Regulamento

Operacional

Lótus

Sua Vida com Bem-Estar

Controle de Revisões

Versão	***Autor***	***Data***	***Observação***
1.0	Assembleia	12/02/2011	Aprovação para experiência
1.1	Administração	28/02/2011	Espaço Gourmet / Churrasqueira
1.2	Administração	14/03/2011	Ajustes para brinquedoteca
1.3	Administração	24/04/2011	Bar da piscina / Espaço Gourmet
2.0	Assembleia	23/11/2011	Área Comum / Bar da piscina / Reservas
2.1	Síndico	10/05/2013	Correção do horário da academia
2.2	Assembleia	02/10/2013	Espaço Gourmet /Aluguel de vaga / Quadra infantil
3.0	Assembleia	23/04/2015	Salão de jogos/ Piscina/ Espaço Comunitário I
3.1	Síndico	05/05/2015	Correção de Regulamento Interno
4.0	Assembleia	14/11/2015	Ajuste do Regulamento
4.1	Síndico	27/08/2016	Correção do Regulamento Interno
5.0	Administração	13/05/2017	Ajuste do Regulamento
6.0	Síndico	26/11/2017	Assembleia de Agosto 2017.
6.1	Síndico	10/11/2019	Assembleias de Junho 2018.

ÍNDICE

1 - NORMAS BASICAS 4
2 - NORMAS OPERACIONAIS 6
3 - USO DAS ÁREAS COMUNS 7
3.1 - GERAL 7
3.2 - ENTRADA SOCIAL E ELEVADORES 7
3.3 - GARAGENS E CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS 10
4 - COLETORES DE LIXO 14
5 - ÁREAS COMUNS E ATIVIDADES DE RECREAÇÃO E LAZER 15
5.1 - PISCINA 15
5.2 – SPA: HIDROMASSAGEM, SAUNA E SALA DE REPOUSO 17
5.3 - BAR DA PISCINA 19
5.4 - ESPAÇO GOURMET E CHURRASQUEIRA 19
5.5 - LAN HOUSE 22
5.6 - QUADRA INFANTIL 24
5.7 – FITNESS CENTER 25
5.8 - BRINQUEDOTECA 26
5.9 - ESPAÇO ZEN 28
5.10 - SALÃO DE JOGOS 28
6 - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIFICAS 30
6.1 - GERAIS 30
6.2 - DOS CONVIDADOS 30
6.3 - OBRAS 31
7 - DAS PENALIDADES E INDENIZAÇÕES 32
8 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS 34

1 - NORMAS BASICAS

1.1 - O **CONDOMÍNIO LÓTUS** é constituído de apartamentos, denominados unidades autônomas, de destinação exclusivamente residencial do tipo multifamiliar.

1.1.1 - Todos os condôminos ou inquilinos se obrigam a preencher e manter atualizada a FICHA CADASTRAL, conforme modelo apresentado pela Administração, no ato do agendamento da mudança ou comunicação de entrada e a mantê-la atualizada até a baixa, no ato do agendamento da mudança ou comunicação de saída, quando for o caso de desocupação da unidade.

1.2 - Todos os condôminos, hóspedes, inquilinos e respectivos familiares (entendidos como tais os que com eles habitem), seus prepostos e os empregados do Condomínio, próprios ou terceirizados, são obrigados a cumprir, respeitar, e, dentro de sua competência, fazer cumprir e respeitar as disposições deste **Regulamento Interno**.

1.3 - Constitui direito dos condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares, em relação às respectivas unidades autônomas e às partes comuns, usar, gozar, fruir, dispor e reivindicar de terceiros, como melhor lhes aprouver, desde que respeitadas as determinações legais, que abrangem as relações condominiais - particularmente a Lei 10.406/02 (Código Civil), a Lei 4.591/64, e o DL 112/69 (Lei do Silêncio), bem como o disposto neste **Regulamento Interno**.

1.4 - Cada condômino tem o direito de usar, gozar, dispor e fruir, com exclusividade, a sua unidade autônoma, segundo conveniências e interesses próprios, condicionado às normas de boa vizinhança, podendo, ainda, exercer estes mesmos direitos nas partes e coisas comuns, desde que não venha causar danos ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

1.4.1 - Não é permitido a utilização de outros modelos de churrasqueira nas áreas comuns e privadas, com exceção da que foi entregue pela construtora.

1.5 - Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

1.6 - A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou neste Regulamento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, se cabível no caso.

1.7 - Compete ao síndico a iniciativa do processo interno e a cobrança da multa, em benefício do Condomínio.

1.7.1 - O processo interno para cobrança da multa deverá ser deflagrado quando o condômino incorrer pela segunda vez na mesma infração. A administração seguirá com o procedimento de aplicação de notificação aprovado em Assembleia.

1.7.2 - Após exauridas as possibilidades de cobrança extrajudicial deverá ser imediatamente iniciada a cobrança judicial cabível;

1.8 - A Convenção do Condomínio, o Regulamento Interno e os regulamentos específicos para uso de dependências comuns são elaborados de modo a não prejudicar igual direito dos condôminos, inquilinos e respectivos familiares, nem comprometer as condições residenciais do edifício, e, especialmente a boa ordem, os bons costumes, a moral, a segurança, a higiene, e a tranquilidade.

1.9 - O condômino será responsável pelos danos e prejuízos em qualquer área do Condomínio, decorrentes de seus atos e/ou omissões, bem como os de seus respectivos familiares, visitantes, prepostos, animais ou pessoas a quem autorizar a entrada no Condomínio. Ficará, portanto, obrigado a indenizar o Condomínio pelo dano causado, que será apurado pela administração no prazo máximo de cinco (5) dias úteis, a partir do dia do registro do fato no livro de ocorrências. A administração será obrigada a proceder à cobrança judicial, na eventualidade do não pagamento no prazo estipulado; nessa hipótese, serão acrescidos todos os ônus legais consequentes de sua inadimplência.

1.10 - O condômino que alugar a sua unidade, transfere ao locatário, automaticamente, durante o período da locação, o direito de frequentar e usar as áreas comuns do condomínio.

2 - NORMAS OPERACIONAIS

2.1 - O Condomínio funcionará durante 24 horas, com, pelo menos, o atendimento de um porteiro na guarita e portarias de acesso do Condomínio.

2.2 - Conforme a Convenção do Condomínio, no período de 22h às 07h, cabe aos moradores respeitar a Lei 126 de 10/05/1977 - Lei do Silêncio, a Lei de Contravenções Penais, e demais legislações em vigor, evitando o distúrbio da ordem.

2.3 - As mudanças e o transporte de grandes volumes somente poderão ser feitos das 09 às 18h, de 2ª a 6ª feira, e aos Sábados, das 09 às 15h, sempre pela entrada de serviço e pelo elevador designado para uso de serviço, determinado pela Administração, o qual deverá estar devidamente forrado, devendo ser feita no menor tempo possível, intercalando, se necessário, viagens de interesse de outros moradores atendidos pelo respectivo elevador.

2.3.1 Serão permitidas duas (2) mudanças diárias, uma (1) pela manhã e uma (1) à tarde, sempre para blocos distintos, de forma a não congestionar o uso dos elevadores, as quais deverão ser previamente agendadas na administração com no mínimo 1 dia útil de antecedência;

2.3.2 Se faz obrigatório o comunicado à Administração o recebimento e retirada de qualquer mobília ou eletrodoméstico com peso superior à 25 Kg e/ou com dimensões acima de 1m³, que necessite utilização do elevador de serviço ou içamento e o acompanhamento de um zelador.

2.3.3 As mudanças deverão ocorrer em duas (2) etapas distintas:

a) Colocação dos volumes no espaço a ser definido pela administração, denominado “doca seca”;

b) Retirada dos volumes e condução à unidade de destino, utilizando-se o elevador de serviço do respectivo bloco.

Parágrafo único: os casos excepcionais serão avaliados pela administração.

2.4 - Na hipótese de ocorrência de danos aos elevadores e a outras partes comuns do Condomínio, durante as mudanças, entregas e transportes de grandes volumes, fica o condômino ou inquilino, proprietário ou detentor da posse dos objetos transportados, responsável, perante o Condomínio, pelo custeio dos reparos necessários.

3 - USO DAS ÁREAS COMUNS

3.1 - GERAL

3.1.1 - Cada condômino poderá usar e gozar das partes comuns do Condomínio, desde que não impeça o idêntico uso e/ou gozo por parte dos demais moradores, observadas as regras da Convenção e deste Regulamento Interno.

3.1.2 - É vedado, a qualquer título, ceder ou alugar as partes comuns do edifício, no todo ou em parte, a pessoa que não resida no mesmo, para grupos, agremiações ou entidades de qualquer natureza, com ou sem fins lucrativos, salvo em casos especiais de jogos, olimpíadas e outras atividades sócio esportivas, entre Condomínios, ou outras entidades congêneres, organizadas e/ou executadas diretamente pela Administração do Condomínio, atendendo a um determinado programa, previamente autorizado.

