para neles se entrar ou sair. É vedado mantê-las abertas ou travadas para outros fins, a menos que seja para mudanças ou transporte de volumes, com prévio conhecimento da portaria ou ainda nos casos de manutenção e limpeza por pessoas credenciadas.

Parágrafo único. No caso de mudanças e entregas deverão ser observados os dias e horários permitidos para este fim.

Art. 93. É vedado o uso de cigarros ou similares no interior dos elevadores, assim como transportar substâncias e materiais que exalem mau cheiro.

Art. 94. As normas de segurança da empresa responsável pelo elevador devem ser seguidas, tais como, peso máximo, permitida a parada para manutenção que deve ser feita sempre pela empresa vendedora do equipamento de modo a garantir a segurança dos usuários e a continuidade da garantia dos elevadores.

Art. 95. Não será permitido o uso de elevadores como área de lazer, cabendo aos pais e responsáveis dar a orientação devida às crianças do Condomínio, inclusive para não brincar nos elevadores nem pressionar ou “marcar” concomitantemente todos os andares.

Art. 96. Os pais ou responsáveis responsabilizam-se pelos danos e segurança dos filhos menores de idade quando utilizarem os elevadores sem a companhia de um adulto.

CAPITULO VI – DA NORMATIZAÇÃO SOBRE FESTAS, REUNIÕES E EVENTOS SOCIAIS

Art. 97. Em caso de festas ou outros eventos sociais que demandem grande fluxo de visitas no residencial, os moradores deverão autorizar a entrada dos mesmos da seguinte forma:

§ 1º. Deverá ser entregue, previamente, com antecedência mínima de 24 horas, ao supervisor condominial uma lista contendo o nome completo de todos os convidados. Todos os convidados deverão ser identificados na portaria do Riviera Beach Place Golf, e sua entrada será liberada após a conferência do nome com a lista de convidados. Caso o proprietário da residência que estiver promovendo a evento não entregue a lista na portaria no prazo determinado, ficará sujeito à Multa de 0,75 do VCM.

§ 2º. O proprietário deverá observar a disposto na Lei do Silêncio e suas alterações, no que se refere à intensidade de som ou ruído, estando sujeito às penalidades legais e multa de 0,50 do VCM pelo descumprimento.

§ 3º. O proprietário que se sentir incomodado com o barulho nos eventos realizados nas proximidades de sua residência deverá identificar à equipe de portaria e segurança e solicitar que sejam tomadas as providências cabíveis.

§ 4º. O proprietário que for alvo da reclamação será advertido verbalmente ou por escrito por meio de um representante do Condomínio e estará sujeito às seguintes penalidades:

- a) Multa no valor de 100% do VCM se não atender à solicitação do agente do Condomínio para adequação do volume após a notificação;
- b) Caso permaneça a reclamação por parte do proprietário, e esta não for atendida dentro de 30 minutos após a primeira, uma nova notificação será realizada e, caso constatado o excesso do volume, a multa será dobrada.

§ 5º. É expressamente proibida a promoção de eventos com venda de ingressos, o que implica em pagamento de multa no valor de 40 (quarenta) vezes o VCM.

§ 6º. Não é permitido arremessar nas áreas comuns quaisquer objetos que quebrem o princípio de higiene, limpeza e educação, como papéis, cascas, qualquer tipo de objeto descartável sem utilidade e outros, bem como é expressamente proibido fumar nas áreas referidas. Qualquer descumprimento ensejará à aplicação de multa de 20% do VCM.

§ 7º. Aplica-se ao som automotivo e a outras fontes geradoras de som as mesmas penalidades estabelecidas neste Regimento Interno, multa de 40% do VCM para perturbação do silêncio.

§ 8º. Fica o proprietário responsável pelos atos praticados pelos seus convidados.

CAPITULO VII – DO REGULAMENTO INTERNO DAS OBRAS

Art. 98. O adquirente obriga-se a seguir as seguintes normas para realização de obras nas UAs:

§ 1º. Antes do início da obra deverá ser apresentado por escrito, assinado pelo proprietário, termo de autorização para execução da obra, com ART e declaração assinada pelo engenheiro ou responsável técnico na qual conste que a referida obra não altera e/ou afeta a estrutura e as instalações hidráulicas e elétricas da edificação.

§ 2º. Fornecer o cadastro de todo o pessoal com acesso à obra (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros junto à Administração). O cadastramento possibilitará a emissão de documento de identificação, que deverá ser apresentado quando da entrada e saída do residencial ou quando solicitado. Em caso de desligamento de funcionários responsável pela obra deverá informar a Administração para cancelamento da liberação de acesso.

§ 3º. As caixas coletoras deverão ser colocadas no limite frontal do Condomínio, sendo obrigatória sua limpeza constante. Após 7 (sete) dias corridos da notificação do Condomínio, não havendo a limpeza, o condômino estará sujeito à multa de 5% do VCM por dia de permanência do entulho após notificação.

§ 4º. Somente será permitido o trabalho das 8:00hs às 17:00hs. Não será permitido qualquer tipo de trabalho que gere barulho nos horários das 12:00hs às 14:00hs, durante a semana. Sábados, Domingos e feriados não serão permitidos trabalhos que gerem barulho.

§ 5º. UAs em reforma deverão ser mantidos limpos, livres de entulhos e materiais que permitam acúmulo de água, provocando, com isso, a proliferação de insetos em geral e roedores.

