

Regulamento Interno do Condomínio

1 - DAS NORMAS REGULAMENTARES

1.1- Todos os condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares, seus prepostos e os empregados do condomínio são obrigados a cumprir, respeitar e, dentro de sua competência, a fazer cumprir e respeitar as disposições deste regulamento.

1.2- Fica estabelecido que, conforme a convenção do condomínio, no período de 22:00h às 06:00h cabe aos moradores guardarem silêncio, evitando-se ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos demais moradores.

1.3- Durante as 24:00hs, o uso de aparelhos que produzem som ou instrumentos musicais deve ser feito de modo a não perturbar qualquer morador, observadas as disposições legais vigentes, salvo em ocasiões especiais devidamente comunicadas com antecedência ao Síndico, mas respeitado o horário estabelecido no item 1.2.

1.4- Os jogos e/ou brincadeiras infantis somente poderão ser praticadas em locais apropriados, em geral das 09:00h às 22:00h, ressalvados os específicos para locais expressamente determinados, na forma e condições previstas neste Regulamento Interno, ou definidas previamente pelo Síndico.

1.5- No caso de locação das unidades autônomas, os condôminos e seus familiares transferem automaticamente para os inquilinos e seus familiares o direito ao uso das garagens, piscinas, sauna, salão de festas e outras dependências comuns, enquanto perdurar a locação. Ficam ainda obrigados a fazer constar do contrato cópia do presente Regulamento Interno.

1.6- Na hipótese de venda ou transferência da propriedade ou de posse direta ou indireta, ou da constituição de direitos reais sobre as unidades autônomas, os novos adquirentes, quer da propriedade, quer da posse, ficam automaticamente obrigados a respeitar as disposições deste Regulamento, ainda que nenhuma referência a este parágrafo seja feita em documento pelo qual se efetivar a venda, transferência ou constituição acima.

1.7 -Constituí direito dos condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares (entendidos como tais os que com eles habitarem) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma e das partes comuns do Condomínio como melhor lhes aprouver, desde que respeitadas as determinações legais que abrangem as relações condominiais - particularmente o Código Civil vigente, as normas ainda em vigor da Lei na 4,591/64 de 16/12/64 e o DL na 112, de 12/03/69.Lei do Silêncio, assim como quaisquer dispositivos legais, federais, estaduais ou municipais, que protegem o direito de vizinhança, quanto ao barulho, e a toda e qualquer perturbação ao sossego ou à saúde dos moradores, a convenção do Condomínio, este regulamento e regulamentos específicos para uso de dependências comuns, de modo a não prejudicar igual direito dos outros condôminos, inquilinos e respectivos familiares, nem comprometer as condições residenciais dos edifícios, especialmente a boa ordem, a moral, a segurança, a higiene, a tranquilidade.

1.8 - Os condôminos serão responsáveis pelos danos e prejuízos que pessoalmente, seus dependentes, visitantes e prepostos venham a causar em qualquer área comum do Prédio, ficando obrigados a indenizar o Condomínio, pelo valor do dano causado a ser apurado pela Administração e exigido do Condômino responsável, cujo pagamento deverá ser efetuado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da apuração do seu valor, sob pena de cobrança judicial, tudo acrescido dos ônus legais em decorrência de sua inadimplência.

1.9 - O descumprimento reiterado (a partir de duas vezes) das normas da convenção e deste regulamento poderá gerar, contra o faltoso, a imposição de multa de até cinco quotas condominiais, a critério do síndico, assegurado o direito de defesa perante o Conselho Consultivo e/ou Conselho Fiscal.

1.10 - A reiterada prática de atos que caracterizem o comportamento anti-social (duas vezes ou mais) poderá gerar, contra o faltoso, a imposição de multa de até dez cotas condominiais, assegurando o direito de defesa perante o Conselho Consultivo e/ou Conselho Fiscal.

2. DO USO DAS ÁREAS COMUNS

2.1 - É permitido aos moradores usar e usufruir das partes comuns do Condomínio, desde que não impeçam

idêntico uso e fruição por parte dos demais condôminos.

2.2 - É vedado a qualquer título ceder ou alugar as partes comuns do edifício, no todo ou em parte, a pessoa que não residir no mesmo, para grupos, agremiações ou entidades de qualquer natureza, com ou sem fins lucrativos.

2.3 - A entrada social do prédio destina-se aos moradores, proprietários ou inquilinos, respectivas famílias e visitantes, respeitado o que dispõe a Lei Estadual 952, de 27/12/85.

2.4 - É proibida a permanência de empregados nos halls, escadas sociais e de serviço, garagens ou áreas externas, exceto quando a serviço.

2.5 - Não é permitida a entrada no prédio de pessoas estranhas, exceto quando autorizadas por algum morador que as acompanhe, ou após ser acionado pela segurança do Condomínio, devendo esta autorização ser registrada no livro de ocorrência existente no portão de entrada, visando ao controle e apuração de fatos eventualmente ocorridos neste período. Neste caso, o ingresso e a permanência dessas pessoas ficarão sob total responsabilidade do respectivo condômino que os autorizou.

2.6 - É proibido o uso de bicicletas, skates, patins e similares nas áreas comuns, salvo se existir local apropriado e previamente determinado por este Regimento ou pela Administração.

2.7- É expressamente proibida a utilização da recepção como extensão de sala de jogos ou lazer, como colocar os pés ou deitar sobre os sofás, realizar brincadeiras ou qualquer outro jogo que possa causar danos aos móveis e guarnições das mesmas, ficando seus transgressores sujeitos ao pagamento das multas previstas neste Regimento.

2.8- Somente serão permitidas cargas e mudanças, além de entregas de mercadorias, móveis e similares, pelos elevadores de serviço em dias úteis (de segunda a sexta-feira), das 09:00h às 17:00h, devendo ser avisada a portaria de serviço, de modo a ser escolhido o elevador destinado a tal fim, ou excepcionalmente fora deste horário, mas previamente autorizado pela Administração do Edifício. Em hipótese alguma poderão ser utilizados os dois elevadores de serviço para a realização destes serviços.

2.9- É proibido o uso de veículos motorizados nas dependências do Condomínio, salvo quando em trânsito de entrada e saída.

2.10 - É proibido parar ou estacionar veículos automotores em frente às áreas de acesso ao Edifício, assim como sobre as calçadas, rampas e demais áreas de circulação.

2.11 - É proibido guardar ou depositar em qualquer parte do Edifício substâncias explosivas ou inflamáveis, bem como agentes biológicos, químicos ou emissores de radiações ionizantes e/ou susceptíveis de afetar a saúde, segurança ou tranquilidade dos moradores, bem como provocar o aumento da taxa de seguro.

2.12- São proibidos os jogos ou qualquer prática esportiva fora dos locais destinados para tal fim.

2.13 - É proibido aos moradores e visitantes entrar nas dependências reservadas aos equipamentos e instalações do Condomínio tais como: terraço do prédio, casa de máquinas dos elevadores, bombas de incêndio, exaustores, bombas de água, compactadores de lixo, equipamento de piscinas, medidores de luz e gás, hidrômetros, sala de computação, telhado, sala de geradores e estação de tratamento de esgoto (ETE),

2.14- É proibido atirar fósforos, pontas de cigarro, detritos ou quaisquer objetos pelas portas, janelas e varandas, bem como nas áreas de serviço, elevadores e demais partes comuns do Prédio.

2.15- Cabe à Administração ou ao funcionário designado por esta entender-se, quando necessário, com os condôminos a fim de que sejam dirimidas dúvidas, bem como no sentido de que sejam tomadas providências visando à segurança do prédio e/ou moradores.

2.16 - As portas corta-fogo deverão ser mantidas permanentemente fechadas.

2.17 - É proibido colocar ou deixar que se coloquem nas paredes comuns do edifício quaisquer objetos ou

instalações, de qualquer natureza, bem assim guardar fogos de artifício, tanto nas partes comuns quanto nas unidades autônomas. Em datas festivas será tolerado, sob rigorosas normas técnicas e fiscalização, o uso de fogos, desde que não causem danos materiais e pessoais.

2.18 - É proibido trânsito de pedestre ou se locomover de bicicletas pela rampa da garagem.

