

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA DAS FLORES

REGULAMENTO INTERNO

O Condomínio Residencial Vila das Flores, situado na Rua: Manoel Jorge Corrêa, 40, nesta Capital, tem por este Regulamento Interno como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos os Condôminos, Moradores, Empregados e Visitantes, em conformidade com o que determina a Lei nº4.591, de 16 de dezembro de 1964, e outras posteriores, bem como complementar as disposições das cláusulas que já existem na Convenção do Condomínio, conforme registro no cartório de Títulos e Documentos.

1

CAPÍTULO I - DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Cláusula 1 – Usar, gozar e dispor do apartamento de sua propriedade, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do edifício, não causem danos aos demais condôminos ou moradores do prédio e não infringam as normas legais, as disposições da Convenção ou do Regulamento Interno do Condomínio.

Cláusula 2 – Fazer uso das partes comuns do Condomínio, sobre elas exercido todos os direitos que lhes são legalmente conferidos, desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos ou moradores do prédio, com as mesmas condições da cláusula anterior.

Cláusula 3 – Examinar livros, arquivos, contas e documentos, podendo a qualquer tempo solicitar informações ao Síndico ou à Administradora sobre questões relativas à administração do Condomínio.

Cláusula 4 – Comunicar ao Síndico, por escrito, qualquer irregularidade que observem, eventuais críticas, sugestões, reclamações ou protestos contra atos que considerem prejudiciais a boa administração do Condomínio, solicitando ao Síndico ou Administradora, se for o caso, a adoção de medidas corretivas adequadas.

Cláusula 5 – Comparecer ou fazer-se representar nas Assembleias Gerais do Condomínio, com procuração sem firma reconhecida, podendo nelas propor, discutir, votar e ser votado, aprovar, impugnar, rejeitar qualquer proposição, desde que quites com o pagamento das contas condominiais ordinárias ou extra e com multas, se houver.

CAPÍTULO II - DOS DEVERES E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

Cláusula 1 – É obrigação do condômino zelar pelo bom comportamento e disciplina de seus familiares, empregados e visitantes dentro das dependências do condomínio, bem como pelo perfeito estado de conservação e manutenção dos equipamentos e instalações dos edifícios.



Cláusula 2 – Respeitar RIGOROSAMENTE o disposto neste Regulamento e na Convenção, sob pena de ser compelido a desfazer obra ou abster-se de ato, ou ainda a reparar os danos que causar, independentemente de sua sujeição às multas, conforme especificado no capítulo XIX deste Regulamento.

Cláusula 3 – A imposição da multa será comunicada por escrito ao infrator, não tendo efeito suspensivo o recurso eventualmente interposto ao Corpo Diretivo, o qual terá o prazo máximo de 05 (cinco) dias, da data da multa, para recorrer.

Cláusula 4 – O condômino responderá perante o Condomínio pelos atos praticados pelos ocupantes ou visitantes de sua unidade autônoma. Além disso, deverá ser observada, dentro dos edifícios, a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo qualquer queixa ser encaminhada, por escrito, ao Síndico.

Cláusula 5 – O Condomínio poderá permitir que sejam mantidos animais nas unidades, desde que não causem incômodos aos demais moradores com ruídos ou problemas de higiene, bem como não ameacem a segurança dos demais condôminos. Fica terminantemente proibida a permanência de animais nas áreas comuns do condomínio, devendo somente serem transportados por seu dono, de forma segura, das seguintes formas: a) animais de pequeno porte: pelo elevador, no colo ou fechado em recipiente apropriado (tipo gaiola) ou sacola, ou pelas escadas, no colo ou fechado em recipiente apropriado (tipo gaiola) ou sacola; b) animais de médio e grande porte; pelas escadas, preso ao dono pela coleira e com focinheira. É obrigatório que qualquer animal esteja vacinado, conforme as exigências do serviço sanitário.

Cláusula 6 – Todo condômino ou locatário deve prestigiar e fazer acatar as decisões do Síndico, Subsíndico e da Assembleia Geral e a esta comparecer, a fim de que, as decisões tomadas expressem, realmente, a vontade condominial.