3.1.3 - O fumo nas áreas comuns fica restrito ao que preconiza a Lei 9.294/96, sob pena de aplicação das multas e sanções nela contidas.

3.1.4 - É proibido aos condôminos deixar objetos e/ou utensílios de qualquer natureza nas partes comuns (corredores, escadas, garagens, elevadores, e demais dependências do Condomínio), exceto nos compartimentos das lixeiras, quando na condição de lixo a ser recolhido.

3.1.5 - É proibido aos condôminos e/ou moradores o uso das partes comuns (corredores, escadas, etc.) como se fossem extensões de suas unidades autônomas, devendo restringir-se, obrigatoriamente, ao interior das mesmas, NÃO DEIXANDO AS PORTAS PERMANENTEMENTE ABERTAS.

3.2 - ENTRADA SOCIAL E ELEVADORES

3.2.1 - O uso do hall social e dos elevadores sociais é privativo dos condôminos, hóspedes, locatários, respectivas famílias e visitantes, bem como a livre circulação nesses espaços, respeitando o que dispõe a Lei Estadual n. º 962, de 27/12/85. Os empregados domésticos, motoristas e outros empregados particulares poderão utilizar os elevadores sociais, estritamente nas condições determinadas pela Lei 3.629/03 - não se incluem os prestadores de serviço quando realizando serviços e obras nas unidades autônomas ou nas partes comuns.

3.2.2 - A circulação dos empregados mencionados no item 3.2.1, quando no exercício de suas tarefas e dos prestadores e/ou fornecedores de serviços, será feita pela entrada e elevadores designados para uso como serviço.

3.2.3 - Todas as restrições ao uso de elevadores sociais cessarão desde que o designado como de serviço esteja em manutenção com defeito, ou em uso para mudança. Neste caso, o elevador social será preparado para substituí-lo.

3.2.4 - Os halls das áreas de acesso ao Condomínio, recepção e entradas de serviço destinam, exclusivamente, ao trânsito de pessoas e/ou breves esperas, sendo proibidas reuniões de qualquer tipo.

3.2.5 - Não é permitida a permanência de empregados nos halls, escadas, entradas de serviço e social, garagem ou áreas externas. A sua presença e a circulação só serão permitidas nesses locais enquanto estiverem em efetivo serviço.

3.2.6 - Todos os moradores e visitantes do Condomínio, em companhia de animais, deverão utilizar-se da entrada e elevadores designados como de serviço ou quando, portando objetos ou trajando roupas de tipos ou condições inadequadas ao ambiente das áreas sociais. Portanto, é proibido o trânsito, nas áreas sociais, de pessoas quando:

a) Molhadas;
b) Trajando roupas de banho, com ou sem roupão;
c) Sem camisa e/ou descalço;
d) Portando grandes volumes que não caibam dentro de uma bolsa ou sacola;
e) Carregando mais de duas (2) sacolas de compras;
f) Carregando utensílios de limpeza de automóveis e/ou motos;
g) Acompanhadas de animais domésticos.

3.2.7 - Todos os elevadores em funcionamento no edifício terão afixado em sua cabine, em local de fácil leitura, uma placa contendo normas de conservação e segurança, como medida para prevenir e evitar acidentes. Os menores de dez (10) anos não podem usar os elevadores desacompanhados de responsável.

3.2.8 - Não é permitida a entrada no prédio de pessoas estranhas. As pessoas não cadastradas previamente só poderão ingressar quando autorizadas pelo morador. Neste caso, o ingresso e a permanência dessas pessoas ficarão sob total responsabilidade do respectivo condômino que o autorizou, podendo vir a ser exigida a apresentação de documento de identificação, para simples anotação do número pelo funcionário.

3.2.9 - Não concordando ou se negando, o visitante e/ou morador, a apresentar o devido documento de identificação, ou, pelo menos, informar o seu número, e, mesmo assim, adentrar ao Condomínio, o fato deverá ser informado, imediatamente, à Administração, para registro e providências julgadas pertinentes pelo Síndico, ficando o morador, desde logo, responsável pelo visitante, respondendo, civil e criminalmente, por quaisquer atos ou fatos que dele possam originar.

3.2.10 - É proibida a entrada de propagandista, vendedores, ambulantes, pedintes, etc.

3.2.11 - É expressamente proibido manter aberta a (s) porta (s) do (s) elevador (es) além do tempo necessário para a entrada e saída de pessoas, salvo nos casos de manutenção e limpeza por parte de pessoas credenciadas, sendo, também, por medida de economia, proibida a chamada de mais de um elevador para atender à mesma necessidade.

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

3.2.13 - Deve ser evitado parar ou estacionar veículos automotores em frente às áreas de acesso, assim como, sendo proibido fazê-lo sobre as calçadas, rampas e demais áreas de circulação, seja interna ou externa ao Condomínio. A via só é pública além dos limites das guias de meio-fio, sendo da responsabilidade do Condomínio toda a área situada aquém desses limites públicos.

3.2.14 - É proibido guardar ou depositar, em qualquer parte do Condomínio, substâncias explosivas e/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.

3.2.15 - É proibido aos moradores e visitantes entrar nas dependências reservadas aos equipamentos e instalações do Condomínio, tais como: casa de máquinas dos elevadores, bombas de incêndio, exaustores, bombas de água, lixeiras, equipamentos de piscinas, medidores de luz e gás, hidrômetro, telefonia e telhado.

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

3.2.17 - Cabe à Administração, quando necessário, dirimir as dúvidas dos moradores, bem como, tomar as providências cabíveis, quanto ao funcionamento do Sistema de Segurança do Condomínio.

3.2.18 - As portas das entradas sociais e de serviços ficarão permanentemente fechadas, cabendo aos moradores zelar para que isto ocorra.

3.2.19 - As portas corta-fogo devem ser mantidas permanentemente fechadas.

3.2.20 - É proibido colocar ou deixar que sejam colocados nas paredes comuns do Condomínio quaisquer objetos ou instalações, sejam de qualquer natureza.

3.2.21 - É vedada a guarda e uso de fogos de artifício, tanto nas partes comuns quanto nas unidades autônomas, salvo nos casos de festividades programadas pela Administração e executadas por empresa especializada e legalmente autorizada.

3.2.22 - Não é permitida a permanência de volumes de qualquer espécie nos halls, garagens, área de acesso ou demais partes comuns, exceto quando em trânsito para os apartamentos.

3.2.23 - É proibido o uso de bicicletas, skates, patins e similares, no hall social, corredores, garagens e pátios. O Síndico poderá destinar, temporariamente e com aviso prévio, áreas para lazer, onde serão permitidos o uso de skate, patins e bicicletas.

3.2.24 - A circulação de animais domésticos de qualquer espécie e tamanho só poderá ser feita no único sentido de entrada e saída do edifício, usando os elevadores e portões de serviço, no colo de seus respectivos responsáveis, com coleira e focinheira durante todo o percurso entre o seu apartamento, corredores, elevadores e a rua.

3.2.25 - É proibido o acesso ao condomínio de pedestres pelos portões destinados ao tráfego de veículos, sujeitando aos infratores reincidentes às aplicações de multa.

3.3 - GARAGENS E CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS

3.3.1 - As vagas de garagem do Condomínio destinam-se, exclusivamente, à guarda de automóveis ou motos pertencentes aos moradores e/ou locatários, identificados por cartão ou adesivo próprio, de uso obrigatório, fornecido pelo Condomínio, de acordo com o número de vagas estipuladas em suas escrituras de propriedade, o qual deverá ser mantido junto ao para-brisa dianteiro ou espelho retrovisor, para adentrar ao Condomínio e enquanto nele permanecer estacionado. Fica obrigado o condômino a registrar no livro de ocorrências o extravio ou inutilização do cartão de identificação do veículo.

3.3.2 - Cada condômino terá direito ao número de cartões magnéticos, ou outro elemento de controle, conforme o número de vagas que lhe cabe em escritura, fornecido (s) pelo Condomínio, a ser utilizado para abertura das cancelas de entrada e saída da garagem. O cartão magnético ficará automaticamente bloqueado para entrada ao ser usado na abertura da cancela de entrada da garagem, sendo, da mesma forma, desbloqueado ao ser usado para acionar a cancela de saída.

3.3.3 - Cada condômino terá direito ao número de cartões ou adesivos de identificação de veículo, conforme o número de vagas que lhe cabe a fim de que o porteiro ou segurança identifique o veículo, e, só então, abra o portão externo de entrada de veículos. À noite, o condutor do veículo deve reduzir os faróis e acender a luz interna do veículo, visando à melhor identificação dos passageiros. No caso de dificuldade e visualização da parte interior dos veículos dotados com películas escuras, poderá o Porteiro ou ao Agente de Portaria solicitar que sejam abaixados os vidros para possibilitar a identificação visual. Após decisão da assembleia realizada em 02/10/2013 fica obrigatória a compra e uso de controles para abertura dos portões externos.

3.3.4 - São vedados a entrada e o estacionamento na garagem de veículos em número acima da disponibilidade de vagas atribuídas a cada unidade autônoma.