2.1 - DOS ELEVADORES

2.1.1- É proibido utilizar os elevadores sociais quando em trajés de banho, sem camisa, ou de prática de esportes, bem como transportar bagagem, carga, objetos volumosos, equipamentos esportivos, bicicletas, veículos infantis e animais.

2.1.2- É proibido o uso dos elevadores por crianças menores de 10 anos, se desacompanhadas.

2.1.3- É proibido manter as portas dos elevadores abertas além do tempo necessário para a entrada e saída de pessoas, exceto em caso de limpeza ou manutenção por parte das pessoas credenciadas pela Administração do Condomínio.

2.1.4- Todas as restrições ao uso dos elevadores sociais cessarão desde que os de serviço estejam em manutenção, com defeito, com mudança ou em conservação. Neste caso os elevadores sociais serão preparados para substituírem os de serviço.

2.1.5- As mudanças e/ou entregas que obrigarem a utilização excepcional dos elevadores e das áreas de acesso e de circulação do Condomínio só poderão ser efetuadas nos dias e dentro dos horários estipulados para esse fim, ficando essa utilização restrita àquele que atender diretamente à unidade visada e devendo ser feita no menor tempo possível, intercalando, se necessário, viagens de interesse de outros moradores pelo respectivo elevador.

2.1.6- Na hipótese de ocorrência de danos aos elevadores e outras partes comuns do condomínio, durante a mudança, fica o condômino ou inquilino, proprietário dos objetos transportados, responsável perante o condomínio pelo custeio dos reparos necessários.

2.2 - DAS VAGAS DE GARAGEM E SUA UTILIZAÇÃO

2.2.1- As garagens do Condomínio destinam-se exclusivamente a guarda de automóveis e motos pertencentes aos moradores e/ou locatários, identificados por cartão ou adesivo próprio, fornecidos pelo Condomínio de uso obrigatório, de acordo com o número de vagas estipuladas em suas escrituras de propriedade, o qual deverá ser mantido em seu interior, junto ao pára-brisa dianteiro, enquanto permanecer estacionado. Fica obrigado o Condomínio a registrar no "livro de ocorrências o extravio ou inutilização do cartão de identificação do veículo.

2.2.2- Poderão também ser guardadas na garagem do Edifício bicicletas de propriedade dos condôminos, no bicicletário, ficando expressamente entendido que o Condomínio não será de forma alguma responsável pelas referidas bicicletas, em razão de eventual furto ou da ocorrência de danos às mesmas.

2.2.3- As motocicletas ocuparão o mesmo espaço físico da(s) vaga(s) de garagem de cada apartamento, estacionando por inteiro dentro dos limites da vaga respectiva, de modo que não prejudiquem as condições do estacionamento, circulação e manobra de garagem. Seu funcionamento não deverá pôr em risco outros veículos e/ou pessoas no interior da garagem, nem causar ruído prejudicial à tranquilidade dos edifícios.

2.2.4- Cada condômino terá o direito ao número de vagas na garagem especificadas na Convenção, ou estipuladas em suas escrituras de propriedade, não havendo local fixo para guarda dos carros, visando maior facilidade de entrada e saída dos veículos, devendo ser respeitados limites das mesmas de acordo com as marcações existentes nos pisos. As motocicletas ocuparão o mesmo espaço físico da(s) vaga(s) de garagem de cada apartamento, desde que os automóveis tenham dimensões compatíveis com a área da vaga respectiva e as necessidades de estacionamento, circulação e manobra tenham peso compatível com a capacidade de carga dos pisos da garagem e sejam mantidos descarregados.

2.2.5- Em caso de locação dos apartamentos, os locatários terão salvo disposição contratual em contrário, direito à(s) vaga(s) respectiva(s), devendo o proprietário transferir ao locatário as obrigações constantes deste regulamento e da Convenção do Condomínio, comunicar a Administração de locação da unidade no prazo de 05 (cinco) dias, fornecendo o endereço de sua residência e telefone (locador), bem como nome e endereço da administradora da locação, quando houver.

2.2.6- É proibida a guarda da garagem de carros com altura superior a 02 (dois) metros ou que, por seu tamanho ou dimensões, prejudiquem a circulação no interior da mesma, ou possam danificar as tubulações existentes no local.

2.2.7- Cada automóvel ou motocicleta estacionado nas garagens deverá manter em seu interior, junto ao pára-brisa, o adesivo do estacionamento.

2.2.8- Fica proibida a guarda de animais, embrulhos, volumes, peças, acessórios ou qualquer outro tipo de material nas garagens.

2.2.9- Não é permitida a velocidade superior a 10km/h. nem o uso de buzinas, em toda a área do condomínio.

2.2.10- Qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira e exclusiva responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo o mesmo ressarcir o prejuízo causado em entendimento direto com o prejudicado.

2.2.11- É proibido o uso das garagens para a execução de qualquer serviço (montagem de móveis, pintura, troca de peças em automóveis, lanternagem e teste de motores e de buzinas), executando-se troca de pneus quando absolutamente necessários, e socorro mecânico visando à retirada do veículo do interior das garagens.

2.2.12 - É expressamente proibida a permanência de pessoas estranhas e crianças nas dependências das garagens, salvo para os casos de embarque e desembarque destas últimas.

2.2.13- Salvo quando em trânsito, é proibido o uso de bicicletas e motocicletas nas dependências das garagens. Fica também proibido o uso de skates, patins e etc, além de jogos de qualquer natureza, nas dependências das garagens.

2.2.14- É proibido o uso das garagens para guardar móveis, utensílios, motores, pneus, ferramentas ou quaisquer outros objetos, inclusive entulho.

2.2.15- Os Condôminos e usuários dos locais de estacionamento do Edifício (garagens e estacionamento de visitantes) ficam inteiramente cientes de que nenhuma responsabilidade poderá ser imputada ao Condomínio ou a qualquer pessoa a ele vinculado em decorrência de prejuízos de qualquer natureza provenientes de furto, roubo, e incêndio de veículos, ou outras avarias que porventura venham a sofrer no interior do edifício, objetos eventualmente deixados no interior dos mesmos pertencentes ao Condomínio ou usuário, que assumirá inteira responsabilidade por tais eventos, provocados pela má utilização da garagem ou da área de estacionamento para visitantes.

2.2.16- É obrigatória a comunicação à Administração das placas dos automóveis e motocicletas a serem guardados no interior das garagens, visando facilitar a identificação e comunicação pela Administração de irregularidades que porventura estiverem praticando ou prevenir danos. Em caso de furto, roubo e/ou venda de automóvel/motocicleta, o condômino ficará obrigado a comunicar e/ou requerer a baixa do veículo cadastrado junto à administração.

2.2.17- Não se admitirá o ingresso no interior da(s) garagem(s) de veículos que apresentem anormalidades tais como motor produzindo ruídos e/ou vazamentos de combustível e/ou óleo, freios em mau estado, silenciosos, defeituosos ou fora das especificações originais do veículo e quaisquer outras anormalidades que possam afetar as condições de segurança, tranquilidade e limpeza do Condomínio.

2.2.18 - A vaga-garagem vinculada poderá ser alienada ou alugada de uma unidade autônoma para outra unidade autônoma, vedada expressamente a alienação ou locação a quem não for condômino do edifício. A alienação deverá ser registrada no Cartório Imobiliário e cientificada, por escrito, ao Síndico, com a devida comprovação. A locação também deverá ser comunicada, com indicação do nome do condômino locatário.

2.2.19- Não é permitido o ingresso nas garagens de automóveis que apresentem anormalidades que possam causar danos às partes comuns ou aos demais veículos.

2.2.20- É proibido experimentar buzinas e, desde que possam perturbar o sossego de moradores e usuários, rádio, equipamentos de som, e motores ou quaisquer equipamentos que causem poluição sonora, etc. nas

dependências da(s) garagem(s).