Cláusula 7 – Tratar com respeito todos os empregados do condomínio.

Cláusula 8 – Notificar, imediatamente, Síndico ou Subsíndico, a incidência de moléstia grave, infecto contagiosa nas pessoas que residem em sua unidade. Durante a enfermidade, o condômino deverá evitar o máximo possível a circulação nas áreas comuns.

Cláusula 9 – Quando se tornar necessário a inspeção e execução de medidas que se relacionem com interesse coletivo, o condômino deverá permitir a entrada em sua unidade do Síndico, Sub Síndico e/ou Zelador e das pessoas que o acompanham.

Cláusula 10 – Diligenciar, no sentido de que os condôminos e demais pessoas não façam mau uso dos elevadores que servem os edifícios e os danifiquem.

Cláusula 11 – Todo e qualquer dano causado ao Condomínio em suas partes comuns deverá ser indenizado por quem o causar. No caso de morador, locatário, dependente, visitante, etc., responderá o proprietário ou promitente comprador pelas despesas.

Cláusula 12 – Não é permitido utilizar, alugar, ceder ou explorar no todo ou em parte, as unidades para fins diversos do uso a que se destina o edifício, ou seja, fins residenciais.



Cláusula 13 – Em caso de locação ou venda da unidade fazer constar como parte integrante dos contratos exemplar deste regulamento.

Cláusula 14 – Zelar pela apresentação dos seus empregados, evitando que os mesmos circulem pelo edifício em trajas indecorosas.

Cláusula 15 – É expressamente proibido utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares durante seu horário de trabalho, salvo em casos de emergência e casos que causem prejuízos ao condomínio.

Cláusula 16 – É proibido fumar nas dependências da área comum, tais como: halls, elevadores, garagens, escadas, salões e demais áreas cobertas, conforme Lei Estadual 13.541/2009. O morador ou visitante infrator será multado no valor correspondente a 100% (cem por cento) da cota condominial ordinária do mês da infração. Caso o condomínio seja autuado pelas autoridades competentes, por culpa de algum morador ou seus visitantes, o valor da multa imposta ao condomínio será cobrado da unidade infratora.

CAPÍTULO III - DA LIMPEZA

Cláusula 1 – O Condomínio manterá no seu quadro de funcionários pessoas encarregadas de efetuar a limpeza nas áreas comuns não que isso, todavia, exima o condômino de zelar efetivamente pela mesma.

- a) É proibido depositar objetos ou outros materiais em qualquer parte das áreas de uso comum, isto é, na entrada, passagens, escadas, elevadores, vestíbulos e garagem, correndo por conta do condômino, o risco, ônus e prejuízos que resultarem.
- b) O lixo das unidades deverá ser embalado em sacos plásticos resistentes e depois depositados nas lixeiras localizadas nas escadarias de cada andar. É expressamente proibido despejar o lixo “ In natura” diretamente nas lixeiras. O entulho resultante de obras nas unidades não poderá ser depositado em áreas fora das mesmas sem autorização do Síndico, sendo que, neste caso, a remoção do entulho e os custos para tal ficam por conta do condômino.
- c) É proibido deixar restos de lixo ou outras varreduras nas áreas e partes de uso comum dos edifícios.
- d) É proibido atirar pelas janelas, para a rua ou áreas comuns, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarros, ou quaisquer outros objetos.
- e) É proibido estender, bater, secar ou colocar tapetes ou quaisquer materiais nas janelas ou sacadas, nos quais não poderão ser instalados varais, de que tipo forem, uma vez visíveis do exterior.
- f) É proibida a lavagem de janelas executada pelo lado externo das mesmas.



CAPÍTULO IV - DAS MUDANÇAS

Cláusula 1 – As mudanças para dentro ou fora do Condomínio deverão ser comunicadas pelo interessado ao Síndico e/ou Zelador, com antecedência mínima de 48 horas.

Cláusula 2 – O transporte deverá ser feito pelo elevador, respeitando, porém, as normas de segurança e as emanadas pela administração.