3.3.5 - Todos os veículos de propriedade de cada condômino somente adentrarão nas garagens se estiverem cadastrados no Condomínio, respeitadas as condições dispostas neste item 3.3.

3.3.6 - Poderão ser também guardadas nas garagens do Condomínio bicicletas de propriedade dos condôminos, em local a ser definido para o bicicletário, ficando expressamente entendido que o Condomínio não será, de forma alguma, responsável pelo furto ou por quaisquer danos às mesmas.

3.3.7 - Todos os veículos ocuparão o mesmo espaço físico da vaga de garagem de cada apartamento, estacionando por inteiro, dentro dos limites de vaga respectiva ou em local previamente sinalizado pela administração e reservado a esse tipo de veículo.

3.3.8 - O Síndico poderá selecionar áreas de garagem, entre colunas e/ou abaixo de rampas, para estacionamento de motos, sendo que estas deverão estar cadastradas e deverão utilizar os cartões de identificação de cada unidade habitacional, a qual fará jus a uma autorização precária de uso para estacionar apenas um (1) destes veículos, resguardados todos os direitos de uso comum desses locais, podendo, a qualquer tempo e sem justificativas, ser cancelado tal benefício, não cabendo reivindicação de posse e/ou outro direito sobre a área de garagem, sob impugnação e de propriedade dos condôminos.

3.3.9 - Em caso de locação dos apartamentos, os locatários terão salvo disposição contratual em contrário, direito à vaga respectiva, devendo o proprietário transferir ao locatário as obrigações deste Regulamento, bem como da Convenção do Condomínio, e de comunicar à Administração a locação da unidade, no prazo de cinco (5) dias, fornecendo o endereço de sua residência e telefone (locador), assim como, nome e endereço da administradora da locação, quando houver.

3.3.10 - É proibido o trânsito e guarda, dentro da garagem de carros que, por seu tamanho ou dimensões, prejudiquem a circulação no interior da mesma, ou possam danificar quaisquer estruturas existentes no local.

3.3.11 - É proibido o uso das garagens para guardar móveis, utensílios, motores, barracas de qualquer espécie, carrocinhas de comércio ambulante, pneus, reboques, lanchas, pranchas, caminhões, ferramentas, animais, valores, embrulhos, volumes, peças, acessórios ou quaisquer outros objetos diversos de veículo automotor de duas (2) e/ou quatro (4) rodas, inclusive entulho.

3.3.12 - Não é permitido circular em velocidade superior a dez quilômetros por hora (10 Km/h), bem como soar buzinas, em toda a área do Condomínio.

3.3.13 - Qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira responsabilidade do proprietário e do condutor do veículo causador do dano, cabendo aos mesmos ressarcirem os prejuízos causados, em entendimento direto com o prejudicado, sob a regência do Código Civil.

3.3.14 - É proibido o uso de garagem para a execução de qualquer serviço (montagem de móveis, lavagem de veículos – exceto nas vagas especificamente destinadas para tal – troca de peças em automóveis, mecânica, lanternagem, pintura, regulagem e teste de motores e de buzinas), ficando permitidos apenas pequenos serviços que permitam a retirada dos veículos das garagens, desde que sejam executados de forma a não prejudicar os demais condôminos, mantendo a garagem no estado em que encontrou.

3.3.15 - É expressamente proibida a permanência de pessoas estranhas ao Condomínio e de menores de quatorze (14) anos nas dependências das garagens, salvo para os casos de embarque e desembarque destas últimas, sob vigilância dos responsáveis.

3.3.16 - Nenhuma responsabilidade será imputada ao Condomínio ou a qualquer pessoa a ele vinculado, em decorrência de prejuízos causados em objetos, de qualquer natureza de propriedade dos condôminos, deixados fora de suas unidades, em razão de furto, roubo e, também, autoincendio de veículos, ou outras avarias, que, porventura, vierem a sofrer no interior do Condomínio. Bem como, por objetos, eventualmente, deixados no interior dos veículos, pertencentes ao condômino ou usuário, os quais assumirão inteira responsabilidade por tais eventos, provocados pela má utilização das dependências condominiais, salvo se o dano for provocado por funcionários, condôminos, seus dependentes e convidados, ou empresa contratada pelo Condomínio.

3.3.17 - É obrigatória a comunicação à Administração das placas dos automóveis e motocicletas a serem guardados na garagem, visando facilitar a identificação, bem como a notificação das irregularidades que, porventura, estiverem praticando. Em caso de furto, roubo e/ou venda do automóvel/motocicleta, o condômino fica obrigado a comunicar e/ou requerer a baixa do veículo cadastrado junto à Administração.

3.3.18 - Não será admitida a permanência no interior das garagens veículos que apresentem anormalidades tais como: motor produzindo ruídos e/ou apresentarem vazamento de combustível e/ou óleo, freios em mau estado, silencioso com defeito ou fora de especificações legais originais do veículo e quaisquer outras anormalidades que possam afetar as condições de segurança, tranquilidade e limpeza do Condomínio.

3.3.19 - A cessão de vagas de garagem de uma unidade autônoma para outra, deverá ser comunicada, por escrito e com assinatura do proprietário da vaga cedida, à Administração, sendo vedada a cessão a quem não for morador.

3.3.20 - O condutor de veículo que não obedecer à sinalização e às indicações de trânsito, existentes nas dependências do Condomínio, ou, ainda, ocasionar quaisquer prejuízos a terceiros, ficará sujeito às penas 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 com acidentes que venham a ocorrer com automóveis ou contra terceiros, ficando esta responsabilidade por conta exclusiva do proprietário do veículo causador do acidente.

3.3.21 - Ao morador/condômino que possuir veículo estacionado no Condomínio, sem direito a vaga, será imputada multa diária, conforme Capítulo "Das penalidades e Indenizações" deste regimento.

3.3.22 - É proibida a condução, nas dependências do Condomínio, de qualquer veículo por funcionário do Condomínio, mesmo que habilitado pelos órgãos competentes, ou por menores de idade, ainda que em companhia dos pais ou responsáveis.

3.3.23 – As vagas destinadas a portadores de necessidades especiais, quando indicado pela administração, serão de uso exclusivo aos moradores devidamente cadastrados e identificados com credencial especial ou qualquer outra sinalização. O número de vagas reservadas disponíveis no condomínio deverá respeitar a quantidade de unidades que possua moradores com necessidades explícitas, respeitando a quantidade de vagas de direito, sendo que essas deverão respeitar questões de acessibilidade exigidas.

3.3.24 - Somente será permitida a entrada de até dois visitantes por unidade simultaneamente até o limite total de 34 vagas, conforme definido em convenção ou assembleia. Os veículos dos visitantes terão de seguir as instruções conforme deliberado em assembleia.

a) O horário permitido para visitantes é das 06:00 às 24:00;
b) Tempo máximo de permanência não deve ultrapassar 12 horas;
c) Serão consideradas exceções às regras acima:
    i. Emergências Médicas (Comprovadas);
    ii. Natal e Ano Novo;
    iii. 02 dias por mês por condômino (desde que informado à administração);
    iv. Pernoitar finais de semana, apenas 1 carro por unidade, permanecendo as regras acima.

3.3.25 - O Síndico poderá selecionar áreas de garagem, para práticas de atividades, desde que esse não prejudique a quantidade de vagas que os condôminos têm direito.

4 - COLETORES DE LIXO

4.1 - Cabe ao condômino ou morador zelar pelo bom uso dos coletores, orientando os seus serviçais, a usarem os coletores de lixo de modo que os detritos, que neles deverão ser colocados, estejam devidamente acondicionados em sacos plásticos fechados.

4.2 - Objetos tais como: produtos químicos, munições, explosivos, latas, vidros, garrafas, caixas, entulhos, materiais sólidos de grande volume e tudo o mais que possa pôr em risco os equipamentos e/ou a quem tiver que operá-los, deverão ser deixados, convenientemente limpos e acondicionados, no compartimento do coletor para seleção e coleta, diária, pelos funcionários do Condomínio.

4.3 - É proibido sacudir tapete, pano-de-pó, saco de aspirador-de-pó no compartimento da lixeira ou em outra área comum do Condomínio.

4.4 - É proibido lançar quaisquer materiais, objetos, resíduos, restos ou detritos nas partes comuns, áreas ou pátios internos ou Condomínio, ou sobre a via pública adjacente ao Condomínio, ficando responsáveis pelas consequências dessa infração os que assim procederem.

4.5 - A partir da implantação do sistema de coleta seletiva de lixo no Condomínio, deverão ser observadas as orientações pertinentes, a serem divulgadas pela Administração.

5 - ÁREAS COMUNS E ATIVIDADES DE RECREAÇÃO E LAZER

5.1 - PISCINA

Entende-se por piscina, espaço delimitado pelas bordas da piscina (área molhada). Entende-se por área da piscina, espaço comum delimitado pelos gradis contendo área seca e molhada da piscina.