§ 6º. O adquirente responderá, civil e ou criminalmente, perante o Condomínio e a terceiros, por eventuais danos causados, seja por si ou por seus contratados.

§ 7º. É expressamente proibido realizar qualquer obra com a porta da UA aberta, assim como colocar qualquer material de qualquer natureza fora da UA.

§ 8º. É proibido qualquer obra que perfure parede fora da UA, perfure a manta nas Coberturas, ou qualquer outra ação seja realizada fora da UA. A multa neste caso será de 10 vezes o valor da VCM, sendo que a multa será reaplicável uma vez por mês até que o reparo seja efetuado.

CAPÍTULO VIII – DA CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

Art. 99. É de responsabilidade de todos os condôminos manterem em perfeito estado de conservação e asseio todas as dependências de uso comum.

Art. 100. É expressamente vedado rabiscar e sujar as paredes, cuspir, jogar fósforos, pontas de cigarro, casca de frutas, detritos e quaisquer objetos, independentemente de tamanho ou peso, pelas portas, varandas, janelas, área de serviço, elevadores, corredores e demais áreas comuns.

Art. 101. Os lixos, resíduos e detritos de cada UA deverão ser obrigatoriamente acondicionados em sacos plásticos, corretamente embrulhados e colocados no hall de serviço.

Art. 102. O lixo deverá ser recolhido duas vezes por dia, com entrega ao zelador, que deverá tocar a campainha na ocasião da coleta, nos horários de 10:00hs e 16:00hs de segunda a sexta-feira, sendo necessária a colaboração do condômino.

Art. 103. O horário de recolhimento do lixo aos Sábados, Domingos e feriados far-se-á uma só vez, às 10:00hs da manhã.

Art. 104. O lixo e demais objetos como garrafas, vidros, caixas e outros materiais sólidos de grande volume deverão estar acondicionados para serem, diariamente, recolhidos pelos serventes do Condomínio.

Parágrafo único. É vedado terminantemente aos condôminos, bem como a seus prepostos, dependentes, visitantes e empregados lançar quaisquer detritos, objetos e líquidos para o exterior das UAs, destacadamente pontas de cigarro e charuto, restos de comida e água, quando da lavagem dos vidros externos e varandas.

Art. 105. Não é permitido que pessoas outras que não os próprios empregados do Condomínio ou de empresas contratadas por este trabalhem nas partes de uso comum, a não ser mediante autorização por escrito do condômino.

Art. 106. Cabe aos funcionários do Condomínio, sob orientação do Administrador ou Síndico, manter todas as dependências de uso comum e coisas comuns rigorosamente limpas, evitando o acúmulo de sujeiras e lixo nas ruas, meios-fios e gramados, devendo, desse modo, ser conservadas por todos os moradores.

§ 1º. Os encarregados da limpeza coletarão adequadamente o lixo diariamente em horários a serem estabelecidos pelo Síndico, em anuência com o Conselho Consultivo, se este estiver acondicionado em sacos plásticos não furados.

§ 2º. Objetos perfuro-cortantes deverão ser acondicionados de forma à preservação do empregado responsável pela coleta, respondendo o morador pelos danos causados em virtude do descumprimento desta regra, além de estar sujeito à aplicação de multa de 30% do VCM.

§ 3º. Em hipótese alguma o lixo poderá ser colocado em jardins, calçadas e áreas públicas.

§ 4º. Fora dos horários previstos para coleta cabe ao condômino depositar o lixo diretamente nos depósitos de lixo do Condomínio. É, portanto, por razões de higiene e segurança de todos, proibido deixar sacos de lixo nas áreas internas.

CAPÍTULO XI – DA SEGURANÇA

Art. 107. Os Porteiros e demais empregados, contando com a colaboração dos demais condôminos, são responsáveis, cada qual no seu setor de atividade, pela segurança do Condomínio por meio do permanente controle de vigilância quanta ao ingresso e permanência de pessoas estranhas e à entrada e saída de veículos.

Parágrafo único. É vedada a permanência de moradores, empregados e/ou fornecedores na guarita que desviem a atenção e dificultem o trabalho do Porteiro.

Art. 108. Os moradores deverão manter sempre fechadas as portas de suas UAs, inclusive a que dá acesso à antecâmara de incêndio, de modo a preservar a segurança e, em nenhuma hipótese, o Condomínio será responsabilizado por furtos ou roubos nas UAs, exceto nos casos previstos em lei.

Art. 109. É expressamente proibido a qualquer proprietário, morador ou visitante, entrar e interferir em dependências reservadas aos equipamentos e instalações que guarnecem o Condomínio, tais como Casa de Máquinas, Poço de Elevadores, Bombas de Água, Medidores de Luz e Água, Hidrômetros etc., salvo com prévia autorização dos representantes legais do Condomínio.

Art. 110. É obrigatória a comunicação imediata ao representante legal do Condomínio e à autoridade sanitária competente de existência de qualquer moléstia infectocontagiosa em morador do Condomínio.

Art. 111. Por motivo de segurança estrutural, qualquer modificação a ser feita na distribuição interna de uma UA só poderá ser executada após solicitação de permissão ao Síndico, solicitando a autorização escrita do Síndico e do Conselho Consultivo. O Síndico e o Conselho Consultivo somente expedirão a autorização, depois de parecer técnico da Construtora ou de Engenheiro contratado para este fim. O parecer técnico será custeado pelo proprietário da UA interessado na obra e será escolhido pela Administração do Condomínio.