Cláusula 3 – Antes de ser iniciada a mudança, o Zelador deverá providenciar a colocação de proteção no elevador.

Cláusula 4 – O condômino e/ou inquilino do apartamento interessado na mudança é responsável solidário por todo e qualquer dano ocasionado a terceiros e ao Condomínio.

Cláusula 5 – Em caso de qualquer dano o Zelador comunicará, imediatamente, aos responsáveis pela mudança e ao Síndico, a fim de que seja providenciado o ressarcimento dos prejuízos.

Cláusula 6 – O transporte de carga que possa afetar o funcionamento dos elevadores, por peso excessivo (cofre, arquivos, etc.), deverá ser previamente autorizado pela empresa conservadora do elevador, sem o que, não será permitido.

Cláusula 7 – O horário das mudanças será, rigorosamente, compreendido entre 09:00 hr e término às 18:00 hr, de Segunda à Sábado, sendo terminantemente proibida aos Domingos e Feriados.

Cláusula 8 – O Condomínio e o Síndico não assumem qualquer responsabilidade resultante de danos, acidentes, roubos, furtos ou extravios que possam ocorrer durante a mudança.

Cláusula 9 – Após descarregar os móveis / objetos, nos andares ou no piso térreo, os elevadores deverão ser liberados.

CAPÍTULO V - DA PORTARIA

A área da portaria é considerada de vital importância para o funcionamento e segurança do Condomínio. Para tanto, requer os seguintes cuidados na sua utilização:

Cláusula 1 – O ambiente da portaria é de frequência exclusiva dos porteiros e Zelador, sendo restrito o acesso de condôminos.

Cláusula 2 – Não é permitida a formação de grupos (“rodinha”) junto à portaria e conversas demoradas com o porteiro, facilitando com isso uma provável distração do mesmo e, conseqüentemente, falha na vigilância.



Cláusula 3 – O porteiro tem por norma somente permitir a entrada de visitantes após a autorização do condômino: sem a mesma o visitante permanecerá do lado de fora do portão principal.

Cláusula 4 – Fica expressamente proibida a entrada no Condomínio de entregadores de móveis, roupas, objetos, pizzas, lanches, etc., bem como de vendedores ou representantes, desacompanhados do responsável pela unidade, nas dependências de uso comum, tanto na entrada como na saída do Condomínio. No caso de prestadores de serviço (pedreiros, marceneiros, etc.) e corretores de imóveis, será exigida autorização por escrito do proprietário do imóvel, devendo constar obrigatoriamente o RG da pessoa autorizada a entrar no imóvel.

Cláusula 5 – Qualquer dano causado ao Condomínio pelo entregador no momento do recebimento deste pelo condômino, deverá ser imediatamente ressarcido pelo último. Ex: arranhões nas paredes, danos diversos, desrespeito à funcionários e outros condôminos (dano moral), etc.

Cláusula 6 – O porteiro é autoridade no momento em que está a serviço do Condomínio e para tanto deve ser respeitado nas ordens e determinações instruídas pelo Zelador e Síndico.

Cláusula 7 – O condômino que por qualquer motivo, deixar sob guarda do porteiro ou funcionário do Condomínio a chave de sua unidade, o fará por livre arbítrio, eximindo o Condomínio e o funcionário de qualquer problema gerado por este ato.

Cláusula 8 – Na portaria estarão localizados os livros de ocorrências de uso restrito aos porteiros, Zelador e Síndico.

CAPÍTULO VI - DO HALL SOCIAL

Cláusula 1 – O hall social deverá ser usado somente como área de entrada nos edifícios e como sala de espera, não sendo permitido a permanência indevida neste local, nem de jogos, badernas, brincadeiras de qualquer tipo, etc.

CAPÍTULO VII - DO SALÃO DE FESTAS

Cláusula 1 – Os salões de festas destinam-se ao uso dos condôminos proprietários ou inquilinos. Não será permitido uso para reuniões ou recepções de caráter político, religioso, lucrativo ou beneficente, jogos de qualquer natureza, nem qualquer reunião cujo funcionamento dependa da autorização policial ou judicial.