5.1.1 - A área da piscina funcionará nos meses de novembro a fevereiro de terça-feira à sexta-feira, no horário de 10h às 20h e de 8h às 20h nos fins de semana e feriado. Nos demais meses a área da piscina funcionará de terça-feira a sexta-feira no horário de 10h as 15h e 9h as 18h nos fins de semana e feriado. O seu funcionamento pode ser estendido até às 21h em outras ocasiões, definidas pela Administração. As 2ª-feiras a área da piscina ficará fechada para manutenção, exceto para reserva de prática de atividade física e exceto quando for feriado. No caso de feriado, ela será fechada no primeiro dia útil subsequente.

5.1.2 - O uso da piscina é privativo dos moradores e sua utilização obedecerá ao disposto no Decreto-Lei 4.447/81 de 14 de agosto de 1981 – Normas sobre o controle e a fiscalização de piscinas – Diário oficial n0 155 de 17 de agosto de 1981 – parte I. Será permitido a entrada de babás na piscina, quando em serviço.

5.1.3 – Cada unidade tem direito a três carteirinhas destinadas a seus visitantes para a utilização da área da piscina. Esse deverá estar apto para ter permissão de acesso e deve seguir rigorosamente as normas definidas nesse regulamento. O visitante, acompanhado pelo proprietário correspondente, deverá apresentar essa identificação ao guardião da piscina junto a um atestado médico, onde a data do dia deve estar entre a sua data de emissão e até um ano após, além de qualquer documento de identificação com foto. Para crianças sem identidade ou documento oficial com foto, é permitida a apresentação da carteirinha escolar ou qualquer similar que o identifique como o paciente examinado no atestado médico apresentado.

5.1.4 – É obrigatório a apresentação da carteirinha de acesso à área da piscina para sua utilização. Todos os usuários não visitantes da piscina deverão apresentar à Administração atestado médico válido por um (1) ano, que será mantido em arquivo para eventual consulta, o qual deverá ser renovado a cada vencimento. A Administração poderá confeccionar carteirinhas para acesso à piscina, com o mesmo prazo de validade dos atestados.

5.1.5 - O acesso à área da piscina é proibido, se o usuário estiver sofrendo de afecção da pele ou inflamação do aparelho visual, auditivo, respiratório, ou qualquer outra doença infectocontagiosa.

5.1.6 - Só será permitido o uso da piscina após a passagem, pelo chuveiro e lava-pés existentes no local, sempre em trajes adequados para o banho.

5.1.7 - O encarregado da piscina solicitará que se retire (m) da piscina o (s) usuário (s) que não estiver (em) convenientemente trajado (s) ou em atitude (s) que atentem à moral e aos bons costumes.

5.1.8 - Fica permitido o uso de óleo bronzeador ou qualquer produto similar na área da piscina, porém o seu uso é terminantemente proibido dentro da piscina, o que pode prejudicar o funcionamento das bombas e dos filtros da piscina.

5.1.9 - Os aparelhos sonoros deverão ser de uso individual (com fones de ouvidos), de modo a não prejudicar o sossego e o bem-estar dos demais usuários da piscina, devendo a utilização do som do BAR DA PISCINA, ser do agrado geral.

5.1.10 - Na área da piscina é proibido refeições e utilização de talheres. É permitido: Frutas, Comida de Bebê, pequenas porções de aperitivo (o condômino deve cuidar de seus pertences, qualquer alimento na piscina (área molhada poderá gerar notificação e multa ao responsável)). As bebidas são permitidas ao redor e nunca no interior da piscina, devendo os resíduos descartáveis produzidos serem imediatamente destinados ao lixo e não são permitidos recipientes de vidro ou qualquer outro que ponha em risco a integridade física dos frequentadores ou o funcionamento da piscina. É permitida a utilização de recipientes de armazenagem de bebidas e alimentos tais como cooler (até 12 latas ou 8 litros), isopor e similares do mesmo porte nas dependências da piscina.

5.1.11 - É proibida a utilização da piscina para a promoção de festas de qualquer natureza, salvo quando promovidas pela Administração do Condomínio e desde que não prejudiquem os demais moradores. É expressamente vedada a utilização de garrafas, e/ou outros utensílios de vidro na área da piscina.

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

5.1.13 - É proibida a frequência ou permanência no recinto da área da piscina, de menores de oito (8) anos, quando desacompanhados de seus pais ou responsáveis, mesmo estando presente o guardião.

5.1.14 - A utilização da piscina é permitida apenas com a presença do guardião, independentemente da idade do banhista e/ou de seus dotes como nadador. A utilização indevida da piscina fora do horário previsto e demais normas deste Regulamento, isenta o Condomínio de qualquer responsabilidade, caso ocorram acidentes com as pessoas que, abusivamente, insistirem em utilizá-la sem a presença do guardião, não excluída a punibilidade dos recalcitrantes.

5.1.15 - A Administração, por necessidade de serviço de reparação, poderá modificar os dias e horários de funcionamento da piscina, devendo afixar no quadro de avisos as alterações realizadas e o período que perdurará.

5.1.16 - Os equipamentos e demais pertences da área da piscina constituem patrimônio do Condomínio, ficando sob guarda e responsabilidade do empregado designado para a função de guardião.

5.1.17 - A Administração tem plenos poderes para tomar as medidas que julgar convenientes para a manutenção da ordem no uso da área da piscina. Os móveis e utensílios da área da piscina (cadeiras, mesas, espreguiçadeiras, etc.) não poderão ser retirados daquela área e nem utilizados para fins diversos daqueles a que se destinam.

5.1.18 - Não é permitida a permanência de animais na piscina e nas demais partes comuns do Condomínio.

5.1.19 - Será permitido a reserva de espaço na piscina para a prática de atividades físicas em dias de semana fora do horário de abertura ao público.

5.2 – SPA: HIDROMASSAGEM, SAUNA E SALA DE REPOUSO

SAUNA

5.2.1 - O Condomínio possui uma (1) sauna a vapor, de uso misto, e uma (1) sala de repouso, devidamente equipadas, para uso dos moradores e seus dependentes, sempre em trajes e atitudes compatíveis com o decoro e com as boas normas de conduta social, sendo admitido o seu uso por visitantes ou convidados, desde que acompanhados do morador.

5.2.2 – A sauna funcionará de 3ª a 6ª-feira, no horário da manhã de 07h às 11h, esse somente no horário de verão, e de 18h às 22h, e nos finais de semana e feriados, no horário de 10h às 22h. Na segunda-feira ficará fechada para manutenção, exceto quando for feriado. Neste caso, elas serão fechadas no primeiro dia útil subsequente.

5.2.2.1 - A sauna somente será aberta, fechada, e posta a funcionar por pessoal devidamente autorizado e habilitado pela Administração, sendo vedado o manuseio das instalações por quaisquer outras pessoas.

5.2.3 - É terminantemente proibido o uso da sauna por menores de dezoito (18) anos quando desacompanhados de seus pais ou responsáveis, ficando o Condomínio isento de qualquer responsabilidade quando as saunas forem indevidamente usadas, cabendo aos pais ou responsáveis, orientar os menores sobre a inconveniência e o perigo do uso daquelas dependências quando desacompanhados.

5.2.4 - As cadeiras, mesas, espreguiçadeiras e demais móveis e utensílios do SPA não poderão ser retirados daquela dependência e nem utilizados para fins diversos aos que se destinam.

5.2.5 - É proibido fumar e consumir alimentos ou bebidas no interior do SPA.

5.2.6 - A aplicação de essências aromáticas será feita pelo encarregado, com vaporizador ambiental e nunca diretamente sobre o forno elétrico, a fim de evitar avarias nas resistências.

5.2.7 - É recomendável que os usuários da sauna façam exames médicos periódicos, para se certificarem das suas condições de saúde, adequadas à atividade, em especial aos cardíacos, hipertensos, gestantes, asmáticos e portadores de algum tipo de alergia.

5.2.8 - É desaconselhável o uso das saunas por pessoa que não esteja acompanhada.

5.2.9 - Os danos porventura causados pelos usuários da sauna às instalações/utensílios daquelas dependências, serão devidamente calculados e cobrados ao proprietário ou morador responsável, inclusive nos casos em que o dano tenha sido causado por seus convidados ou dependentes.

5.2.10 - O funcionário do Condomínio responsável pela liberação da chave realizará vistoria antes da liberação, devendo ser realizada nova vistoria após a utilização, quando na entrega da chave, e na presença do morador responsável. Qualquer dano causado ao espaço poderá ser cobrado da unidade responsável pelas chaves no momento da vistoria de entrega ou pelo responsável identificado pelo dano.

HIDROMASSAGEM E SALA DE REPOUSO

5.2.11 - O Condomínio possui uma hidromassagem para uso dos condôminos ou moradores e funcionará nos mesmos horários da sauna, não sendo admitido seu uso por visitantes ou convidados, ainda que acompanhados do condômino ou morador.

5.2.11.1 - Para utilização da hidromassagem, os condôminos ou moradores deverão realizar o agendamento com a Administração. O período de utilização será limitado a 30 (trinta) minutos por unidade. Não havendo reservas para o horário, o uso é livre, respeitando o limite de 30 (trinta) minutos por sessão.