2.2.21- Aquele que não obedecer à sinalização, às indicações de trânsito na garagem ou ocasionar quaisquer prejuízos ou transtornos a terceiros ficará sujeito às penas de lei aplicáveis ao caso, eximindo-se o Condomínio ou qualquer pessoa a ele vinculado de qualquer ônus relativo à ocorrência. O Condomínio não terá nenhuma responsabilidade civil ou criminal por acidentes que venham a ocorrer com automóveis ou contra terceiros, ficando esta responsabilidade por conta exclusiva do proprietário do veículo causador do acidente.

2.2.22- Ao morador/condômino que possuir veículos estacionados nas garagens, sem direito à vaga, será imputada multa pecuniária conforme estatuído no Capítulo "Das penalidades".

2.2.23- É expressamente proibida a lavagem de carros no interior da garagem do primeiro piso, a qual não está preparada para a execução deste serviço, devendo o morador dirigir-se ao segundo piso, onde poderá fazê-lo em locais previamente designados pela Administração do Condomínio. O serviço poderá ser executado pelos moradores ou serviços do Condomínio, mas estes sempre fora de seu horário de serviço, sendo vedado o uso de mangueiras ou qualquer outro utensílio que possa causar desperdício de água, devendo ser utilizados baldes ou vasilhas de pequeno porte para tal fim. Os transgressores, se condôminos e/ou residentes, serão penalizados com as sanções previstas neste Regimento Interno; se funcionários com rescisão do contrato de trabalho, por justa causa.

2.2.24- Não será imputado ao Condomínio e/ou a qualquer pessoa a ele vinculada qualquer dano, avaria ou furto de veículo e/ou objetos eventualmente deixados no interior do mesmo, enquanto estacionados na área de visitantes, ficando a responsabilidade a cargo do proprietário do veículo.

2.3. DO ESTACIONAMENTO PARA VISITANTES

2.3.1- Existem p.o Condomínio 56 (cinquenta e seis) vagas para automóveis de visitantes, assim distribuídas: 41 vagas no pavimento térreo/acesso e 15 vagas no subsolo, as quais serão utilizadas da seguinte forma:

2.3.2- Somente nas vagas do pavimento de acesso poderão ser estacionados os veículos dos visitantes no Condomínio.

2.3.3- A entrada do visitante somente poderá ser admitida com a autorização prévia do proprietário ou inquilino, o qual deverá encontrar-se no Edifício, ou excepcionalmente esta autorização deverá ser efetuada por escrito no momento da ausência do morador, mas não se admitirá em hipótese alguma autorização permanente ou para dias posteriores, ou quando ficar caracterizado mero favorecimento para conhecidos, sem qualquer conotação de visita, assumindo o Condômino que autorizou a entrada.

2.3.4- Ao entrar no Edifício, o visitante receberá um cartão, que deverá ser colocado no pára-brisa do veículo enquanto estiver estacionado no interior do Condomínio, visando sua rápida localização em caso de necessidade.

2.3.5- Quando da saída do Condomínio, o visitante restituirá à segurança o cartão de estacionamento de visitantes. Na guarita principal deverão ser anotados o horário de saída do visitante e a placa de veículo.

2.3.6- Não será admitido o estacionamento de veículos fora das vagas demarcadas sob nenhum pretexto.

2.3.7- Fica vedada a possibilidade de reserva antecipada de vagas de estacionamento.

2.3.8- Uma vez ocupadas todas as 46 (quarenta e seis) vagas reservadas aos visitantes, não será permitido o ingresso de veículos de visitantes no interior do Condomínio, sob nenhuma alegação.

2.3.9- Não será imputado ao Condomínio e/ou qualquer pessoa a ele vinculada qualquer dano, avaria ou furto de veículo e/ou objetos eventualmente deixados no interior do mesmo, enquanto estacionado na área de visitantes, ficando a responsabilidade a cargo do proprietário do veículo.

2.3.10 - É proibido o estacionamento de veículos de visitantes no interior das garagens do Condomínio, as quais são reservadas exclusivamente ao uso dos Condôminos,

2.4 - DO PLAYBOUND E ÁREAS AJARDINADAS

2.4.1- O Condomínio possui playground composto de brinquedos para uso infantil (01 a 07 anos), bem como áreas de lazer e ajardinadas para uso de seus moradores e visitantes, a saber.

2.4.2- O horário de funcionamento do playground será de 08:00h às 22:00h, após o que será reduzida a iluminação e vedada a utilização quando causar barulho nocivo ao sossego e repouso dos moradores de Condomínio.

2.4.3- Cabe à Administração, quando necessário para a execução de obras ou serviços, alterar o horário normal estabelecido. Em tal caso, será afixado no quadro de aviso o novo horário a prevalecer.

2.4.4- A presença ou permanência de pessoas estranhas ao Condomínio no playground ficará condicionada ao acompanhamento por moradores, responsabilizando estes por danos ou prejuízos que possam ocorrer às pessoas que o utilizam ou aos equipamentos nele existentes.

2.4.5- O Condomínio responsável por dano às dependências do playground obriga-se a pagar o valor apurado pela Administração, sujeitando-se, em caso de recusa, à cobrança judicial e multa prevista na Convenção.

2.4.6- É proibido o uso do playground de modo que possa perturbar ou interferir no direito de outras pessoas de desfrutarem do mesmo,

2.5 - DOS COLETORES E COMPACTADORES DE LIXO

2.5.1- O Condomínio possui coletores e compactadores de lixo. Cabe aos moradores ou aos seus serviços usarem os tubos coletores de lixo de modo que os detritos, que neles deverão ser lançados, estejam devidamente acondicionados em sacos plásticos fechados.

2.5.2- É proibido lançar pelos tubos coletores de lixo objetos tais como: produtos químicos, munições, explosivos, pilhas, baterias, latas, vidros, garrafas, caixas, caixotes, entulhos, materiais sólidos de grande volume e tudo o mais que possa pôr em risco os equipamentos compactadores e/ou quem tiver de operá-los. Tais materiais deverão ser deixados, convenientemente limpos, no compartimento do coletor para serem recolhidos, diariamente, pelos funcionários do Condomínio, que irão selecioná-los por espécie.

2.5.3 - Os empregados domésticos devem ser instruídos no sentido do fiel cumprimento destas recomendações; bem como para que evitem sujar as paredes e o piso dos corredores ao transportarem o lixo.

2.5.4- É proibido lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, área ou pátio interno.

2.5.5- É proibido lançar quaisquer materiais, objetos, resíduos, restos ou detritos nas partes comuns do conjunto, ficando responsáveis pelas consequências dessa infração os que assim procederem.

2.5.6- A inobservância pelo Condômino ou seus empregados das regras de comportamento estabelecidas para a utilização dos coletores de lixo e compactadores acarretará para o seu transgressor a multa conforme previsto no Capítulo IX das penalidades.

3 - DAS ÁREAS E ATIVIDADES DE RECREAÇÃO

O Condomínio é provido de áreas especiais destinadas às atividades sócio-recreativas, onde serão admitidos todos os residentes, condôminos ou não, e seus respectivos convidados.

3.1 - DA PISCINA E SUA UTILIZAÇÃO

3.1.1 - O uso da piscina é privativo dos moradores e seus convidados, e sua utilização obedecerá ao disposto no Decreto-Lei nº 4.444/81 - Normas sobre o controle e fiscalização de piscinas - publicado no D.O. de 17-08-81, parte 1.

3.1.2- Os danos causados por convidados quando da utilização da piscina serão de responsabilidade dos respectivos condôminos.

3.1.3- Fica proibido o uso da piscina por portadores de moléstia infecto-contagiosa ou transmissível, podendo a

Administração, quando entender necessário, exigir atestado médico dos usuários.

3.1.4- Os usuários da piscina que se comportarem de forma atentatória à moral e aos bons costumes serão retirados da mesma.

3.1.5- É proibido o uso da piscina por pessoas untadas com óleo de bronzear ou qualquer produto similar que possa prejudicar o correto funcionamento das bombas e filtro nelas existentes.

3.1.6- É proibido fazer refeições no interior e bordas da piscina, sendo permitido apenas o consumo de sanduíches, salgadinhos e bebidas nas áreas estabelecidas pelo Condomínio, servidos em pratos e copos plásticos, pelos funcionários do bar e/ou pelos moradores.

3.1.7- Somente será permitido o uso de aparelhos sonoros na área da piscina quando não prejudiquem o sossego dos demais usuários.