Cláusula 2 – Os locadores dos salões de festas serão responsáveis por seus convidados, sejam eles adultos ou crianças, e por qualquer ocorrência havida durante a realização do evento.

Cláusula 3 – Os salões de festas poderão ser utilizados para festas de aniversários, comemorações e reuniões de moradores dos edifícios, desde que estas não afetem os princípios da moral e dos bons costumes, sendo que após às 22:00hs não será permitido qualquer tipo de



incômodo aos condôminos das demais unidades, seja por barulho ou qualquer outro motivo. Ainda, caberá aos usuários a responsabilidade de que seus convidados não circulem pelo Condomínio após esse horário, recolhendo-se os mesmos à área propriamente dita dos salões de festas. Os salões deverão ser liberados até às 23:00 horas, ou seja, tolerância até as 23:00hs para encerramento da festa e entrega da chave na portaria.

Cláusula 4 – O uso do salão de festas deverá ser solicitado através de impresso próprio. A reserva só poderá ser feita com 30 dias de antecedência da data solicitada. Havendo dois ou mais interessados em fazer uso do salão de festas no mesmo dia, será sorteado. Para reservas com menos de trinta dias da data solicitada, não haverá sorteio.

Cláusula 5 – O condômino/inquilino que promover uma festa será responsável por todo e qualquer dano causado às paredes, vidros, portas, móveis instalações, etc., existente naquele local e nas áreas adjacentes.

Cláusula 6 – Antes e após a realização de cada festa o Zelador fará uma vistoria nos locais utilizados acompanhado do condômino responsável, anotando o resultado dessa inspeção no livro de ocorrência existente na portaria dos edifícios ou ficha de reserva dos salões de festas.

Cláusula 7 – Constatado qualquer irregularidade após a vistoria, o condômino se responsabilizará pelo conserto ou pela reposição das peças eventualmente danificadas, sendo que na sua omissão caberá a cobrança de multa conforme Cap. XIX mais os reparos.

Cláusula 8 – Após o uso dos salões de festas, o responsável deverá fazer uma prévia da limpeza do lixo mais volumoso, inclusive os perecíveis, sendo que a limpeza geral nas instalações será executada pelos funcionários do Condomínio.

Cláusula 9 – Pelo uso do salão de festas não será cobrado nenhuma taxa. No caso de ser reservado e não utilizado será cobrada a taxa de 30 % do valor do salário mínimo vigente na data da reserva, a ser lançado juntamente com a primeira cota condominial após a reserva. Não será cobrada esta taxa quando o cancelamento ocorrer por motivo de força maior, ou seja, o morador apresentará documento comprobatório ao conselho para análise e efeito de cancelamento da reserva.

Cláusula 10 – As reservas do salão de festas só poderão ser efetuadas para festas exclusivas dos moradores.

Cláusula 11 – Não serão permitidas as reservas e utilizações do salão de festas para os condôminos que estiverem inadimplentes com relação às cotas condominiais, multas, acordos ou quaisquer outras pendências financeiras junto ao condomínio.

Parágrafo 1º - Caso o condômino não tenha dívidas com o condomínio na data da reserva e tenha dívidas com o condomínio na data do evento, não poderá utilizar.



CAPÍTULO VIII - DA CHURRASQUEIRA

Cláusula 1 – A churrasqueira destina-se ao uso dos condôminos proprietários ou inquilinos. Não será permitido o uso da churrasqueira para reuniões ou recepções de caráter político, religioso, lucrativo ou beneficente, jogos de qualquer natureza, nem qualquer reunião cujo funcionamento dependa da autorização policial ou judicial

Cláusula 2 – O uso da churrasqueira deverá ser solicitado através de impresso próprio. A reserva só poderá ser feita com 30 dias de antecedência da data solicitada. Havendo dois ou mais interessados em fazer uso da churrasqueira no mesmo dia, será sorteado. Para reservas com menos de trinta dias da data solicitada, não haverá sorteio.