5.2.12 - Havendo demanda, poderá haver sessões de massagem conduzido por profissional habilitado e conveniado com o Condomínio, em horários previamente agendados na Administração, conforme disponibilidade da sala, mediante pagamento de taxa de serviços, de acordo com a tabela de preços previamente apresentada pelo profissional.

5.2.13 - As sessões de massagem também poderão ser conduzidas por profissional da preferência individual de cada condômino ou morador, em horários previamente agendados na Administração, conforme disponibilidade da sala.

5.2.14 - O funcionário do Condomínio responsável pela liberação da chave realizará vistoria antes da liberação, devendo ser realizada nova vistoria após a utilização, quando na entrega da chave, e na presença do morador responsável. Qualquer dano causado ao espaço poderá ser cobrado da unidade responsável pelas chaves no momento da vistoria de entrega ou pelo responsável identificado pelo dano.

5.3 - BAR DA PISCINA

5.3.1 - O Condomínio possui o BAR DA PISCINA, destinado a atender aos moradores e seus convidados.

5.3.2 - O BAR DA PISCINA deverá funcionar somente após as 8hs até, no máximo, as 20hs. Contudo, as condições e horários do bar deverão ser definidos em contrato entre as partes em horários que atendam a demanda e a viabilidade do negócio.

5.3.3 - O BAR DA PISCINA poderá servir bebidas, sanduíches, salgados e ainda pequenas refeições, a critérios do seu arrendatário, podendo ainda vir a oferecer home-service, obedecidas às regras do contrato de prestação de serviços, concessão ou de arrecadamento, que vier a ser firmado com o Condomínio.

5.3.4 - As instalações do BAR DAPISCINA, incluindo cozinha, não serão de uso individual dos condôminos para eventos particulares, sendo utilizadas somente através do arrendatário daquele espaço.

5.4 - ESPAÇO GOURMET E CHURRASQUEIRA

5.4.1 - O condomínio possui um salão para refeições denominado ESPAÇO GOURMET, finamente decorado, de uso comum e exclusivo dos condôminos ou moradores, mediante reserva, destinado à promoção de pequenos eventos sociais do tipo café da manhã, almoço, jantar ou coquetéis. O condomínio também conta com um espaço destinado para eventos sociais com uma churrasqueira e forno de pizza com mesas e cadeiras e parte coberta.

5.4.2 - O uso do espaço gourmet é limitado ao horário de 10h às 24h enquanto a churrasqueira é limitada ao horário de 10h as 22h, impreterivelmente, quando todas as atividades deverão ser encerradas. Em casos excepcionais e as 6ªs, sábados e vésperas de feriados, a Administração poderá autorizar a extensão do horário dos eventos agendados, desde que respeitada a Lei do Silêncio e que seja preservada a ordem, as normas de decoro e bons costumes, ou ainda quaisquer dispositivos porventura existentes na Convenção do Condomínio ou deliberações de Assembleias.

Parágrafo único - As reservas serão feitas não podendo haver mais que um evento agendado para o mesmo dia a cada espaço. O proprietário responsável pela reserva poderá ter acesso prévio, no mesmo dia do evento, ao espaço para organização, mas ao contar da data autorizada para o início do evento, deverá encerrar no prazo máximo estipulado.

5.4.3 - De acordo com a Lei 126/77 (LEI DO SILÊNCIO), o uso de aparelhos sonoros é irrestritamente limitado às 22h, devendo, em todos os casos, ser usado sempre com moderação e somente dentro dos limites físicos dos salões.

5.4.4 - Será permitida qualquer espécie de manifestação sonora no espaço gourmet, exclusivamente, com fins sociais e desde que em acordo com a legislação pertinente, em especial a Lei do Silêncio e a Lei de Contravenções Penais, respeitados os direitos de vizinhança, sendo vedada a realização de eventos religiosos, cobrança de qualquer espécie

(ingresso, doação, etc.) ou finalidade a obtenção de lucro por parte do seu organizador. Somente é permitida a utilização dos equipamentos sonoros fornecidos pela administração na churrasqueira.

5.4.5 - A reserva somente será considerada garantida após o condômino ou morador:

5.4.5.1 - Registrar o pedido ou assinar o termo de reserva em relação à data pretendida no momento do evento, caso não haja reserva, e até sete (48) horas após a solicitação de agendamento, que poderá ser feito por telefone, e-mail ou pelo sistema. Caso o agendamento não seja confirmado, com registro e assinatura do termo de reserva, nos períodos expostos acima, a data voltará a estar disponível ou será oferecida aos interessados listados no cadastro de reserva.

5.4.5.2 - Havendo alguma avaria a ser constatada no ato da vistoria, esta será avaliada por empresas devidamente habilitadas, indicadas pela administração, podendo, nestes casos, ser cobrado os reparos e/ou substituições necessárias.

5.4.5.3 – O pagamento referente à taxa de utilização do salão, para fazer face às despesas com a iluminação, manutenção e limpeza daquela área, em sábados, domingos, vésperas e feriados, será no valor equivalente a 70% da menor cota condominial para o Espaço Gourmet e de 20% da menor cota condominial para a churrasqueira. O valor referente à reserva do salão de segunda a quinta-feira (exceto feriado), será equivalente a 35% da menor cota condominial para Espaço Gourmet e de 10% da menor cota condominial para churrasqueira. O uso simultâneo na mesma data é permitido desde que seja pago os valores correspondentes a cada espaço.

5.4.5.4 - Entregar à Administração, com antecedência mínima de vinte e quatro (24) horas antes do dia e hora anunciado para o evento, a relação dos convidados que não sejam moradores do Condomínio, para que seja permitida a entrada dos mesmos pelo pessoal da portaria, independentemente de prévia consulta ao condômino/morador organizador do evento. Esse deverá respeitar os limites do espaço que é previsto para comportar até 50 pessoas considerando apenas o Espaço Gourmet e 30 pessoas para a utilização da churrasqueira.

Parágrafo único - Caso o nome de algum convidado não esteja na lista fornecida, o ingresso do mesmo só será possível após prévia autorização pessoal do condômino/morador, de acordo com os procedimentos adotados para o ingresso de visitantes no Condomínio, consoante item 3.2.8 deste Regulamento. Ainda assim, será observado os limites considerados para o número de pessoas no espaço.

5.4.5.5 - Confirmação da reserva pela assinatura do Síndico e/ou do Administrador no Termo de Responsabilidade, após certificar-se do cumprimento dos itens acima.

5.4.5.6 – No ato da reserva será cobrado cinquenta por cento (50%) do valor total, podendo ser devolvido apenas se o evento for cancelado em até 30 dias antes da data do evento. O cinquenta por cento (50%) restantes serão cobrados quando antecederem menos de 30 dias para a realização do evento, sendo possível a restituição somente por 02 motivos: 1- Caso de problemas de saúde comprovados; 2- Justificativa ao conselho para deliberação. Não sendo possível em hipótese alguma a devolução desse pagamento, por quaisquer outros motivos, ainda que o evento seja cancelado.

5.4.6 - Ao receber as chaves do salão, o requisitante assinará o Termo de Responsabilidade, no qual assumirá, expressamente, para todos os efeitos legais, haver recebido as instalações (dependências) e utensílios em perfeitas condições de uso e nas quantidades registradas em inventário, cabendo-lhe, arcar, integralmente, com ônus de todos os danos, reclamações de terceiros, descumprimento de legislação e da Convenção do Condomínio, e multas, de quaisquer espécies, advindas do uso indevido do salão, no período sob sua responsabilidade, seja por dolo ou culpa, inclusive dos seus convidados, bem como, pelo desrespeito às boas normas de conduta e convivência social.

5.4.7 - A Administração poderá utilizar todos os meios legais para coibir excessos, abusos e descumprimentos das presentes normas, bem como, para reprimir e repelir os recalcitrantes podendo recorrer à força policial, se considerar necessário.

5.4.8 - De forma a preservar a pintura do ambiente, é vedada a colocação de cartazes, bolas e/ou quaisquer outros enfeites nas paredes ou teto do salão ou em lugares diversos daqueles especificados para tal (mesas, cadeiras, vidros, esquadrias, arranjos).

5.4.9 - Ao término de cada evento, em conjunto com a Administração, ou com quem ela designar, será realizada vistoria do salão, sendo efetuada a conferência das peças decorativas e utensílios.

5.4.10 - A recusa do pagamento das avarias a serem ressarcidas, ou a demora na execução do reparo pelo condômino ou morador usuário, por no máximo quinze (15) dias da data de definição do preço dos reparos e reposições necessários, acarretará no acréscimo de vinte por cento (20%) no montante devido e a sua cobrança judicial, acrescida de custas e honorários advocatícios.

5.4.11 - Fica permitida a utilização da brinquedoteca na mesma data e horário, durante o evento, para uso dos seus convidados, permitindo o acesso dos das crianças moradoras do condomínio e seus responsáveis, desde que não haja qualquer outra programação reservada e que seja contratado profissional especializado para que possa orientar as crianças e preservar as regras definidas por esse regulamento ao espaço. Esse interesse deverá ser sinalizado no ato da reserva e o profissional cadastrado junto a administração.