3.1.8 - É proibida a utilização da piscina para a promoção de festas de qualquer natureza, salvo quando promovidas pela Administração do Condomínio, ou autorizadas pelo Síndico, desde que não prejudiquem os demais moradores. É expressamente vedada a utilização de garrafas e/ou outros utensílios de vidro nas dependências da piscina e/ou suas imediações.

3.1.9 - É proibida a prática de jogos esportivos na piscina tais como, frescobol, peteca, bola ou qualquer outro que possa interferir na segurança, sossego ou bem-estar dos demais usuários, É também proibido o uso de pranchas e bóias que apresentem perigo aos demais usuários, aparelhos de mergulho e/ou acessórios, como nadadeiras etc.

3.1.10-É proibida a frequência da piscina por menores de 10 (dez) anos desacompanhados de pais ou responsáveis.

3.1.11- A utilização da piscina é permitida apenas das 08:00h às 17:00h. de terça-feira a sábado, domingos e feriados, podendo este horário ser estendido, a critério da Administração. A piscina permanecerá fechada para fins de limpeza, manutenção e tratamento de água, um dia por semana, segunda-feira, exceto quando coincidir com feriado. A utilização das piscinas fora do horário previsto neste regulamento isenta o Condomínio de qualquer responsabilidade caso ocorram acidentes com as pessoas que indevidamente insistirem em utilizá-las sem a presença do guardião.

3.1.12- A administração, por necessidade, poderá modificar os dias e horários de funcionamento da piscina, devendo afixar nos quadros de aviso as alterações realizadas.

3.1.13 - Os equipamentos e demais pertences da piscina constituem patrimônio do Condomínio, ficando sob a guarda e responsabilidade do empregado designado para tal função.

3.1.14- A Administração tem plenos poderes para tomar as medidas que julgar convenientes para a manutenção da ordem no uso da piscina.

3.1.15- Os móveis e utensílios da piscina (cadeira, mesas, etc.) não poderão ser retirados nem utilizados para fins diversos daqueles a que se destinam de suas imediações.

3.1.16- Os usuários deverão utilizar a ducha e o lava-pés antes de ingressarem na piscina.

3.1.17- Não será permitido o ingresso de pessoas em trajés desapropriados na piscina.

3.1.18- Não será permitido o ingresso de animais de qualquer espécie na área da piscina.

3.2 - DA SAUNA, SALA DE REPOUSO E SUAS UTILIZAÇÕES

3.2.1- O Condomínio possui duas saunas (uma a vapor e outra seca) de uso misto, sendo exclusivas de moradores, seus dependentes e convidados.

3.2.2- O uso das saunas é privativo dos moradores e seus convidados quando acompanhados pelos mesmos.

3.2.3- É terminantemente proibido o uso das saunas por menores de 12 anos quando desacompanhados de seus pais ou responsáveis, ficando o Condomínio isento de qualquer responsabilidade quando as saunas forem indevidamente usadas pelos menores acima indicados, em desconformidade com a vedação prevista neste regulamento.

3.2.4- O horário de funcionamento será durante a semana, exceto segunda-feira, quando não coincidir feriado, de 18:00h às 22:00h, nos sábados, domingos e feriados, de 10:00h às 22:00h, ou em outros horários a serem estabelecidos pela Administração.

3.2.5- As cadeiras, mesas, espreguiçadeiras e demais móveis e utensílios das saunas não poderão ser retirados de seus lugares nem utilizados para fins diversos aos que se destinam.

3.2.6- É proibido fumar, barbear-se ou ensaboar-se no interior das salinas e sala de repouso.

3.2.7- A aplicação de essência aromática deverá ser sempre feita utilizando-se vaporizador ambiental e nunca diretamente sobre o forno elétrico, a fim de evitar a queima das resistências do mesmo.

3.2.8 - O Condomínio não será responsável por quaisquer ocorrências com menores nas saunas, sendo proibida a presença de menores de 12 (doze) anos desacompanhados de seus responsáveis,

3.2.9 - Os danos causados por convidados quando da utilização das saunas serão de responsabilidade dos respectivos condôminos.

3.3 - DO SALÃO DE FESTAS E CHURRASQUEIRA

3.3.1 - O Condomínio possui um salão de festa e uma churrasqueira, cuja utilização observará as seguintes regras:

3.3.2-A requisição do Salão de Festas ou Churrasqueira só poderá ser feita por condôminos ou inquilinos para promoção de pequenas atividades sociais, festas, recepção ou aniversários, sendo vedada a cessão do salão ou churrasqueira para atividades políticas ou partidárias, religiosas, mercantis e jogos considerados de azar pela legislação pertinente.

3.3.3 A cessão de uso do salão de festas terá duração de 24hs, das 10:00h às 10:00h do dia subsequente ao evento, a da churrasqueira será de 10:00h às 00:30h.

3.3.4- No salão de festas e na área da churrasqueira o uso de aparelhos sonoros será limitado até às 22:00h; após este horário o uso deve ser feito com moderação em observância à Lei do Silêncio, sujeitando-se às sanções penais, civis e administrativas.

3.3.5- Para realizar reserva dos dias e horários para o uso do salão de festas, copa e churrasqueira, os proprietários ou inquilinos deverão procurar a Administração para agenciamento de uso. A utilização do salão ou churrasqueira ficará condicionada à solicitação feita por escrito à Administração, com antecedência mínima de 07 (sete) dias. Havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia. A preferência será para o primeiro solicitante.

3.3.6 - E vedada a cessão e/ou uso do salão de festas e churrasqueira para comemorações particulares dos condôminos nas seguintes datas tradicionais, bem assim a terceiros, parentes dos condôminos ou não.

- a) véspera e dia de Natal;
- b) véspera e dia de Ano-Novo;
- c) dias de carnaval;

3.3.7- A cessão de uso do salão de festas e da churrasqueira está condicionada à prévia assinatura, por parte do condômino, de um termo de responsabilidade, onde ficará expressamente consignado haver recebido as referidas dependências e utensílios cedidos pelo Condomínio para tal fim em perfeitas condições de uso. Assumindo integralmente o ônus de qualquer dano que venha ser registrado desde a entrega do salão ou churrasqueira, inclusive os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado e serviços. O condômino ficará responsável ainda pelo pagamento da taxa estipulada pela Administração.

3.3.8- O condômino que tiver a reserva para o uso do salão ou churrasqueira, com o devido agenciamento da cessão de uso, terá a exclusividade de utilização dos referidos espaços.

3.3.9 - Durante o período de uso, o salão de festas e/ou churrasqueira ficarão sob a responsabilidade de seus usuários, que deverão assinar o livro próprio de registro de uso.

3.3.10- Não será permitida a perfuração de tetos e paredes do salão de festas para a fixação de arranjos decorativos, ficando os reparos de eventuais danos a cargo dos usuários infratores.

3.3.11- Os usuários do salão de festas e/ou churrasqueira deverão respeitar os níveis de decibéis indicados pelas normas legais, sobretudo nos horários noturnos.

3.3.12- Ao término da cessão de uso, o morador, em conjunto com um funcionário do Condomínio, para tal designado pela Administração, efetuará uma conferência das instalações e equipamentos das áreas utilizadas.

3.3.13- A avaliação dos prejuízos causados ao Condomínio, para efeito de ressarcimento por parte do requisitante, será feita através de coleta de preços entre firmas, habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações e de utensílios.

3.3.14- A recusa do pagamento relativo ao ressarcimento das despesas havidas com a reparação dos danos causados acarretará além de incidência de correção monetária o acréscimo de 20% (vinte por cento) no montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com o pagamento de custos e honorários advocatícios, bem como a perda do direito de requisição do salão de festas e churrasqueira até o cumprimento das obrigações.

3.3.15- O condômino usuário do salão ou churrasqueira deverá orientar seus convidados no sentido de que não utilizem outras áreas comuns do Condomínio que não façam parte do salão ou churrasqueira, especialmente piscinas e saunas.