§ 1º. O condômino proprietário da UA em reforma, independentemente da formalização de qualquer termo, obriga-se a ressarcir todos os danos causados ao Condomínio e aos proprietários de UA superior ou inferior prejudicadas com a modificação ou reforma interna. Também será responsabilizado civil e/ou criminalmente por eventuais danos causados pelas intervenções em sua UA.

§ 2º. A solicitação de obra deverá estar acompanhada de todas as licenças e documentação.

Art. 112. Fica expressamente vedada a execução nas UAs de qualquer instalação que resulte sobrecarga mecânica ou elétrica para o prédio.

Art. 113. É vedado colocar nos parapeitos das varandas, janelas ou áreas externas jarros, objetos decorativos, roupas, toalhas, varais de roupas ou qualquer outro material exposto ao risco de cair, constituindo-se em incômodo ou perigo para os demais moradores, ou ainda, que possam prejudicar as UAs vizinhas ou a estética do Condomínio.

§ 1º. É vedado o uso de fogões ou fornos que não sejam elétricos ou a gás canalizado, assim como é proibido fumar nos elevadores e nos halls sociais.

§ 2º. É proibido o uso de botijão de gás nas UAs bem como a circulação destes também é proibida. Em função da gravidade e o risco à segurança de todos os condôminos, a multa para este caso será no valor de 2 (duas) vezes o VCM, que poderá ser reaplicada uma vez a cada mês até que não haja mais botijões na UA.

Art. 114. Na hipótese de realização de reforma significativa, fica o condômino obrigado a ajustar previamente os horários e procedimentos com o Conselho Consultivo de modo a assegurar a segurança e o bem-estar dos moradores do Condomínio.

§ 1º. Considera-se reforma significativa para os efeitos deste artigo aquela cuja duração ultrapasse seis (06) meses, hipótese em que torne obrigatória a colocação de andaime externo.

§ 2º. A reforma reiniciada ou uma nova reforma em prazo inferior a seis (06) meses pelo condômino será considerada reforma única para fins do parágrafo primeiro deste artigo.

Art. 115. Objetivando a segurança dos moradores e demais usuários do Condomínio será tolerada a presença nas UAs de animais e aves de pequeno porte na parte exclusiva das UAs, vedado conduzi-los pelo elevador e hall social.

Parágrafo único. O condômino ou inquilino de UA em que existe qualquer animal será o responsável direto, sob todos os aspectos, pela sujeira ou por quaisquer danos provocados pelos animais que mantiverem no Condomínio.

Art. 116. É proibido guardar ou depositar em qualquer parte do Condomínio materiais explosivos, inflamáveis ou quaisquer outros agentes químicos passíveis de afetar a saúde, segurança e tranquilidade dos moradores e usuários, assim como se responsabilizará cível e criminalmente pelos danos por animais de sua propriedade e/ou posse.

Art. 117. O Síndico, pessoalmente, ou por intermédio de seus prepostos ou empregados do Condomínio poderá, sempre que necessário, entender-se com os condôminos visando a dirimir dúvidas ou adotar providências no tocante à segurança do prédio ou de seus moradores.

Art. 118. São proibidos os jogos ou brincadeiras que possam causar danos ao prédio ou aos seus moradores, notadamente nas partes comuns e áreas livres, já determinadas.

CAPÍTULO X – DOS EMPREGADOS

Art. 119. Compete ao Síndico administrar, fiscalizar e chefiar os empregados do Condomínio, fazendo com que os serviços a eles afeitos sejam executados de maneira satisfatória e dentro dos padrões exigidos pelas rotinas e procedimentos internos, podendo delegar atribuições ao Supervisor sem, contudo, dirimir-se destas responsabilidades.

Parágrafo único. A missão dos demais empregados do Condomínio é VIGIAR, ORIENTAR e REGISTRAR. Não cabe a eles o papel de educadores, nem de mensageiros verbais entre os condôminos.

Art. 120. Os moradores não poderão utilizar para seu uso particular os serviços dos empregados do Condomínio quando estes estiverem cumprindo o horário de expediente.

Parágrafo único. Exclui-se dessa vedação a ajuda exclusivamente para transporte de volumes mais pesados do carro até a porta do elevador, desde que tal auxílio não dure mais do que cinco (5) minutos, sendo proibido, em qualquer hipótese, o deslocamento do empregado até a UA do condômino.

Art. 121. É proibido que pessoas, que não sejam os próprios empregados do Condomínio, trabalhem em partes comuns, salvo mediante autorização escrita do Síndico.

Art. 122. Os condôminos e moradores deverão tratar com urbanidade e humanidade os empregados do Condomínio, encaminhando ao Síndico as reclamações que tiverem sobre os mesmos, usando, preferencialmente, o “Livro de Ocorrências” existente na Portaria para registrar as reclamações e sugestões.

Art. 123. A seleção, identificação e contratação dos empregados é atribuição do Síndico, cabendo-lhe o gerenciamento e acompanhamento de todo o pessoal.

Art. 124. As funções e competências do Porteiro, Vigia, Auxiliar de Portaria e Zeladoria são estabelecidas pelo Síndico, a quem incumbirá, também, os controles da presença, escalas, folgas e rodízio, mapas de férias e formas de substituições.