Cláusula 3 – O Condomínio dispõe de utensílios para uso da churrasqueira, tais como: espetos e grelhas, ficando os demais por conta de cada usuário.

Cláusula 4 – Qualquer dano causado pelo condômino ou seus convidados às áreas utilizadas deverá ser imediatamente reparado, ficando todos os custos imputados a este.

Cláusula 5 – O horário de funcionamento da churrasqueira será livre.

Parágrafo 1º - Após as 22:00 horas deverá ser mantido silêncio total. Término da utilização da Churrasqueira à 01:00 hora, e entrega de chaves até às 02:00 horas. (Aprovado em A.G.E de 17 de novembro de 2014).

Observação: Durante estado pandêmico o horário de funcionamento será até às 23:00 horas com entrega das chaves no limite das 00:00 hs.

Parágrafo 2º - A entrega da chave após horário limite acarretará multa diretamente conforme graduação a seguir: • exceder 1 hora multa 70% valor da cota; • exceder 2 horas multa 100% valor cota; • exceder + de 2 horas valor 2 cota vigentes. (Alterações A.G.E. de 25/11/2021)

Cláusula 6 – O usuário deverá, após o uso da churrasqueira, efetuar a limpeza leve, ou seja, limpar a área da mesma jogando no lixo latas, papéis, restos de alimentos etc., bem como apagar eventual fogo remanescente. Apenas a limpeza pesada (desengorduramento, lavagem interna da churrasqueira, lavagem do piso, etc.) será efetuada pelos funcionários do Condomínio.

Cláusula 7 – Pelo uso da churrasqueira não será cobrada nenhuma taxa. No caso de ser reservada e não utilizada será cobrada a taxa de 30% do valor do salário mínimo vigente na data da reserva, a ser lançada juntamente com a primeira cota condominial após a reserva.

Cláusula 8 – A reserva da churrasqueira só poderá ser efetuada para festas exclusivamente dos moradores.



Parágrafo 1º - Espaço para até 60 pessoas e, em período de pandemia, se autorizado o uso, o limite é de 30 pessoas (A.G.E. 25/11/2021). Lista obrigatória na portaria com antecedência de 05 (cinco) dias do evento ou, na ausência da lista, mediante liberação direta na portaria pelo morador (A.G.E. 25/11/2021), não podendo exceder a capacidade permitida. Até 30 convidados sem cobrança de taxa de funcionário extra; A partir de 30 pessoas, cobrança de R\$ 150,00 reais à título de contratação de funcionário extra. Valor atualizado de acordo com a cobrança da empresa terceirizada. (Aprovado em A.G.E 05 de outubro de 2015)

Parágrafo 2º - Reservas para mais de 30 pessoas somente com antecedência mínima de 5 dias, para viabilizar a contratação. (Aprovado em A.G.E 05 de outubro de 2015);

Parágrafo 3º - Cancelamento do uso da churrasqueira em caso de não haver sorteio com no mínimo 48 horas de antecedência (A.G.E. 25/11/2021);

Cláusula 9 – Não serão permitidas as reservas e utilizações da churrasqueira para os condôminos que estiverem inadimplentes, com relação às cotas condominiais, multas, acordos ou quaisquer outras pendências financeiras junto ao condomínio.

Parágrafo 1º - Caso o condômino não tenha dívidas com o condomínio na data da reserva, e tenha dívidas com o condomínio na data do evento, não poderá utilizar.