3.3.16- O requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

3.3.17- O condômino inadimplente junto ao Condomínio não poderá reservar as áreas do salão de festas e churrasqueira,
3.4 - DA SALA DE GINÁSTICA

3.4.1 - Esta área é de uso gratuito e exclusivo dos condôminos, sendo vedado seu uso para convidados.

3.4.2 - Os equipamentos são de propriedade de todos os condôminos, que se obrigam a zelar pela sua conservação.

3.4.3 - É recomendado que o condômino interessado na prática de ginástica ou musculação consulte, previamente, um médico para avaliação de sua saúde.

3.4.4- O Condomínio não se responsabiliza por eventuais danos físicos sofridos pelos usuários, quando do uso inadequado, ou não, dos aparelhos instalados.

3.4.5- Não é permitida a entrada de animais na sala de ginástica.

3.4.6 - Não é permitido fumar na sala de ginástica.

3.4.7- Não é permitida a utilização em trajes de banho, bem como a prática de ginástica sem camisa, descalço ou até mesmo com chinelo de dedos.

3.4.8- No intuito de preservar o piso existente, fica vedado o uso de halteres particulares.

3.4.9- Os aparelhos não devem ser utilizados após o banho de mar, visto que a água salgada e a areia diminuem a vida útil dos aparelhos de ginástica.

3.4.10- Não são recomendadas a permanência e a utilização da sala de ginástica por menores de 14 (quatorze) anos, sem que o mesmo esteja acompanhado do seu responsável.

3.4.11- A utilização dos aparelhos instalados, por menores de 14 (quatorze) anos, é de total responsabilidade dos responsáveis por esses menores.

3.4.12- A sala de ginástica funcionará diariamente das 08:00h às 22:00h, mediante solicitação de utilização à recepção.

3.4.13- Recomendamos aos Srs. Usuários o respeito ao prazo de utilização de 30 (trinta) minutos para os aparelhos, de forma a permitir igualdade de uso para todos.

3.5 - DA ÁREA EXTERNA - JARDINS, QUIOSQUES E QUADRAS ESPORTIVAS.

3.5.1- Para obtenção do Habite-se, o Condomínio do Edifício Barbacena urbanizou a área externa ao prédio, construindo quiosques, quadras e jardins.

3.5.2- Devido à não-participação dos demais prédios na construção, é intenção do Condomínio limitar sua utilização aos condôminos do Edifício Barbacena, para o que promoverá a manutenção dos equipamentos e a conservação das árvores e dos jardins.

3.5.3. Assim, passam a ser responsabilidade de todos os condôminos a manutenção e a conservação, respondendo perante o Condomínio pelos danos que vierem a causar à referida área externa.

3.5.4 - O período de uso das quadras será de 09:00h às 22.00h. ou de acordo com os horários programados previamente pela Administração.

3.5.5 - O condômino que desejar utilizá-la deverá solicitar ao funcionário da Administração para que este providencie a abertura da mesma e os acessórios necessários para a sua utilização.

3.5.6 - Os acessórios da quadra polivalente ficarão sob a responsabilidade do usuário que os solicite, devendo ao término do uso ser devolvidos a Administração. Após a utilização o usuário deverá informar à Administração para o fechamento da mesma.

3.5.7- A quadra é de uso exclusivo dos proprietários e seus convidados, estando proibida sua utilização por empregados ou serviçais, ou pessoas estranhas ao Condomínio.

3.5.8- Não é permitido o uso ou porte de garrafas, copos ou de quaisquer outros utensílios de vidro, bem como qualquer tipo de alimento nas dependências da mesma.

3.5.9- Poderão ser exercidas na quadra as seguintes modalidades de esportes:

- a) futebol infantil,
- b) futebol adulto,
- c) vôlei infantil,
- d) vôlei adulto.

3.5.10- O Condomínio, excepcionalmente, poderá determinar a interdição da quadra por ocasião de eventos especiais, bem como prorrogar ou reduzir o horário de utilização da mesma por motivos que entender justificados.

3.5.11- A quadra será automaticamente interditada na ocorrência de chuvas. Após a cessação da chuva, a quadra só será liberada pela Administração quando estiver em condições de ser usada, de forma a evitar acidentes e não prejudicar a conservação da mesma,

3.5.12- No uso da quadra, é vedada a utilização de sapatos ou outra tipo de calçado que não seja o tênis, a fim de não danificar o piso, e também jogar descalço.

3.5.13- O tempo de cada atividade por determinado grupo de moradores não poderá ser superior a 30 minutos, visando sua utilização por outros condôminos, salvo quando não houver outros moradores que queiram utilizá-la.

3.5.14- A ordem de entrada nas quadras será controlada pelas inscrições feitas num quadro de reservas afixado em local apropriado e visível, mediante a utilização de cartão de identificação, a ser entregue somente ao condômino ou inquilino.

3.5.15- Em hipótese alguma poderá haver convidados na quadra sem que o condômino anfitrião esteja presente no local.

3.5.16- Enquanto estiver jogando é vedado a qualquer condômino utilizar seu nome e seu cartão para marcar partidas posteriores.

3.5.17- É terminantemente proibido o uso da quadra para outras finalidades que não sejam aquelas especificamente a que se destina.

3.5.18- À noite, a luz só será ligada quando tiver no mínimo 4(quatro) pessoas moradoras para a prática de esporte.

3.5.19- Não poderá haver torneios e jogos cujos integrantes não sejam moradores do Condomínio.

4 - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

4.1 -DOS DIREITOS

Constituem direitos dos condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares (entendidos como tais os que com ele coabitarem):

4.1.1- Usar, gozar e dispor das respectivas unidades autônomas, bem como das vagas-garagem vinculadas a seu apartamento e às partes comuns do Condomínio como melhor lhe aprouver, desde que não prejudiquem a segurança e solidez do edifício, que não causem danos, não comprometam a boa ordem, a moral, a higiene e a tranqüilidade dos demais condôminos e não infrinjam as normas legais e/ou as disposições da convenção, do Regimento Interno e das Normas de Procedimento.

4.1.2- Usar e gozar das partes comuns da edificação, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos com as mesmas restrições da alínea anterior.

4.1.3- Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimento ao Síndico.

4.1.4- Comparecer às Assembléias e nelas discutir, votar e ser votado, sendo que com relação ao locatário deverá ser observado a disposto nas Leis 8.24/91 e 4.591/64

4.1.5-Utilizar os serviços da portaria, desde que não perturbem a sua ordem nem desviem os empregados do Condomínio para serviços de suas unidades autônomas.

4.1.6- Denunciar ao Síndico ou à Administração qualquer irregularidade observada, bem como sugerir alguma medida administrativa.

4.1.7 - Utilizarem-se das partes comuns do Condomínio, bem assim ter acesso às áreas de recreação nos horários estipulados e segundo as regras deste Regulamento e/ou outras que venham a ser baixadas.

4.2 - DOS DEVERES

Constituem deveres dos condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares (entendidos como tais que com eles coabitarem);

4.2.1- Cumprir e fazer cumprir a Convenção e o presente Regimento Interno e as normas de Procedimento editadas pela administração.

4.2.2- Contribuir para as despesas comuns do edifício na proporção constante na Convenção do Condomínio, efetuando o recolhimento nas ocasiões oportunas.

4.2.3 - Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinem.

4.2.4- Zelar pela moral e bons costumes.

4.2.5- Evitar todo e qualquer ato ou fato que possa prejudicar o bom nome do Condomínio e o bem-estar de seus ocupantes, tomando, se necessário for, sob sua exclusiva responsabilidade, inclusive financeira, as providências para desalojar o locatário ou cessionário que se tornar inconveniente.

4.2.6- Não usar as respectivas unidades autônomas nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de objeto capaz de causar dano ao prédio ou incômodo aos demais moradores.

4.2.7- Não alugar ou ceder as unidades e, ou autorizar a pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, nestes compreendidos a embriaguez e a toxicomania, em qualquer de suas formas. Nos respectivos contratos de locação os proprietários se obrigam a inserir uma cláusula a esse respeito.

4.2.8- Não alugar ou ceder as unidades para clubes de jogo, de dança, carnavalescos ou quaisquer outros agrupamentos, inclusive os de fins políticos.