Art. 125. É obrigatório ao empregado que estiver de serviço na Portaria do Condomínio anunciar qualquer pessoa que esteja se dirigindo a qualquer das UAs, sempre que isto ocorrer, mesmo se a pessoa já tenha entrado e saído do Condomínio em curtos espaços de tempo.

Art. 126. Os empregados serão submetidos à legislação trabalhista e à Convenção Coletiva de sua classe para fins de direitos, deveres e sanções.

Art. 127. Os empregados obrigam-se a conservar e usar, adequadamente, durante o expediente, o fardamento fornecido pelo Condomínio, trocando-o nos intervalos e folgas, sobretudo quando prestados serviços particulares aos moradores e terceiros, nas suas folgas e descansos.

Parágrafo único. Os funcionários do Condomínio ou empregados dos moradores somente poderão fazer uso das dependências sanitárias na área de Serviço.

Art. 128. Os empregados terão suas atividades regulamentadas de acordo com as funções e devem:

- a) Atender aos condôminos, moradores e visitantes com cortesia e educação, prestando todas as informações solicitadas, quando pertinentes a sua respectiva função;
- b) Não prestar nenhum tipo de informação a terceiros sobre os condôminos e moradores, sem a prévia autorização dos mesmos;
- c) Não permitir o acesso de pessoas estranhas ao Condomínio, sem a prévia autorização de um condômino, Administração ou morador;
- d) Não prestar serviços aos condôminos/moradores ou a terceiros durante o horário de expediente, sob nenhuma hipótese;
- e) Não se ausentar do seu local de trabalho para levar até as UAs objetos pessoais de condôminos e moradores, nem receber dos mesmos objetos, cheques ou valores em espécie para entrega futura a terceiros;
- f) Comunicar imediatamente ao seu superior e, na sua ausência, à Administração, qualquer anormalidade que possa colocar em risco a segurança do Condomínio;
- g) Entregar aos condôminos na portaria, mediante protocolo, toda correspondência registrada, com AR (aviso de recebimento), encomendas, notificações e outras autorizadas pela Administração. O Condomínio receberá apenas encomendas de até 1m³ e com prazo de permanência máxima de 48hs. Excedendo o prazo, incorrerá multa de 3% do VCM por dia excedido;
- h) Registrar no Livro de Ocorrências todo fato relevante ocorrido no Condomínio, do qual tenha presenciado ou tomado conhecimento;
- i) Entregar aos condôminos, tão logo sejam disponibilizados pela Administradora, os boletos referentes às contribuições condominiais ordinárias e/ou extraordinárias, ofícios circulares e correspondências em geral;
- j) Comunicar imediatamente à Administração toda alteração nos seus dados cadastrais (nascimento de filho, mudança de endereço e telefone, etc.);
- k) Usar o fardamento adequado para a realização dos serviços, mantendo sempre uma aparência compatível com a função;

- l) Zelar pela harmonia de equipe dos empregados e dos condôminos, evitando discussões ou intrigas;
- m) Participar dos treinamentos, bem como se atualizar tecnicamente, visando sempre à segurança e ao conforto e à qualidade de vida dos moradores;
- n) Ligar e desligar as iluminações e equipamentos de propriedade do Condomínio em horários previamente estabelecidos pela Administração.

CAPÍTULO XI – DAS MUDANÇAS

Art. 129. Em caso de mudança, o condômino deverá preencher o formulário de mudança que se encontra na Administração do Condomínio ou solicitar por e-mail ao administrador. Em ambas as formas o formulário deverá ser entregue assinado ao administrador condominial com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência para que sejam tomadas as providências necessárias, sob pena de não ser realizada a mudança e ser cobrada multa correspondente a 10% do VCM.

Art. 130. As mudanças serão perpetradas de segunda a sexta-feira, no horário de 8:00hs às 18:00hs, exceto sábados, domingos e feriados.

Art. 131. O morador ou condômino que esteja em processo de mudança assume inteira responsabilidade sobre eventuais danos causados ao Condomínio e/ou demais moradores.

Art. 132. Todo e qualquer dano ou estrago causado em qualquer parte comum do Condomínio será indenizada "incontinenti" pelo condômino responsável.

CAPÍTULO XII – DO USO PRIVATIVO DO MORADOR

Art. 133. É vedado mudar a forma externa das fachadas correspondentes a cada UA, incluindo-se a instalação de esquadrias, toldos, películas e outros materiais ou acessórios.

§ 1º. A instalação de cortinas de vidro é permitida, desde que em formas, cores e tonalidades iguais àquelas homologadas pela Administração.

§ 2º. A instalação de cobertas nas UAs do último andar, cuja varanda é descoberta, é permitida, desde que em formas, cores e tonalidades iguais àquelas homologadas pela Administração.

§ 3º. A instalação de cortinas de tecido atrás das cortinas de vidro é proibida, devendo-se adotar as telas de proteção solar já homologadas pela Administração.

Art. 134. É terminantemente vedada a colocação de anúncios, placas, faixas, avisos ou letreiros de qualquer espécie na parte externa ou dependências internas do Condomínio, inclusive nos vidros e janelas.

Art. 135. Não será permitido sublocar, sob qualquer pretexto, quartos ou dependências das UAs.

Art. 136. Os moradores devem permitir o ingresso em suas UAs do Síndico e de seus prepostos, quando a inspeção for indispensável para a realização de reparos em instalações e tubulações nas UAs vizinhas, e quando o risco para a coletividade justificar o acesso.