Cláusula 10 – Estabelece-se os seguintes horários para retirada de chaves e vistoria para a churrasqueira: de Segunda a Sexta das 08.00 as 17.00 hs. com o Zelador, ou após às 18.00 hs com ronda noturno; aos sábados das 08.00 as 12.00 hs com zelador; e aos domingos até as 10.00 hs com apoio colaboradores serviços gerais. (A.G.E. 25/11/2021);

CAPÍTULO IX - DA GARAGEM

Cláusula 1 – A garagem é de uso exclusivo dos moradores e seus veículos (um por vaga) devendo este obedecer sempre ao estacionamento na sua vaga pré-determinada. Todos os automóveis deverão portar, obrigatoriamente, o cartão de identificação quando estiverem nas dependências da garagem, o cartão deverá ser colocado no veículo em local visível e que identifique o apartamento. Os porteiros somente deverão abrir o portão para a entrada dos veículos mediante a apresentação do cartão de identificação pelo morador. Caso o morador não tenha o cartão de identificação deverá pegar um provisório com os porteiros, para que seja aberto o portão, ou seja, não apresentando o cartão de identificação não entra. Não é permitido a venda, locação ou cessão de vagas para pessoas não residentes no Condomínio.

Par. 1º - Hóspedes, familiares amigos ou visitas de curto ou longo prazo só poderão entrar com a presença do responsável pela unidade na portaria, para acompanhar e estacionar na vaga do respectivo morador se estiver disponível. (A.G.E. 25/11/2021);

Par. 2º - Os veículos de parentes ou amigos dos condôminos, em visita de curto prazo ou prolongada, somente poderão permanecer na garagem relativa ao apartamento, se tiver



acompanhado do responsável pela unidade "Somente aos moradores, condôminos e locatários, é permitido estacionar nas vagas. (A.G.E. 25/11/2021);

Cláusula 2 – O condômino deve estacionar o veículo CORRETAMENTE, fazendo com que o mesmo não exceda às limitações da vaga, evitando assim transtornos aos ocupantes das vagas vizinhas.

Cláusula 3 – A velocidade máxima permitida no ambiente de garagem é de 10 km/h.

Cláusula 4 – É proibido qualquer tipo de manutenção dentro da área de garagem (lavagem, lubrificação e consertos em geral). Exceção: eventuais problemas mecânicos/elétricos de emergência.

Cláusula 5 – Para carga e descarga dos veículos, somente de moradores, que sejam utilizados as vagas próprias e quando prestadores de serviços e ou terceiros, deverão estacionar fora do condomínio e fazer a carga ou a descarga pela entrada principal, devidamente identificado, autorizado e acompanhado pelo morador, somente será permitido a entrada de veículos de terceiros para carga e descarga de materiais para o condomínio e para serviços emergenciais. Para transporte exclusivamente de compras será utilizado o carrinho disponível em cada edifício (tipo supermercado), o qual após o uso deverá retornar ao local de origem.

Cláusula 6 – São de responsabilidade do condômino todo e qualquer objeto/equipamento deixado no interior do veículo. Recomenda-se a utilização de alarmes mesmo dentro da garagem.

Cláusula 7 – Eventuais colisões, abalroamentos etc., e consequentes prejuízos, ficarão sujeitos à discussão entre as partes envolvidas, sem participação, em hipótese alguma do Condomínio.

Cláusula 8 – O condômino deverá manter sua vaga sempre limpa, evitando vazamentos de óleo do seu veículo ou resíduos de lavagem. Ex.: óleo de mamona, etc.

Cláusula 9 – É proibido buzinar na área da garagem.

Cláusula 10 – O Condomínio não se responsabiliza por nenhum tipo de sinistro que venha a ocorrer na área de garagem, sendo cada morador responsável por seu patrimônio.

Cláusula 11 – No caso da contratação de manobristas, a utilização da garagem será motivo de novo regulamento a ser elaborado pelo Corpo Diretivo e que entrará em vigor tão logo seja levado ao conhecimento dos demais moradores, devendo ser ratificado na primeira Assembleia Geral que se realizar.

Cláusula 12 – É expressamente proibido circular de bicicletas, skates, patins, etc..., como também o uso das garagens para qualquer tipo de jogo com bola.

Cláusula 13 – Não será permitido o uso da garagem de outro condômino sem prévia autorização por escrito do mesmo, com cópia para o Síndico.



Cláusula 14 – Com relação a entrada de motos, somente para moradores, sendo que o condutor deverá retirar o capacete para identificação quando da entrada.

Cláusula 15 – O valor cobrado para o aluguel das vagas presas será de 35% do valor da cota ordinária vigente.