4.2.9- Fazer constar nos contratos de locação ou outros quaisquer em que forem cedidos a terceiros o uso de apartamentos, cláusula obrigando o cumprimento do disposto na Convenção, no presente Regulamento Interno e Normas de procedimento editadas pela Administração, pelo que o condômino ficará solidariamente responsável.

4.2.10 - Comunicar por escrito ao Síndico o nome do inquilino ou cessionário de sua unidade, fornecendo o endereço de sua residência e telefone, bem como nome e endereço da Administração da locação, quando houver.

4.2.11 - Não fracionar a respectiva unidade autônoma, para o fim de alienação ou locação e/ou sublocação a mais de uma pessoa separadamente, sob qualquer forma, de quartos ou dependências de apartamentos.

4.2.12 - É proibido mudar a forma externa da fachada correspondente a cada apartamento.

4.2.13 - É proibida a colocação de anúncios, antenas de TV e antenas de rádio amador, placas, avisos ou letreiros de qualquer espécie nas áreas externas ou dependências internas do Edifício, salve os quadros de avisos do próprio Condomínio.

4.2.14-É proibido colocar nas varandas, janelas ou áreas externas vasos, tapetes, cordas de roupas ou quaisquer outros objetos que prejudiquem a estética do Edifício ou que possam representar risco à segurança de pessoas e bens.

4.2.15- Estender ou secar roupas, tapetes, lençóis nas janelas ou em quaisquer outros lugares, visíveis ao exterior.

4.2.16- Lançar lixo por outro lugar, que não seja o tubo próprio.

4.2.17-Usar das unidades para enfermarias, oficinas, laboratórios ou para qualquer instalação perigosa ou que produza incômodo, ou que importe majoração do prêmio de seguro.

4.2.18- Decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no edifício.

4.2.19- É vedado permitir a instalação na respectiva unidade autônoma de equipamentos ou maquinismos de grande porte, bem assim utilizar aparelhos de qualquer natureza que não tenham sido aprovados pelas autoridades competentes e que possam afetar as condições residenciais do edifício.

4.2.20- Não é permitido instalar rádios transmissores/receptores, bem com antenas privativas nas partes comuns do condomínio. Igualmente nas unidades autônomas quando nessas possam causar interferências nos equipamentos existentes no edifício ou, de alguma forma, prejudicar as condições residenciais dos mesmos, inclusive no aspecto estético.

4.2.21- Evitar a instalação de aparelhos de ar-condicionado em locais diversos dos previstos na construção, bem como fios e condutores de qualquer espécie nas paredes comuns dos edifícios.

4.2.22 - Exibir cartazes de anúncios, inscrições ou quaisquer outros letreiros de publicidade, inclusive propaganda eleitoral, nas janelas das fachadas, portas, escadas ou em quaisquer outros lugares.

4.2.23- Utilizar-se de alto-falantes, ou de instrumentos de música em som alto, perturbador, que exceda a medida normal de tolerância, acima do número de decibéis indicado por especialistas ou pelas normas legais, sobretudo nas horas destinadas ao descanso (das 22:00h às 07:00h), ou perturbar o sossego dos edifícios e/ou de seus moradores por qualquer outro modo dentro de tais horas.

4.2.24- É obrigatório o reparo em 48:00h de vazamentos ocorridos na canalização que sirva a cada unidade autônoma, assim como de infiltrações em paredes e pisos, sendo de responsabilidade do condômino os danos que venham a ocorrer em partes comuns ou em outros apartamentos. Os moradores que se ausentarem devem indicar o endereço onde a Administração poderá dispor de chaves para ter acesso à respectiva unidade em caso de urgência comprovada. Se isto não ocorrer, poderá a Administração tomar as providências necessárias para o ingresso no apartamento, com a contratação de chaveiro para abertura das portas, cujas despesas serão suportadas pelo condômino que não comunicar o local onde possa ser localizado com facilidade.

4.2.26 - É obrigatória, por parte dos condôminos, a comunicação prévia por escrito à Administração da execução de obras em seus apartamentos com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

4.2.27 - A troca ou raspagem de assoalhos, polimento de mármore, uso de furadeiras e demais obras nos apartamentos que possam produzir ruídos suscetíveis de incomodar os demais vizinhos deverão ser previamente comunicados à Administração e só serão permitidos quando realizados de segunda a sexta-feira, exceto feriado, das 09:00h às 17:00h. Fora deste período, só serão permitidas obras de emergência após a devida autorização da Administração.

4.2.28- Os reparos em instalações internas da unidade autônoma deverão ser feitos somente até às linhas trancos, sendo de responsabilidade do proprietário os gastos oriundos do trabalho.

4.2.29- Os reparos que atinjam áreas comuns só poderão ser feitos com prévio consentimento da Administração, desde que não afetem a segurança de edifício.

4.2.30- É proibido a qualquer funcionário do Condomínio aceitar chaves dos apartamentos em caso de ausência ou mudança de moradores, sem autorização prévia da Administração, e, caso ocorra, o Condomínio não responderá por qualquer prejuízo causado ou alegado pelo morador, sendo de sua inteira responsabilidade a entrega das chaves de sua unidade ao funcionário.

4.2.31- É proibido atirar restos de comidas, matérias gordurosas, objetos e produtos não solúveis nos aparelhos sanitários ou ralos dos apartamentos, respondendo o condômino pelo entupimento de tubulações e demais danos causados ao edifício.

4.2.32- Só é permitido o uso de fogões e aquecedores elétricos ou a gás canalizado.

4.2.33- As portas de cada apartamento deverão ser mantidas fechadas, não sendo responsável o Condomínio por furtos que venham a ocorrer, tanto nas unidades autônomas quanto nas partes comuns, por inobservância desta determinação.

4.2.34- É obrigatória a comunicação imediata à Administração e à autoridade competente de ocorrência de qualquer moléstia infecto-contagiosa em morador do edifício.

4.2.35- É vedada a queima de fogos de artifício de qualquer natureza, bem como soltar balões e pipas na respectiva unidade autônoma ou nas dependências comuns.

4.2.36- Cooperar com o Síndico no sentido de se manter a boa ordem e o respeito recíprocos.

4.2.37- Dar livre ingresso em seu apartamento ao Síndico ou seus prepostos para o serviço de reparação e verificação do que for necessário, para fins de inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do Edifício, sua segurança e solidez, bem como a realização de reparos em instalações, serviços e tubulações de unidades vizinhas, ou para evitar-se vazamentos em torneiras, sifões, caixa de descarga ou chuveiros, em evidente desperdício de água, cujos reparos realizados serão cobrados do condômino no mês subsequente.

4.2.38- Não é permitido utilizar os jardins e canteiros do Condomínio de qualquer modo, bem como retirar plantas ou mudas dos mesmos ou atingi-los com atos predatórios.

4.2.39- É proibido a cada Condômino e a seus familiares, aos empregados, visitantes, inquilinos, comodatários ou sucessores:

a) Descumprir as boas normas no uso do respectivo apartamento, bem como no uso das coisas e partes comuns, ou usar ou permitir que sejam usadas para fins diversos daquelas a que se destinam.

b) Remover o pó de tapetes ou de cortinas, ou de partes dos apartamentos, senão por meios que impeçam a sua dispersão.

c) Estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior, ou de onde estejam expostos com riscos de cair.

d) Colocar vasos nas janelas e sacadas.

e) Manter nos respectivos apartamentos substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez do edifício, ou incômodo aos demais condôminos.

f) Deixar de contribuir para as despesas comuns para o rateio de déficit orçamentário, para as cotas extras.

g) Deixar de contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembléia Geral, na forma e na proporção que vier a ser estabelecida.

h) A utilização de botijões de gás nas áreas autônomas e de uso comum.

4.2.40- Cada condômino se obriga reparar qualquer vazamento em tubulações de qualquer tipo originário de sua unidade, inclusive de tubulações colocadas abaixo do piso do próprio apartamento, responsabilizando-se por danos causados a outros apartamentos ou a coisas comuns, no caso de não serem efetuados tais serviços. Qualquer vazamento que ocorra no telhado do prédio para os apartamentos de baixo será corrigido pelo Condômino, cabendo ao Síndico ou à Administração mandar reparar por conta do Condomínio também os estragos causados nos apartamentos prejudicados.