5.4.12 - Nas datas abaixo, o salão poderá ser reservado para comemorações coletivas, abertas a todos os moradores, se no espaço de 6 meses não houver requisição por parte da administração, essas datas ficam disponíveis para a comunidade.

- ✓ Véspera e dia de Natal;
- ✓ Véspera e dia de Ano Novo;
- ✓ Dias de Carnaval;
- ✓ Dias de jogos do Brasil em Copa do Mundo e Olimpíadas;
- ✓ Domingo de páscoa;
- ✓ Dia das mães;
- ✓ Dia dos pais;
- ✓ Dia das crianças;
- ✓ Período junino (São João, São Pedro e Santo Antônio).

5.4.13 – A administração poderá a qualquer momento destinar a utilização do Espaço Gourmet e/ou Churrasqueira em datas festivas ou oportunas para reuniões ou confraternizações, desde que não exista qualquer agendamento prévio e que sejam abertos ao público, moradores do condomínio, mediante as regras pré-definidas e amplamente divulgadas pelos seus organizadores correspondentes.

5.4.14 – Ao reservar somente a churrasqueira, o proprietário não terá qualquer acesso ao Espaço Gourmet, deverá usufruir somente das estruturas disponíveis nesse espaço e previstas no projeto de construção do prédio. Porém, é permitida a utilização de recursos próprios para armazenamento de bebidas e alimentos ou qualquer equipamento, desde que possam ser retirados ao fim do evento e não causem quaisquer danos ao espaço. Os convidados do evento poderão utilizar somente dos banheiros abertos das áreas comuns. A porta de acesso ao Espaço Gourmet permanecerá fechada.

5.4.15 – O espaço gourmet poderá ser utilizado em dias de jogos quando esse acontecer após as 22h. O acesso é permitido somente até o seu término, podendo ser explorado a oportunidade pelo bar da piscina no seu interior. Ainda que seja necessária a solicitação e apresentação de um morador que ficará responsável para abrir e fechar o espaço, entregando as chaves para o vigilante ou zelador do condomínio.

5.5 - LAN HOUSE

5.5.1 - A Lan House funcionará de 3ª a 6ª-feira, no horário de 08h às 22h.

5.5.2 - Para utilização da Lan House, os condôminos ou moradores deverão realizar o agendamento com a Administração.

5.5.3 - É expressamente vedado:

a) Permitir o ingresso de menores de doze (12) anos sem o acompanhamento de, pelo menos, um dos seus pais ou responsáveis;
b) Permitir entrada de adolescentes de doze (12) a dezesseis (16) anos sem autorização por escrito de, pelo menos, um dos seus pais ou responsáveis;
c) Permitir a permanência de menores de doze (12) anos após às 18h;
d) O uso de cigarros e assemelhados no ambiente da Lan House.

5.5.4 - A má utilização dos equipamentos de informática, em caso de dano causado aos mesmos, será objeto de ressarcimento pelo usuário cadastrado naquele horário no interior do Lan House;

5.5.5 – A utilização desse espaço também é orientada pelo disposto na Lei Federal 8069, de 13/07/1990, que instituiu o Estatuto da Criança e do Adolescente, na Portaria 899, de 03/10/2001, do Ministério da Justiça, na Lei Municipal 3634, de 08/10/2003, na Lei Estadual 4782, de 26/06/2006, que tratam da frequência de menores e do uso de programas ou jogos informatizados proibidos pelas autorizados, de conteúdo impróprio para menores ou que induzam ou estimulem a violência.

5.5.6 - O responsável pelo adolescente de doze (12) a dezesseis (16) anos deverá assinar uma autorização na Administração, nos termos abaixo, além de indicar os dados do seu filho (a), como idade, série escolar, colégio onde estuda e horário das aulas indicando a série, escola, horário de aula, idade e outros:
"Autorizo o mesmo, a utilizar o espaço indicado como "Lan House", estando ciente de toda a Regulamentação existente sobre o assunto, nos níveis federal, estadual e municipal, isentando desta forma, em juízo ou fora dele, a Administração do Condomínio, seus representantes legais, a Administradora e a Incorporadora, por quaisquer sanções administrativas ou jurídicas pelo mau uso de suas instalações por menores de idade, nos termos do Estatuto da Criança e do Adolescente."

5.5.7 - De forma a possibilitar o uso da Lan House por um número maior de unidades, fica estipulado que cada unidade terá direito de usar os equipamentos por um período máximo trinta (30) minutos. A forma e o sistema de controle do tempo de acesso serão definidos pela administração.

5.5.8 - O espaço poderá ser reservado para eventos privados ou comerciais com antecedência mínima de 4 horas e prazo máximo de duração de 2 horas. O valor da reserva deste espaço ficou definido como 10% do salário mínimo.

5.5.9 - A idade mínima para solicitação da chave ao zelador é de 14 anos.

5.5.10 - Somente é permitido o acesso de visitantes ao espaço se estiver acompanhado de um morador.

5.5.11 - O funcionário do Condomínio responsável pela liberação da chave realizará vistoria antes da liberação, devendo ser realizada nova vistoria após a utilização, quando na entrega da chave, e na presença do morador responsável.

Qualquer dano causado ao espaço poderá ser cobrado da unidade responsável pelas chaves no momento da vistoria de entrega ou pelo responsável identificado pelo dano.

5.5.12 – É proibido utilizar o espaço para eventos festivos e a utilização de equipamentos (chopeiras, fogões, churrasqueiras, etc.). Entende-se como evento festivo uma comemoração ou celebração com quaisquer dos itens abaixo:

- Convidados
- Bolo confeitado e/ou doces e/ou salgados
- Funcionários terceirizados servindo bebidas e/ou alimentos
- Ornamentação

Paragráfo único: A unidade que infrigir esse regulamento irá pagar como multa o mesmo valor da locação do espaço gourmet para aquela data.

5.6 - QUADRA INFANTIL

5.6.1 - A quadra infantil é adequada a jogos e atividades recreativas, de uso exclusivo dos filhos dos condôminos ou moradores e de seus visitantes, com funcionamento diário, no horário de 8h às 22h.

5.6.2 - Nas competições organizadas pelos condôminos, moradores ou pela Administração, em que haja a participação de equipes visitantes, a estes será vedado o uso das demais dependências, exceção feita aos vestiários.

5.6.3 - Deverão ser, obrigatoriamente, observadas as boas normas de educação e conduta social, moral, ética esportiva, urbanidade e respeito aos demais condôminos ou moradores, sendo, portanto, vedadas as palavras de baixo calão, as sinalizações obscenas e outras atitudes antissociais, sob pena de interrupção imediata do evento e de aplicação das penas previstas neste regulamento, podendo a Administração lançar mão de todos os recursos legais para coibir as atitudes que contrariem este dispositivo.

5.6.4 - Poderá o Condomínio utilizar ou autorizar o uso, em casos excepcionais, da quadra para outras programações de interesse do Condomínio, respeitadas as limitações da Convenção ou deste Regulamento Interno e as especificações técnicas indicadas para o uso do piso pela construtora responsável.

5.6.5 - Não serão fornecidos uniformes aos condôminos usuários da quadra, exceto nos casos de competições institucionais com outras entidades congêneres.

5.6.6 - O condômino ou morador ficará responsável pelo bom uso, manutenção e devolução do material esportivo (bolas e redes de gol) disponibilizado pelo condomínio, indenizando as perdas ou danos causados por uso indevido, inclusive por seus visitantes.

5.6.7 – O condômino ou morador usuário da quadra infantil responderá pelos danos originados pelo uso indevido da quadra e áreas adjacentes.

5.6.8 - Compete aos condôminos ou moradores orientar e exigir de seus convidados, na condição de visitantes, o cumprimento das normas e regulamentos do Condomínio.

5.6.9 - O condômino ou morador é o responsável pelos atos de seus convidados. No caso de utilização por menores de idade, a responsabilidade por danos e descumprimento destes dispositivos será, exclusivamente, do responsável legal pelo menor.

5.6.10 - O funcionário do Condomínio responsável pela liberação da chave realizará vistoria antes da liberação, devendo ser realizada nova vistoria após a utilização, quando na entrega da chave, e na presença do morador responsável. Qualquer dano causado ao espaço poderá ser cobrado da unidade responsável pelas chaves no momento da vistoria de entrega ou pelo responsável identificado pelo dano.

5.7 – FITNESS CENTER

5.7.1 - O Condomínio possui uma sala equipada para atividades físicas de ginástica e musculação, denominada FITNESS CENTER.

5.7.2 - O uso do FITNESS CENTER, que é regido pela Lei Municipal n° 1.585/90 e outras, que preveem, dentre outros aspectos, que todo estabelecimento empreendedor de atividades no campo da educação física, dos esportes e da recreação, que funcionem em Condomínios, devem, obrigatoriamente, ser registrados na Prefeitura - Rio Esportes, e contará, obrigatoriamente, com um profissional graduado por Escola de Nível Superior em Educação Física, assinando como coordenador técnico e responsável.