Art. 137. Os condôminos deverão reparar, no prazo de 48 horas, os vazamentos ocorridos na canalização secundária que sirva privativamente a sua UA, bem como infiltrações nas paredes ou pisos das mesmas, respondendo pelos danos decorrentes que tais vazamentos ou infiltrações venham a causar ao Condomínio ou às UA de outros condôminos.

Art. 138. Os moradores que se ausentarem deverão indicar o endereço onde o Síndico poderá dispor das chaves, para ter acesso a sua respectiva UA em circunstância de urgência devidamente comprovada e, na impossibilidade de localizar o condômino, fica autorizado a tomar providências para ingressar na UA.

Parágrafo único. O Porteiro somente aceitará as chaves das UAs em caso de ausência ou mudança com a prévia autorização da Administração. Todos os condôminos ficam obrigados a manter os seus respectivos cadastros atualizados junto à Administração.

Art. 139. A troca ou raspagem de assoalhos, polimento de mármore e demais obras na UA que produzam ruídos susceptíveis de incomodar os vizinhos deverão previamente ser comunicadas à Administração e só serão permitidas se realizadas de 2ª a 6ª feira, no horário de 08:00 às 17:00 horas, com intervalo para o almoço entre 12:00 e 14:00 horas, exceto feriados.

Parágrafo único. Quaisquer exceções a estes horários só serão permitidas para obras de emergência após a exigível autorização do Síndico.

Art. 140. Objetivando proteções nas janelas, varandas e áreas de serviço só será permitida a utilização de rede protetora de nylon na cor preta.

Art. 141. No caso de aluguel da UA em regime de temporada ou para datas comemorativas, fica notificado o proprietário, neste caso o locador, que a UA não poderá ser ocupada por mais de 6 pessoas na UA de 2 quartos, 8 pessoas na UA de 3 quartos, 10 pessoas na UA de 4 quartos e 12 pessoas na UA de 5 quartos, incluindo adultos e crianças, exceto aquelas menores de 2 anos.

Parágrafo único. Todas as normas aqui previstas deverão ser seguidas por todos os ocupantes da UA, e é obrigação do proprietário informar as normas e suas repercussões. A penalidades aplicadas durante a ocupação da UA será dirigida ao proprietário do imóvel.

CAPÍTULO XIII – DAS PENALIDADES

Art. 142. É dever do Síndico aplicar as penalidades previstas neste Regimento, sem nenhum favorecimento e em prol dos interesses coletivos.

Art. 143. Uma vez verificada a infração, a Administração notificará o condômino responsável pela infração, facultado ao interessado recorrer ao Conselho Consultivo dentro do prazo de cinco dias. Na ausência de recurso, a multa será imposta e lançada pelo Síndico juntamente com a contribuição no vencimento imediatamente posterior. Havendo recurso, aguardar-se-á a decisão do Conselho Consultivo.

§ 1º. O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

§ 2º. A inobservância das normas e condições dispostas no presente Regulamento Interno, bem como, na Convenção de Condomínio, sujeitará o infrator às penalidades legais cabíveis, notadamente às previstas na Lei 10.406/02, e abaixo especificadas, considerando a gravidade da infração.

Art. 144. Por infração a qualquer dispositivo deste Regimento interno, caberá ao Síndico imputar penalidades aos infratores individualmente, seguindo a ordem abaixo, exceto naquelas hipóteses em que o próprio Regimento Interno já estabeleça uma penalidade específica para a infração:

- a) Notificação de advertência, formalizada por escrito;
- b) Multa de 1 (uma) vez o VCM para as faltas leves;
- c) Multa de até 2 (duas) vezes o VCM para as faltas médias;
- d) Multa de até 5 (cinco) vezes o VCM para as faltas graves.

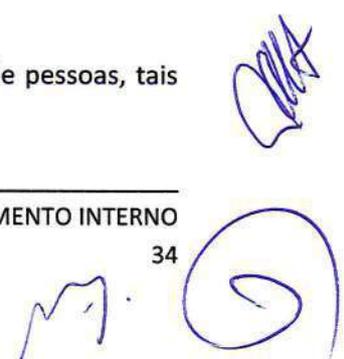
§ 1º. Consideram-se faltas leves, a desobediência às normas do Condomínio, especialmente a Convenção e ao Regimento Interno, tais como:

- a) Uso inadequado que possa provocar a degradação dos equipamentos de ginástica, do campinho, das piscinas, dos jardins, sauna e outros disponíveis; e
- b) Estacionar inadequadamente seus veículos atrapalhando os demais moradores.

§ 2º. Consideram-se faltas médias, aquelas que causem riscos à integridade patrimonial, tais como:

- a) Produzir voluntariamente ruídos e barulhos nas UAs que incomodem os vizinhos; e
- b) Faltar com a urbanidade ou agredir moralmente moradores e empregados.