4.2.41- É obrigatória a solicitação por escrito, com autorização à Administração, por motivo de segurança da estrutura do prédio, de qualquer modificação a ser feita internamente nos apartamentos ou coberturas do Condomínio, devendo a autorização da Administração também ser dada por escrito para efeito da comprovação.

4.2.42- Quaisquer alterações no projeto original da unidade que atentem contra as recomendações de segurança das concessionárias de serviço público serão de responsabilidade exclusiva do condômino que as realizar, ficando responsável inclusive por quaisquer multas que venham a ser aplicadas ao Condomínio com base nas referidas alterações.

4.2.43 - É proibido locar ou sublocar, sob qualquer forma, quartos ou dependências dos apartamentos.

5 – DOS FUNCIONÁRIOS

Os funcionários do Condomínio Residencial Barbacena devem observar as presentes instruções internas, das quais não poderão alegar ignorância quando de qualquer transgressão de seus dispositivos, que são os seguintes:

5.1 –GERAL

5.1.1- O Condômino empregará funcionários para o desempenho de seus serviços, podendo todavia contratar empresas ou autônomos para executarem serviços eventuais ou a sua execução, e recomendar sua contratação.

5.1.2- É proibido utilizar, para interesse particular, os serviços dos empregados do Condomínio, mesmos em suas folgas, ficando o funcionário sujeito à advertência e, reincidente, à demissão.

5.1.3 - É obrigação de todos os funcionários cumprimentar respeitosamente os condôminos, moradores e demais superiores hierárquicos.

5.1.4- Nenhum funcionário, seja qual for a sua função, poderá se apresentar para início do seu trabalho sem ter feito barba, sem estar com o cabelo cortado e penteado e com os sapatos e uniforme rigorosamente limpos e corretos. Para o pessoal feminino, cabelos bem cuidados, maquiagem, unhas tratadas e perfume discreto.

5.1.5- As atitudes e as posturas relaxadas não são permitidas, principalmente nas dependências freqüentadas pelos proprietários e/ou moradores.

5.1.6- Nenhum funcionário poderá ler jornais, revistas, livros ou ligar aparelhos sonoros durante o seu horário de trabalho.

5.1.7- Objetos ou dinheiro porventura achados nas dependências do Condomínio, pelos funcionários, ou achados por outrem, deverão ser imediatamente levados à Administração, para que sejam encaminhados aos seus legítimos donos ou registrados em livro próprio para oportuna entrega dos mesmos.

5.1.8- Qualquer problema particular do funcionário e que tenha relação com o trabalho deve ser encaminhado

ao chefe imediato, para que seja examinado e encontrada a solução adequada.

5.1.9- As dependências, instalações e os aparelhos destinados aos funcionários deverão ser mantidos rigorosamente limpos em perfeito funcionamento.

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

É vedado aos funcionários marcarem o cartão de ponto de outro funcionário. A desobediência desta norma significa JUSÍIS causa para demissão imediata.

5.1.11 - Sempre que mudar de residência o funcionário deverá comunicar no prazo máximo de (três) dias o seu novo endereço à Administração do Condomínio.

5.1.12 - Os funcionários são os responsáveis diretos pelos materiais, uniforme e dependências que lhes forem confiados, devendo conservá-los em perfeito estado, obrigando-se a indenizar o Condomínio em caso de perda, dano ou inutilização total ou parcial.

5.2 - É EXPRESSAMENTE PROIBIDO A TODOS OS FUNCIONÁRIOS

5.2.1- Fumar nas dependências destinadas aos condôminos e moradores, na presença do Síndico, conselheiros e administradores, bem como nas copas e cozinhas.

5.2.2- Falar em voz alta, proferir palavras de baixo calão, em qualquer dependência do Condomínio, bem como cantar, assobiar ou mascar chiclete.

5.2.3- Receber ligações "a cobrar" seja qual for a hora, circunstância ou destinatário, bem como usar os telefones do Condomínio para receber ou fazer ligações particulares, salvo para comunicação urgente e rápida com a própria família e, assim mesmo, só podendo usar os telefones colocados nas dependências de serviços com a autorização de chefe de setor ou da Administração e mediante pagamento das despesas que venha a ocasionar.

Permitir o uso dos telefones da recepção por terceiros sem motivo relevante, o que somente será aceito por moradores e hóspedes em ligações de emergência, interna ou externa quando locais, devendo ser feitas pelo funcionário responsável, em serviço, na recepção.

5.2.4- Transitar, entrar e permanecer em dependências estranhas do seu setor de trabalho salvo quando em serviço, ou utilizar indevidamente móveis, equipamentos ou instalações do Condomínio em seu próprio setor de trabalho.

5.2.5- Servir-se ou ser servido de alimentos ou bebidas nas copas, cozinhas, restaurantes ou bares. As refeições dos funcionários só poderão ser feitas no lugar e nas horas estipuladas pela Administração do Condomínio, já fixadas. No refeitório deverão ser observadas as normas de boa educação e higiene.

5.2.6- Utilizar-se dos móveis ou dependências exclusivamente destinadas aos condôminos e moradores.

5.2.7- Abandonar o seu setor ao fim do turno, sem que o mesmo seja ocupado pelo substituto legal. Em caso de ausência deste, o funcionário deverá comunicar-se com a Administração para as devidas e necessárias providências.

5.2.8- Está proibida a saída de todos os funcionários durante o expediente de serviço, exceto com autorização do Gerente, e este último somente com autorização do Síndico, ou na sua ausência, o Subsíndico ou Presidente do Conselho.

5.2.9- Permanecer no Condomínio fora do horário de trabalho, salvo para tratar de assuntos ligados ao trabalho e, mesmo assim, com a autorização da Administração.

5.2.10 - Fazer brincadeiras durante a sua permanência no Condomínio mesmo fora de seu turno de trabalho.

5.2.11 -Entrar em qualquer dependência funcional do Condomínio quando estiver suspenso de serviço ou no seu dia de descanso semanal.

5.2.12- Fazer qualquer propaganda política ou religiosa, bem como idealizar, efetivar, incitar os colegas ou tomar parte em qualquer insubordinação coletiva.

5.2.13- Fazer uso de bebidas alcoólicas no prédio, mesmo não estando em serviço.

5.2.14- Efetuar nas dependências do Condomínio venda ou compra de qualquer artigo a colega ou a qualquer pessoa.

5.2.15- Entrar e sair por outro local que não seja a guarita do Condomínio.

5.2.16- Utilizar a qualquer título, ou levar por empréstimo ou emprestar, sem ordem da Administração, qualquer objeto ou material de propriedade do Condomínio ou de seus condôminos ou moradores.

5.2.17- Usar uniforme do Condomínio, quando fora de serviço, salvo com a autorização expressa do seu chefe.

5.2.18- Sair com qualquer embrulho, pasta, cesto ou mala, sem que tenha autorização por escrito (passe de saída) da supervisão de seu setor ou da Administração e, ainda assim, terá que submeter o respectivo volume à revista do zelador patrimonial.

5.2.19- Transitar nas dependências destinadas aos condôminos e moradores sem que esteja com seu uniforme devidamente em ordem e portando o crachá de identificação.

5.2.20- Trabalhar descalço, de chinelos, tamancos ou sandálias, salvo em caso excepcional e assim mesmo com autorização da Administração.

5.2.21 - Jogar pontas de cigarros, pedaços de papel ou detritos fora das caixas de lixo, cestos e cinzeiros, especialmente distribuídos pelas dependências do Condomínio, para esse específico fim, recolhendo-os quando encontrados em qualquer local inadequado.

5.2.23 - Estacionar nas entradas ou nas calçadas de acesso às portarias de serviço e social e dos estacionamentos do Condomínio, seja em grupo ou isoladamente.

5.2.24 - Aceitar, para qualquer fim, chaves de veículos estacionados nos estacionamentos ou dirigir, a qualquer título e local, veículos pertencentes a condôminos ou visitantes.

5.2.25 - A infringência a qualquer um dos dispositivos deste Regulamento importa sanções disciplinares a serem aplicadas pela Administração do Condomínio.