5.7.3 - O FITNESS CENTER está disponível para uso todos os dias da semana, das 07h às 22h, podendo, de acordo com Administração ser estabelecido horário alternativo, sendo vedada a retirada de quaisquer equipamentos ou materiais de seu interior.

5.7.4 - Será permitido o uso somente em companhia de um profissional, contratado pelo condomínio ou não, credenciado pelo conselho regional de educação física, mediante assinatura do termo de responsabilidade e da apresentação do registro desse profissional no conselho à Administração.

5.7.4.1 - Pela utilização do espaço e dos equipamentos que dispõe o condomínio, o personal trainer deverá pagar uma taxa mensal a título de utilização de espaço.

5.7.4.2 - O personal trainer somente poderá permanecer nas dependências do condomínio, quando estiver ministrando aulas particulares para os condôminos ou moradores.

5.7.4.3 - Em caso de suspensão das aulas pelo condômino ou morador, o personal trainer deverá notificar a Administração por escrito, para suspensão da cobrança de taxa de utilização e cancelamento do contrato de cessão de espaço.

5.7.5 - Todos os usuários do FITNESS CENTER deverão apresentar à Administração atestado médico, comprovando estar apto à prática esportiva ou apresentarem os Anexos I e II da Lei 6765 de 05 de maio de 2014 devidamente preenchidos. O condomínio irá confeccionar uma carteira para utilização do espaço e essa deve ser apresentada ao profissional de Educação Física responsável pelo local.

5.7.6 - O uso da sala é exclusivo do condômino ou morador, não sendo permitido o uso dos aparelhos por menores de quinze (15) anos.

5.7.7 - Não é permitido fazer os exercícios sem camisa, molhado, sem tênis ou ingerindo alimentos e/ou bebidas de qualquer espécie.

5.7.8 - O usuário poderá permanecer na sala praticando exercícios pelo tempo que desejar, salvo quando outro condômino ou morador estiver na espera, quando deverá ser respeitado o limite máximo de uma (1) hora.

5.7.9 - O número máximo de pessoas na sala é limitado à quantidade de equipamentos existente no local.

5.7.10 - O funcionário do Condomínio responsável pela liberação da chave realizará vistoria antes da liberação, devendo ser realizada nova vistoria após a utilização, quando na entrega da chave, e na presença do morador responsável. Qualquer dano causado ao espaço poderá ser cobrado da unidade responsável pelas chaves no momento da vistoria de entrega ou pelo responsável identificado pelo dano.

5.8 - BRINQUEDOTECA

5.8.1 - A BRINQUEDOTECA é de uso exclusivo dos filhos dos condôminos ou moradores e de seus visitantes, até o limite de doze (12) anos e estará disponível para agendamento de eventos diariamente, no horário de 8h às 22h exceto as

segundas-feiras quando o espaço ficará fechado para limpeza e somente poderá ser aberto após as 18h, respeitando o limite para o seu fechamento de 22h.

5.8.2 - A BRINQUEDOTECA é composta de brinquedos para uso infantil, até a idade limite, sendo vedada a prática de futebol, vôlei ou basquete ou similares naquelas dependências.

5.8.3 - É proibido o uso da BRINQUEDOTECA de modo que possa perturbar ou interferir no direito de outras pessoas de desfrutarem do mesmo, ou quando a sua utilização causar barulho excessivo prejudicial ao sossego e repouso dos condôminos ou moradores do Condomínio;

5.8.4 - As crianças somente poderão utilizar a BRINQUEDOTECA devidamente acompanhadas, não sendo a Administração do Condomínio responsável por eventuais acidentes que possam ocorrer naquele local;

5.8.5 - O condômino ou morador responsável por dano à BRINQUEDOTECA, obriga-se a ressarcir o prejuízo a que der causa, apurado pela administração, sujeitando-se, em caso de recusa, à cobrança judicial e multa prevista neste regulamento.

5.8.6 – Todo e qualquer evento agendado deverá ser livre para todas as crianças autorizadas, segundo esse regulamento, a utilizar o espaço. Ainda assim, o responsável pelo evento deve zelar pelo patrimônio, oferecer condições de fiscalização, respeitar esse regulamento e responder por danos explícitos em que o autor não for devidamente identificado.

5.8.7 – O responsável pelo evento obriga-se a manter o espaço aberto e disponível para todas as crianças durante o período agendado. Caso haja algum imprevisto ou desistência no cumprimento do tempo estipulado, a administração ou responsável pelas chaves das áreas comuns deverá ser avisado para que o espaço tenha sua responsabilidade transferida ou seja fechado.

5.8.8 – Caso seja verificado a não utilização do espaço a partir de quinze minutos após a data início do agendamento, a administração ou o responsável pelas chaves das áreas comuns poderá transferir imediatamente a reserva para outro proprietário interessado. O proprietário que não cumprir com o horário por ele indicado perde a totalidade do agendamento e deverá fazer uma nova reserva caso queira fazer uso do espaço.

5.8.9 – Fica vedada ao responsável pelo agendamento a posse das chaves em hipótese alguma. Esse deverá pegar as chaves na data início do seu agendamento e, quando não for mantida na porta durante a permanência de abertura do espaço, deverá ser devolvida ao responsável pelas chaves das áreas comuns. Esse, por sua vez, deverá arcar com o fechamento do espaço, realizando a vistoria e atestando a manutenção e as condições anteriores a sua utilização.

5.8.10 - O funcionário do Condomínio responsável pela liberação da chave realizará vistoria antes da liberação, devendo ser realizada nova vistoria após a utilização, quando na entrega da chave, e na presença do morador responsável. Qualquer dano causado ao espaço poderá ser cobrado da unidade responsável pelas chaves no momento da vistoria de entrega ou pelo responsável identificado pelo dano.

5.9 - ESPAÇO ZEN

5.9.1 - O Condomínio possui espaço de uso exclusivo dos condôminos e moradores e seus visitantes, denominado ESPAÇO ZEN, sendo vedada à sua utilização para atividades político-partidárias, religiosas ou mercantis.

5.9.2 - A utilização deste espaço é livre e será permitida de 8h às 21h, sendo vedada a sua utilização para comemorações particulares de condôminos ou moradores.

5.10 - SALÃO DE JOGOS

5.10.1 - O SALÃO DE JOGOS é de uso exclusivo dos condôminos e moradores e funcionará de 3ª-feira a domingo no horário de 8h às 22h. As 2ªs-feiras ficará fechado durante o dia para manutenção sendo aberto somente de 18h às 22h, exceto quando for feriado. Neste caso, ele será fechado no primeiro dia útil subsequente.

5.10.2 – Somente os moradores com idade igual ou superior a 16 anos poderão requisitar a chave do salão de jogos ao funcionário previamente indicado pelo condomínio e esse fará o devido registro do solicitante com a sua unidade, data de entrada e data devolução. A utilização deste espaço é livre, dentro do horário do seu funcionamento.

5.10.3 - O condômino ou morador responsável por dano ao espaço do salão de jogos, obriga-se a ressarcir o prejuízo a que der causa, apurado pela administração, sujeitando-se, em caso de recusa, à cobrança judicial e multa prevista neste regulamento. Ainda assim, o responsável pela chave de acesso ao salão de jogos deve zelar pelo patrimônio, oferecer condições de fiscalização, comunicar o zelador ou vigia em suspeita de desrespeito a esse regulamento por quem quer que seja e responder por danos explícitos em que o autor não for devidamente identificado.

5.10.4 - Em razão da limitação do espaço e considerando a existência de apenas uma (1) mesa de totó e duas (2) de carteado, no caso de haver fila de espera, fica limitado o seu uso a um tempo máximo de trinta (30) minutos por grupo de jogadores.

5.10.5 - É proibido utilizar o espaço para eventos festivos e a utilização de equipamentos (chopeiras, fogões, churrasqueiras, etc.). Entende-se como evento festivo uma comemoração ou celebração com quaisquer dos itens abaixo:

- Convidados
- Bolo confeitado e/ou doces e/ou salgados
- Funcionários terceirizados servindo bebidas e/ou alimentos
- Ornamentação

Paragráfo único: A unidade que infrigir esse regulamento irá pagar como multa o mesmo valor da locação do espaço gourmet para aquela data.

5.10.6 - É proibida a permanência de animais domésticos, uso de skates, patins bolas ou similares.

5.10.8 – É proibida a permanência ou circulação em trajes de banho e/ou sem camisa.

5.10.9 – O funcionário do Condomínio responsável pela liberação da chave realizará vistoria antes da liberação, devendo ser realizada nova vistoria após a utilização, quando na entrega da chave, e na presença do morador responsável. Qualquer dano causado ao espaço poderá ser cobrado da unidade responsável pelas chaves no momento da vistoria de entrega ou pelo responsável identificado pelo dano.