§ 3º. Consideram-se faltas graves aquelas que causem riscos à integridade física de pessoas, tais como:



- a) Jogar pedras, sacos de água, frutas, garrafas, embalagens e quaisquer outros objetos que possam ferir ou prejudicar pessoas e bens, pelas janelas e varandas das residências ou qualquer área do Condomínio;
- b) Trafegar em velocidade incompatível com a permitida (conforme sinalização), oferecendo riscos aos transeuntes;
- c) Agredir fisicamente moradores e/ou empregados;
- d) Consumir, comercializar, portar ou exibir drogas ilícitas nas dependências do Condomínio;
- e) Exibir ostensivamente armas nas dependências do Condomínio;
- f) Deixar de comunicar à Administração o ingresso de pessoas armadas, sob sua responsabilidade, nas dependências do Condomínio (seguranças particulares); e
- g) Dar as suas partes destinação diversa a que tem a edificação e a utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade a segurança dos demais condôminos ou aos bons costumes.

§ 4º. Nos artigos deste Regimento onde já houver a previsão do valor da multa a ser aplicada, valerá o valor previsto naquele artigo, independentemente do valor especificado no presente artigo.

§ 5º. Na cobrança da multa e contribuição condominial serão aplicadas as penalidades cabíveis em caso de mora.

§ 6º. O condômino, inicialmente, terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para recorrer ao Conselho Consultivo, a contar do recebimento da comunicação. Da decisão do Conselho poderá o condômino recorrer à Assembleia Geral Extraordinária, caso não tenha êxito com o recurso ao Conselho, que terá prazo de até 15 (quinze) dias úteis para interpor revisão do recurso por meio de carta ao próprio Síndico, na qual esboçará a sua defesa e apresentará provas do contraditório, depositando em poder do Síndico, a quantia correspondente às despesas de convocação da Assembleia Geral Extraordinária específica para a apreciação e julgamento de seu recurso.

§ 7º. As infrações cometidas por condômino serão registradas no Livro de Ocorrências.

§ 8º. As penalidades não serão cumulativas, mas gradativas, podendo, no caso de já ter sido aplicada a multa grave, ser repetida, pelas reincidências das faltas, quantas vezes as infrações ocorram.

§ 9º. O pagamento da multa não absterá o condômino do ressarcimento de eventuais danos ao Condomínio ou a terceiros, condôminos ou não, bem como não o exime de suas responsabilidades decorrentes da lei.

§ 10º. A transgressão às normas do presente Regimento Interno, por qualquer habitante do Condomínio, será sempre atribuída ao condômino responsável pela UA em que habite o transgressor, ou seja, dele agregado, hóspede, familiar ou visitante.

§ 11º. Para a efetivação da notificação, bem como para a aplicação da multa, será necessário o registro da falta no Livro de Ocorrência.

§ 12º. Não será permitido o perdão, renúncia ou acordo para a dispensa da multa.

Art. 145. Os inadimplentes ficam proibidos de votar e serem votados nas Assembleias, além de ficarem suspensos enquanto não cumprirem suas obrigações para acessar o Restaurante, a Área de Lazer, do Pátio Externo e adjacências na área comum, para uso particular.

Art. 146. Fica o Síndico, na cobrança das contribuições condominiais, autorizado a protestar em cartório, após 30 dias vencimento, o documento de dívida representativo do não pagamento, arcando o condômino com encargos e acréscimos legais daí decorrentes.

CAPÍTULO XIV – DAS RECEITAS, DESPESAS E FUNDOS

Art. 147. Os condôminos contribuem com quotas ou rateios mensais estabelecidos, anualmente, na Assembleia Ordinária para custear as despesas ordinárias ou extraordinárias, bem como para a formação do fundo de reserva.

Art. 148. A Administração elaborará o orçamento anual separando as contas ordinárias e o Fundo de Reserva, submetendo-o à decisão da Assembleia Geral.

Art. 149. Todas as verbas são orçamentárias, examinadas e projetadas a preços médios, e no mercado é vedada a sua indexação a índices econômico-financeiros, sendo que, em caso de necessidade, pode o Síndico solicitar verba extra junto à Assembleia Geral.

Art. 150. Os rateios das contribuições condominiais anuais estão assim definidos: doze (12) contribuições mensais, iguais e sucessivas para custear as despesas ordinárias correntes; doze (12) contribuições mensais para a formação do Fundo de Reserva; além dos rateios relativos ao consumo individual de água de cada UA.

Parágrafo único. O recolhimento das contribuições e rateios ocorre a cada dia cinco (05) do mês, para custear as despesas do mês em curso.

Art. 151. O Fundo de Reserva tem caráter preventivo e atende exclusivamente a investimentos de melhoria do Condomínio, recuperação de elevadores, motores, grupo gerador e instalações hidrossanitárias e elétricas, afora gastos extraordinários de conservação do Condomínio.

Art. 152. A critério do Conselho Consultivo, *ad referendum* da Assembleia Geral, o Síndico a título de empréstimo pode recorrer a adiantamentos do Fundo de Reserva, pelo prazo de noventa dias, exclusivamente para custear gastos correntes emergenciais.

Ari. 153. Os encargos, multas e juros por inadimplência da contribuição condominial, caso não liquidados no mês do evento serão acrescidos e cobrados no carnê ou boleto do mês seguinte, pro rata pelos dias de atraso, fazendo-se os cálculos destas sanções financeiras da seguinte forma:

- a) Para multa: 2% (dois por cento) sobre o débito nos termos dos parágrafos 1º e 2º do art. 1336, do Código Civil;
- b) Para os juros de mora: 1% ao mês.

§ 1º. O Síndico, se omissos, responsabiliza-se pelos direitos e créditos do Condomínio não cobrados com pontualidade e rigor, salvo se houver justificativa procedente.