CAPÍTULO X - DOS ELEVADORES

Cláusula 1 – Os Elevadores são equipamentos destinados a facilitar e dar conforto à vida do condômino. Portanto é dever de todos fazer bom uso dos mesmos e também manter o seu estado de conservação o melhor possível.

Cláusula 2 – É terminantemente proibido a utilização dos elevadores para fins que não sejam os de transporte dos condôminos das unidades até as áreas comuns e vice-versa. Cabe, como exceção, transporte pelos mesmos de mudança, compras e outros objetos que não danifiquem esse equipamento.

Cláusula 3 – Por ser um equipamento de manutenção cara, ficará passível de multa pecuniária o condômino que for flagrado: fumando; depredando; brincando; retendo o elevador por tempo superior ao utilizado para embarque e desembarque; riscando-o com lápis, canetas, etc.

CAPÍTULO XI - DA PISCINA

Cláusula 1 – O horário de utilização da piscina e suas dependências será das 09:00 às 22:00 horas, somente para o uso de banho. Após às 22:00 horas os interessados deverão pegar autorização na portaria, registrando o nome do responsável. Às segundas-feiras será fechada para manutenção, com exceção se for feriado ou véspera de feriado, sendo nestes casos, transferida a manutenção para o 1º dia útil seguinte. Às Sextas-feiras, Sábados e vésperas de feriado, após as 22:00 horas o morador solicitará autorização para abertura e o limite de uso será às 00:00 horas. (Conforme aprovação na A.G.E de 17 de novembro de 2014)

Par. 1º - O uso é exclusivo de moradores, não sendo permitido acesso na área e nas piscinas por pessoas não moradoras. Estipula-se que: moradores são as pessoas que efetivamente residam de modo fixo no condomínio, com controle pela portaria durante seu funcionamento da entrada e saída frequente e diária, não se enquadrando nesta definição e portanto não autorizados usar as piscinas e suas áreas visitantes, hóspedes e familiares que só pernoitam na unidade.

Par. 2º - Hóspedes, visitas de longo prazo parentes ou amigos dos condôminos ou locatários, em visita de curto prazo ou prolongada, não serão permitidos utilizar as piscinas ou áreas adjacentes, vaga de garagem, espaço lazer. Somente moradores.

(A.G.E. 25/11/2021);

Cláusula 2 – É proibida a permanência de crianças menores de 7 (sete) anos sem acompanhante na área da piscina. Exceção feita mediante a autorização dos pais ou responsável.



Cláusula 3 – O uso de bronzeador dentro da piscina é proibido, sendo permitida sua utilização somente para efeito de banho de sol nas áreas que circundam a mesma, sendo que antes de entrar na piscina o banhista deverá fazer uso do chuveiro. O banho de sol na mureta da piscina é proibido.

Cláusula 4 – São proibidos jogos nas piscinas, tais como frescobol, peteca, *water-polo*, bem como brincadeiras que venham colocar em risco a integridade física dos frequentadores.

Cláusula 5 – Não é permitida a circulação, fora da área da piscina, em trajes de banho.

Cláusula 6 – Não é permitida a utilização do elevador sem antes enxugar-se perfeitamente.

Cláusula 7 – Pessoas com ferimentos estarão proibidas de utilizar as piscinas.

Cláusula 8 – A piscina destina-se ao uso exclusivo dos condôminos e seus familiares residentes nas unidades autônomas.

Parágrafo único: Será autorizado o uso das piscinas para visitantes de até 10 (dez) anos de idade, deste que seja parente de 01º grau, ou seja, filho (a), neto (a), sobrinho (a). A autorização será feita em impresso própria na portaria, mediante apresentação de documentos, acompanhados pelo morador responsável. A autorização será assinada por membros do Conselho do Condomínio.

Cláusula 9 – O Síndico, juntamente com o Conselho, poderá alterar o horário de funcionamento das piscinas, bem como interditar as dependências da piscina em casos emergenciais, afixando previamente a interdição em local visível.