6 - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIFICAS

6.1 - GERAIS

a) As varandas dos edifícios não poderão ser fechadas, mesmo em parte, sob qualquer pretexto;

b) Não poderão ser instalados aparelhos alimentados por gás engarrafado, nas partes comuns e/ou privativas do Condomínio;

c) A instalação de luminária nas varandas, rede de proteção (para crianças) nas varandas, tela mosquiteiro e o fechamento da área de serviço com janela, deverão obedecer aos modelos, layouts e cores aprovados em assembleia.

Parágrafo único - A colocação de outros modelos e/ou cores diferentes dos aprovados, implicarão em notificação, por escrito, da Administração do Condomínio para que substituídos, no prazo de sete (7) dias, sob pena da aplicação de multa prevista neste Regulamento, sem prejuízo das medidas legais que o caso requerer.

d) Não poderão ser instaladas antenas ou qualquer outro equipamento nas varandas ou em qualquer outro local que seja visível do exterior. Em relação à TV por assinatura, caso o condômino ou morador opte por uma operadora que utilize antena para captação do seu sinal, a instalação desse equipamento deverá ser feita em local a ser definido pelo Condomínio.

e) É terminantemente vedada a colocação de anúncios, placas ou letreiros de qualquer espécie na parte externa ou dependências internas do edifício, assim como a aplicação de adesivos nos vidros das janelas e varandas e a exposição de bandeiras de time.

f) Não é permitido colocar, nos parapeitos das áreas de serviço, acima das churrasqueiras gourmet e/ou das varandas ou nas janelas, vasos, tapetes, varais de roupas fixos ou de corda visíveis ou quaisquer outros objetos que ofereçam incômodo, perigo de queda, ou prejudiquem e estética do prédio.

g) Os aparelhos de ar condicionado deverão ser instalados nos locais previstos no projeto original do condomínio. Os serviços de instalação devem atender aos padrões técnicos de segurança, de modo a evitar queda dos aparelhos, curtos-circuitos e outros danos, além da preservação da fachada do prédio.

h) É vedada a retirada das churrasqueiras das varandas e a instalação de quaisquer objetos sobre a mesma.

6.2 - DOS CONVIDADOS

6.2.1 - Cada condômino tem o direito de receber em sua unidade tantos convidados quanto desejar, respeitadas as normas deste REGULAMENTO INTERNO, o bem-estar, a segurança e a tranqüilidade dos demais condôminos.

6.2.2 - A entrada de convidados no Condomínio, somente ocorrerá após o respectivo condômino ou morador ter sido consultado pelo interfone a respeito ou quando previamente autorizado pelo mesmo.

6.2.2.1 - As autorizações deverão ser encaminhadas à Administração por escrito, contendo o nome e identidade do visitante, o nome do visitado e a pessoa que autorizou o ingresso do convidado.

6.2.2.2 – Nos dias em que não houver expediente na Administração, poderá o condômino ou morador encaminhar a comunicação por escrito à guarita. O funcionário deverá registrar em livro próprio o nome e identidade do visitante, o nome do visitado e a pessoa que autorizou o ingresso do convidado e o horário de entrada e saída do (s) mesmo (s).

6.3 - OBRAS

6.3.1 - No caso de execução de obras nas unidades, a retirada do entulho que vier a ser produzido será da responsabilidade exclusiva do respectivo condômino ou morador, sendo vedado o depósito desses materiais nos compartimentos da lixeira ou nos corredores, mesmo provisoriamente.

6.3.2 - O horário para o transporte e retirada do entulho que vier a ser produzido deverá ser previamente ajustado com a Administração.

6.3.3 - As obras ou serviços nos apartamentos que produzam ruídos susceptíveis de incomodar os vizinhos, só serão permitidas se forem realizadas nos dias úteis das 9 às 18h horas e aos sábados de 9 às 12h.

6.3.4 - Toda obra deve ser comunicada e autorizada pelo síndico em acordo com a NBR 16.280.

7 - DAS PENALIDADES E INDENIZAÇÕES

7.1 - A Administração tem a faculdade e o dever de aplicar as sanções previstas na Convenção e neste Regulamento, sem nenhum favorecimento, sempre em prol dos interesses da coletividade.

7.2 - Todo e qualquer dano ou estrago provocado por um condômino ou morador, seus dependentes, empregados particulares ou convidados em qualquer área comum deverá ser inteiramente indenizado pelo respectivo condômino ou morador implicado na ocorrência, ficando o mesmo obrigado a indenizar o Condomínio, reparando o dano ou pagando o valor do dano causado, a ser apurado pela Administração e exigido do condômino responsável, cujo pagamento deverá ser efetuado no prazo máximo de trinta (30) dias, a contar da apuração do valor, sob pena de cobrança pela via judicial. A bem da manutenção e do bom ambiente de convivência, espera-se que o próprio condômino ou morador implicado dê, imediatamente, conta da irregularidade à Administração, para que sejam tomadas as devidas providências.

7.3 - Pela inobservância de qualquer dispositivo da Convenção ou do Regulamento Interno, incorrerá o condômino infrator nas seguintes sanções:

a) Advertência do Síndico ou da administração, por escrito, para que se abstenha do ato, ou prestação do fato, que, se não atendida no prazo de setenta e duas horas (72h), contado da data de recebimento da advertência, será convertida em multa pecuniária no valor equivalente a dez por cento (10%) o valor do salário mínimo vigente na data da infração;

b) Em caso de reiterado descumprimento dos seus deveres para com o Condomínio, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente a partir de dez por cento (10%) do valor salário mínimo até o quíntuplo do valor da cota condominial ordinária vigente na data da infração, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independente das perdas e danos que se apurarem, sendo dobrada a cada reincidência;

c) Em caso que, por reiterado comportamento antissocial, o condômino gerar incompatibilidade de convivência como os demais condôminos, poderá ser constrangido a pagar multa de até dez (10) vezes o valor da cota condominial ordinária vigente na data da infração, até ulterior deliberação da Assembleia;

e) Ressarcimento de todos os prejuízos que venha a causar ao patrimônio coletivo, em decorrência do mau uso, o que fará, em atendimento à simples notificação assinada pelo Síndico ou pela administração, ficando, desde logo, eleito, pelos condôminos, o rito executivo para cobrança judicial, não só das indenizações aqui previstas, como também das respectivas multas e demais cotas condominiais que não tiverem sido recolhidas nos respectivos vencimentos, juntamente com as custas processuais e os honorários advocatícios, desde já arbitrados em vinte por cento (20%) sobre o valor atribuído a causa.

7.4 - As multas serão impostas e cobradas pelo Síndico, ou seu representante, que deverá comunicá-las aos respectivos condôminos por carta registrada com AR ou por carta protocolada, com recurso do interessado para a Assembleia Geral.

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

7.6 - Os dispositivos deste Regulamento Interno são decorrentes do interesse comum, sobrepondo-se aos interesses pessoais, desde que não violem o direito básico de propriedade de cada condômino.

7.7 - Em ação proposta pelo Condomínio que for julgada improcedente, as despesas e os pagamentos de condenação serão consideradas como despesas extraordinárias de Condomínio.

7.8 - As penalidades poderão ser aplicadas a qualquer tempo, e, quando não o forem na ocasião oportuna, não serão canceladas, salvo por deliberação expressa de Assembleia Geral.

7.9 - As despesas que resultem de ação ou omissão da Administração do Condomínio e/ou de seus empregados serão custeadas pelo Condomínio, cabendo ao Síndico, conforme o caso, aplicar aos responsáveis as penalidades cabíveis, não se incluindo as despesas com danos em veículos e/ou a terceiros ocasionados por veículos (que deverão estar cobertos por seguro, de responsabilidade exclusiva, dos respectivos proprietários).

8 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1 - Constitui dever de todos os condôminos, hóspedes, moradores, usuários e funcionários do Condomínio 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, 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 usuário que transgredir as normas da convenção e deste Regulamento.

8.3 - É obrigatório o preenchimento correto da ficha de registro de morador, a fim de que o Condomínio possa manter sempre atualizado o seu cadastro.

8.4 - Quaisquer sugestões e/ou reclamações deverão ser dirigidas a Administração do Condomínio, por escrito, ou registrada em livro próprio na portaria, sem o que não haverá legitimidade para qualquer ação da Administração.

8.5 - Fica o Síndico autorizado, obedecida a Convenção do Condomínio e este Regulamento, a baixar todas as instruções complementares que considerar necessárias a aplicação das presentes normas.

8.6 - Os casos omissos neste Regulamento serão resolvidos pelo Síndico, juntamente com o subsíndico e membros do Conselho Consultivo, ressalvada a competência da Assembléia Geral e o direito de recurso dos condôminos, previsto na Convenção.

8.7 - Para todos os efeitos legais, o presente Regulamento Interno estará vigorando, em caráter provisório, a partir da Instalação do Condomínio, podendo sofrer aditamentos posteriores que vierem a ser aprovados por assembléia convocada para essa finalidade específica, devendo, obrigatoriamente, ser submetido à apreciação de Assembléia, no prazo de doze (12) meses, para sua ratificação no todo ou em parte, e alterações que se forem consideradas necessárias.