§ 2º. Fica o Síndico autorizado, desde logo, a adotar providências extrajudiciais e judiciais para a cobrança dos créditos e direitos do Condomínio, independente de autorização da Assembleia Geral.

Art. 154. As despesas ordinárias são todas aquelas relacionadas a seguros obrigatórios, salários e encargos trabalhistas e previdenciários, consumo de água, esgoto e energia, manutenção de elevadores, motores, jardim, grupo gerador e demais equipamentos, limpeza, higiene, consertos hidrossanitários e elétricos, afora gastos com a administração, assessoria contábil, jurídica e fiscal.

Art. 155. Os balancetes, documentos fiscais, trabalhistas, previdenciários e financeiros, bem como os recibos e comprovantes respectivos serão guardados no Condomínio durante cinco (05) anos (art. 22, alínea "g", da Lei nº 4.5911/64).

CAPÍTULO XV – DOS DIREITOS E DEVERES

Art. 156. São direitos dos condôminos:

- a) Usufruir com tranquilidade, conforto e segurança, dos bens de serviços comuns desde que não impeçam o idêntico gozo por parte dos demais condôminos;
- b) Participar ativamente nas relações e atividades condominiais, exprimindo a qualquer tempo e livremente, suas opiniões cabíveis ao bem comum;
- c) Usufruir com exclusividade, da sua UA, segundo suas conveniências e interesses, desde que, condicionados às normas de boa vizinhança, de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos e respeitadas às condições previstas neste Regimento;

- d) Usar e gozar das coisas comuns, desde que não cause danos ou prejuízos ao Condomínio ou aos demais condôminos e moradores, nem cause obstáculos ou embaraço ao bom uso dos demais condôminos;
- e) Participar das Assembleias, questionar, votar e ser votado, desde que esteja adimplente perante o Condomínio, em todas as suas obrigações;
- f) Examinar os livros e arquivos do Condomínio, sob a responsabilidade da Administração, bem como, solicitar formalmente esclarecimentos ao Síndico ou ao Administrador, no caso de quaisquer dúvidas.

Art. 157. São deveres dos condôminos:

- a) Conhecer, cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção do Condomínio, o presente Regimento Interno, as decisões administrativas do Síndico, e ainda as deliberadas em Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias;
- b) Na locação de sua UA, fazer anexar ao respectivo contrato de locação uma cópia deste Regimento e Convenção, fazer constar ainda no contrato, uma cláusula explicitando a necessária e obrigatória observância do mesmo;
- c) Contribuir financeiramente para o custeio das despesas e coisas comuns, mediante pagamento de sua respectiva quota-parte destinada à manutenção e à aquisição, conservação, manutenção, modernização, reparação ou reconstrução das coisas comuns;
- d) Zelar pela conservação, segurança e manutenção de todos equipamentos do Condomínio, além de promover os ditames dos bons costumes e da moralidade;
- e) Informar imediatamente ao Síndico, Subsíndico ou Administração, a incidência de moléstia infectocontagiosa grave nas pessoas residentes em sua UA;
- f) Ressarcir os prejuízos causados por si próprio, dependentes, moradores ou visitantes, das coisas comuns do Condomínio, de seus condôminos ou a terceiros em áreas do Condomínio, provocados pelo mau uso ou descuido na conservação, manutenção ou condução de veículos, ou ainda, de qualquer outro equipamento, material ou acessório de suas respectivas propriedades ou posses;
- g) Tratar com respeito e consideração os empregados do Condomínio. Toda reclamação ou sugestão deverá ser enviada via Internet à Administração ou ao Síndico e/ou registrada no livro disponível na Administração;
- h) Observar, no âmbito do Condomínio, os mais rigorosos comportamentos de moralidade, decência e respeito ao próximo;
- i) Encaminhar formalmente ao Síndico ou a Administração, sugestões, críticas ou denúncias de atos irregulares, ocorridos no Condomínio;

- j) Fornecer dados cadastrais à Administração, sempre que solicitado pela mesma, bem como manter atualizadas as informações fornecidas;
- k) Comunicar formalmente à Administração sobre a venda de sua UA, informando a data, o nome completo e o CPF do comprador, devendo ainda, entregar ao comprador cópia deste Regimento, para o devido conhecimento das normas internas;
- l) Contribuir para as despesas gerais, aprovadas pelas Assembleias, efetuando os pagamentos das contribuições condominiais ordinárias e extraordinárias até os respectivos vencimentos, bem como dos valores relativos às multas, reservas dos espaços, porventura, aplicadas/utilizadas;
- m) Usar sua residência para fins exclusivamente residenciais e de lazer, autorizada a locação para os mesmos fins.

§ 1º. Quando da informação do endereço do condômino, fornecer sempre o número da sua UA e respectivo Bloco de forma a facilitar a distribuição da correspondência. Na falta deste dado, não poderá o morador em juízo ou fora dele, responsabilizar o Condomínio por possíveis atrasos ou extravios das mesmas.

§ 2º. Nos jardins do Condomínio é proibido qualquer tipo de desporto que possa vir a danificar as plantas, quebrar lâmpadas ou causar outros danos, não sendo permitido, também, que sejam arrancadas plantas e flores.