6 - DAS PENALIDADES

6.1 - Os condôminos são responsáveis pelos danos e prejuízos que, pessoalmente, seus dependentes, visitantes e prepostos venham a causar em qualquer área comum do prédio, ficando obrigado a indenizar o Condomínio, pelo valor do dano causado a ser apurado pela Administração e exigido do condômino responsável, cujo pagamento deverá ser efetuado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da apuração do seu valor, sob pena de cobrança judicial acrescida dos ônus legais em decorrência de sua inadimplência.

6.2 - O Condomínio punirá os infratores, condôminos, familiares, visitantes ou prepostos, com as sanções previstas na Convenção e neste Regulamento Interno.

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

6.4 - Caberá à Administração do Condomínio aplicar as sanções previstas na Convenção, em caso de transgressão das normas do presente Regulamento Interno, as quais serão graduadas de conformidade com sua importância, sendo no mínimo de 10% (dez por cento) do valor da cota condominial, para cada infração praticada, as quais reverterão para o fundo de reserva do Condomínio, podendo chegar ao valor equivalente a cinco ou dez cotas, pela reiteração dos atos ou pelo comportamento anti-social. por deliberação do síndico.

6.5 - As multas poderão ser aplicadas diariamente, em caso de infração continuada, ficando o condômino proibido de dar continuidade em caso de obras ou instalações.

6.6 - Além das penas cominadas em Lei, fica ainda o condômino, que transitória ou eventualmente perturbar a vida condominial ou o uso das coisas comuns ou de cada condômino ou der causa a despesas, sujeito ao pagamento de multa equivalente ao valor da taxa condominial incidente à época da infração, mesmo que o apartamento esteja ocupado por terceiros, locatários ou comodatários; e ficará obrigado ao ressarcimento de despesas ocasionadas, sem prejuízo das demais consequências cíveis ou criminais.

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

6.8 - As multas serão impostas e cobradas pelo Síndico, que deverá comunicá-las aos respectivos condôminos por carta registrada com AR ou por carta protocolada.

6.9 - Sem prejuízo da atualização monetária das multas, poderá o interessado interpor recurso à Assembléa Geral, o que deverá ser feito em até 30 (trinta) dias do conhecimento do fato interessado.

6.10- Quando o Síndico se omitir, caberá a qualquer condômino solicitar ao Conselho Consultivo as providências exigidas.

6.11 - As custas e despesas em processos judiciais, assim como honorários de advogados, serão sempre

pagos por quem for condenado no processo.

6.12- Em ação proposta pelo Condomínio que for julgada improcedente, as despesas que houver serão consideradas como despesas extraordinárias de Condomínio.

6.13- As penalidades poderão ser aplicadas a qualquer tempo e, quando não forem na ocasião oportuna, não serão canceladas, salvo por deliberação expressa de Assembléia Geral, em grau de recurso.

6.14- As importâncias devidas a título de multas que não forem pagas até 30 dias após a data em que vier a ser fixada ficarão sujeitas, desde a ocorrência e até o efetivo pagamento, à incidência de juros que se fixam em 1% (um por cento) ao mês, à atualização monetária de acordo com o IGP-DI coluna 2, da Fundação Getúlio Vargas (ou na falta deste, pelo IPC ou outro índice que vier a substituir).

6.15- As despesas resultantes de ação ou omissão da Administração do Condomínio e/ou de seus empregados serão custeadas pelo Condomínio, cabendo ao Conselho Consultivo, conforme o caso, aplicar aos responsáveis as penalidades cabíveis, não se incluindo aqui as despesas com danos em veículos e/ou a terceiros ocasionados por veículos que deverão estar cobertos por seguro de responsabilidade exclusiva, inclusive financeira, do proprietário do veículo).

6.16 - Em caso de necessidade de procedimento judicial, todas as despesas correspondentes às custas e honorários advocatícios ocorrerão por conta do Condomínio responsável, que ficará também obrigado a efetuar os reparos necessários ou reembolso ao Condomínio de despesas ocorridas com a reposição de objetos ou áreas danificadas.

7 - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

7.1 - As varandas dos edifícios não poderão ser fechadas ou envidraçadas, mesmo em parte, sob qualquer pretexto, sendo o Condomínio solidariamente responsável na obediência a presente deliberação (conforme dispõe o art. 114 do Decreto Municipal na 322/76).

7.2 - O licenciamento de obras que impliquem a alteração dos elementos construtivos acima do último pavimento da edificação, após o "Habite-se", só poderá ser pleiteado mediante prévia comprovação da concordância unânime dos condôminos, ficando certo que haverá co-responsabilidade solidária do Condomínio nas alterações que porventura venham a ser executadas sem licença, inclusive pelas obras consideradas ilegais (art. 120 do Decreto Municipal nº 322/76).

7.3 - Não poderão ser instalados aparelhos alimentados por gás engarrafado nas partes comuns e/ou privativas dos edifícios.

7.4 - Os inadimplentes com o Condomínio não terão direito ao serviço de governança, locação das áreas do salão de festas e churrasqueira, sendo ainda bloqueados os telefones da rede de PABX.

7.1 - DOS CONVIDADOS

7.1.1- Cada condômino tem direito a receber tantos convidados quanto deseje em sua unidade, respeitados a segurança, bem-estar e tranquilidade dos demais condôminos.

7.1.2- A entrada de convidado(s) no edifício somente ocorrerá após o respectivo condômino ter sido consultado pelo interfone a respeito ou quando previamente autorizado pelo mesmo, através de comunicação à segurança do Condomínio, na entrada do prédio e aos porteiros, devendo o nome do visitante ser anotado em livro próprio, onde constarão o nome do visitado, a pessoa que autorizou o ingresso do convidado, o horário da entrada e saída do(s) mesmo(s).

7.1.3- Cada condômino de unidade terá direito a levar à piscina e às saunas até 4 (quatro) convidados.

7.1.4 - A utilização das quadras de esportes por convidados está condicionada à presença do respectivo condômino anfitrião, conforme normas estatuídas para tal fim.

7.2 - DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS

7.2.1- É permitida a permanência de animais de pequeno porte dentro de sua unidade, ficando limitada a um animal.

7.2.2- Não é permitida a permanência dos referidos animais domésticos dentro de sua unidade que atentem contra a segurança, bem-estar e tranquilidade dos demais condôminos.

7.2.3- Não é permitida a permanência dos referidos animais domésticos nas áreas comuns do Condomínio, salvo para entrada e saída dos mesmos do prédio.

7.2.4- A entrada e saída dos animais domésticos no Condomínio deverá ser feita pelo elevador de serviço e no colo do condômino, ficando o mesmo responsável pelo recolhimento de excrementos produzidos pelos animais nos corredores, elevadores de serviço e nas áreas comuns, com a utilização de sacos plásticos, os quais serão depositados nas lixeiras do prédio.

8 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1- Constitui dever de condôminos, moradores e usuários do prédio cumprir o presente Regulamento Interno, levando ao conhecimento da Administração qualquer transgressão de que tenha conhecimento.

8.2 - Aos condôminos cabe a obrigação de, nos contratos de locação, alienação ou cessão de uso de suas unidades a terceiros, fazer incluir cláusula que obrigue ao fiel cumprimento das normas do presente Regulamento, sob pena de responder pessoalmente pela omissão no contrato de locação, pelo valor das multas aplicadas ao inquilino que transgredir as normas da Convenção deste Regulamento Interno do prédio.

8.3- É obrigatório o preenchimento correto da ficha de registro de moradores, a fim de que o Condomínio possa manter sempre atualizadas as fichas de cadastro policial.

8.4 - Quaisquer sugestões e/ou reclamações deverão ser dirigidas à Administração do prédio por escrito, as quais serão registradas em livro próprio.

8.5- Ficam o Síndico e/ou Administração autorizados a, obedecidos Convenção do Condomínio e este Regulamento, baixar todas as instruções complementares que entenderem necessárias à aplicação das normas do presente.

8.6 - Todos os casos omissos neste regulamento serão resolvidos pelo Síndico e/ou Administração, ressalvados os da competência do Conselho Consultivo e da Assembléia Geral de Condôminos e o direito dos condôminos previstos na Convenção.