§ 3º. Fica vedado o trânsito, pelas áreas comuns do Condomínio, de cães de raças reconhecidamente violentas e agressivas, além de outras espécies animais que possam atentar contra a segurança das pessoas que frequentam o Condomínio. É de responsabilidade do proprietário do animal a recolha de seus dejetos, além da limpeza das áreas comuns eventualmente sujas por seu animal. É ainda de responsabilidade do proprietário o controle do ruído produzido pelo seu animal, seja com o emprego de coleiras educativas, adestramento ou qualquer outro método que vise impedir a perturbação do silêncio no Condomínio.

§ 4º. Será obrigatório o fornecimento ao supervisor condominial dos seguintes dados, os quais serão registrados em formulário de cadastro do Condomínio, sendo vetada sua divulgação a terceiros sem expressa autorização do morador:

- a) Nome completo, endereço para correspondência e envio de boleto, e-mail e telefone para contato, CPF e RG, além dos dados de veículos que adentrarão ao Condomínio;
- b) Nos casos de locação, se houver imobiliária responsável pela locação da UA: nome, e-mail e telefone da pessoa para contato na imobiliária.

CAPÍTULO XVI – DAS RECLAMAÇÕES E SUGESTÕES

Art. 158. As reclamações e/ou sugestões dos condôminos e moradores devem ser formuladas por escrito, utilizando-se, do Livro de Reclamações e Sugestões que se encontra em poder do Supervisor ou disponível na portaria do Condomínio em tempo integral ou ainda pelo e-mail do Condomínio.

Art. 159. É de responsabilidade da Administração a vistoria diária no referido Livro devendo, dentro de, 48 horas após qualquer registro, tomar as providências cabíveis, comunicando-as ao reclamante.

CAPÍTULO XVII – DOS CASOS OMISSOS

Art. 160. Quando a Convenção Condominial e este Regimento interno não forem rigorosamente explícitos a respeito de regra para solução de quaisquer casos surgidos entre condôminos e/ou visitante; entre alguns desses e o condômino, ou entre aqueles e o Síndico, caberá ao assessorado pelo Conselho Consultivo resolver o assunto, mediante aplicação da analogia ou de precedentes "ad referendum" da primeira Assembleia Geral, que manterá ou reformará a decisão tomada.

CAPÍTULO XVIII – DAS MODIFICAÇÕES DO REGIMENTO INTERNO

Art. 161. Este Regimento interno poderá ser modificado pela Assembleia dos condôminos, convocada e instalada na forma prevista na Convenção Condominial.

Art. 162. Ao Síndico incumbe observar as falhas e omissões deste Regimento interno a formular propostas para sua alteração sempre que julgar necessário e conveniente, bem como encaminhar à Assembleia Geral, as sugestões a respeito que lhe sejam enviadas por qualquer condômino.

CAPÍTULO XIX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 163. São obrigatórios os seguros gerais em cobertura de riscos e acidentes no Condomínio, na garagem, instalações hidrossanitárias, inclusive proteção dos empregados do Condomínio e responsabilidade Civil de sua Administração.

Art. 164. Nos contratos de locação das UAs deverá ser pactuado a obrigação, mediante cláusula específica para os locatários, dependentes e seus visitantes respeitarem este Regimento e a Convenção de Condomínio, respondendo os coproprietários pelas obrigações, transgressões e penalidades praticadas por aqueles de forma solidária.

Parágrafo único. O coproprietário locador transfere ao locatário, automaticamente, o direito de frequentar as áreas de lazer e demais partes comuns.

Art. 165. Sob a guarda da Portaria sempre ficará em lugar seguro cópias de chaves do Restaurante, do Pátio Externo, do Salão de Jogos, da Sauna, do Fitness, dos almoxarifados, da casa dos motores, dos quadros elétricos e dos telefones, bem como das portas e portões de acesso às áreas de segurança do prédio.

Art. 166. Enquanto vigentes eventuais medidas impostas pela legislação federal para redução do consumo de energia elétrica, fica a Administração autorizada a ajustar e limitar o funcionamento de equipes e horários de serviços do Condomínio.

Art. 167. A via de serviço do Condomínio somente suporta caminhões com até 14 (quatorze) toneladas de carga, sendo proibida a entrada de caminhões com peso superior.

Art. 168. Compete a todos os moradores e empregados do Condomínio cumprirem o presente Regimento, levando ao conhecimento da Administração quaisquer transgressões a ele.

Art. 169. Os casais, nas áreas comuns do Condomínio, deverão ter conduta não agressiva aos padrões socioculturais, evitando comportamento indecoroso, sob pena de serem convidados a se retirar do recinto, além de estarem sujeitos à multa.

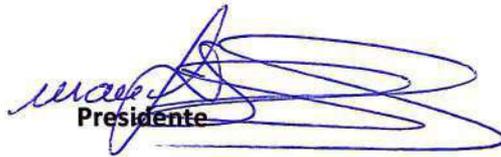
Art. 170. O condômino que criar cães e/ou gatos deverá oficializar a Administração, relacionando-os, bem como devendo anexar as respectivas fotos para identificação, cadastramento e cartão de vacina.

Art. 171. É vedado efetuar queimadas de lixo, folhas secas ou restos de poda de árvores.

Art. 172. Estando as chaves do imóvel em poder de imobiliária informar à Administração ou supervisor condominial, por escrito, os nomes das imobiliárias e dos corretores que estão autorizados a trabalhar na demonstração do imóvel.

Art. 173. É proibido deixar chaves das UAs e dos veículos na portaria.

Aquiraz, 27 de fevereiro de 2016.


Presidente


Secretário


Síndico