Cláusula 10 – Será permitido o uso da piscina para o Zelador e sua Família (moradores).

CAPÍTULO XII - DA QUADRA POLIESPORTIVA, SALÃO DE JOGOS, PLAY-GROUND, SALA DE GINÁSTICA E BRINQUEDOTECA

Cláusula 1 – A quadra poliesportiva, salão de jogos, playground, sala de ginástica e brinquedoteca, partes integrantes do condomínio, tem como objetivo oferecer aos condôminos moradores dos Edifícios uma opção de lazer, com número de participantes compatíveis com sua capacidade.

Par. único – A quadra é de uso exclusivo dos moradores, portanto não poderá ser utilizada para montagem de brinquedos ou colocação de cadeiras para convidados nas festas/eventos. (A.G.E. 25/11/2021)

Cláusula 2 – O horário de utilização da quadra poliesportiva, conforme aprovação na Assembleia Geral Extraordinária de 17 de novembro de 2014, fica definido como: das 09:00 às 22:00 horas. Às Sextas-feiras, Sábados e vésperas de feriado, após as 22:00 horas o morador solicitará autorização para abertura e o limite de uso será às 00:00 horas.



O uso do playground é será livre; o salão de jogos, sala de ginástica e brinquedoteca respeitará o horário entre 08:00 e 22:00 horas diariamente.

Cláusula 3 – A utilização da quadra poliesportiva, salão de jogos, playground, sala de ginastica e brinquedoteca por menores e crianças acompanhadas ou não, será de inteira responsabilidade dos pais e/ou responsáveis.

Cláusula 4 – O playground só poderá ser usado por crianças menores de 10 (dez) anos. É aconselhável que as crianças estejam acompanhadas pelo pais ou responsáveis.

12

Cláusula 5 – No caso de quebra dos equipamentos da quadra poliesportiva, salão de jogos, playground, sala de ginastica e brinquedoteca, os condôminos responsáveis deverão pagar os devidos reparos e/ou substituições.

Cláusula 6 – Somente será permitida a utilização de calçados de solado flexível, sem cravos ou pinos, na quadra poliesportiva.

Cláusula 7 – A quadra poliesportiva é exclusiva para jogos, sendo proibido utilizá-la para andar de patins, bicicletas, skates, sendo que os mesmo poderão ser utilizados no espaço em frente às piscinas, não sendo permitida a circulação nas áreas comuns de acesso aos pedestres.

Cláusula 8 – O apartamento do Zelador, desde que o mesmo não more no Condomínio, poderá ser utilizado como brinquedoteca e sala de ginástica, no horário das 08:00 às 22:00 horas.

Cláusula 9 – A Sala de ginástica é exclusiva para uso dos moradores e serão utilizadas pelos adultos e pelos menores de 12 anos somente com autorização, por escrito, dos pais ou responsáveis.

CAPÍTULO XIII - DOS JARDINS

Cláusula 1 – É proibido pisar ou brincar nas partes que compõe o jardim, bem como nele intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhe o arranjo.

Cláusula 2 – Deve-se ter extremo cuidado no contato com os jardins procurando sempre preservá-los. Os eventuais danos causados ao mesmo serão cobrados do condômino, independentemente da aplicação e cobrança de multa pecuniária de caráter disciplinar.

Cláusula 3 – É proibido utilizar as torneiras do jardim para outra finalidade que não seja a de promover a rega do mesmo ou a lavagens das áreas circunvizinhas.

CAPÍTULO XIV - DAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO COMUNS

Cláusula 1 – A permanência das crianças nas áreas comuns do Condomínio é de inteira responsabilidade dos pais ou responsáveis.



CAPÍTULO XV - DO SILÊNCIO NO CONDOMÍNIO

Cláusula 1 – Fica determinado o seguinte horário para a observância do silêncio nos Edifícios:

- a) Todos os dias à partir das 22:00 até as 08:00 horas do dia seguinte
- b) Devido ao alto grau de perturbação causados pela utilização martelos, furadeiras, serras e demais ferramentas similares, fica determinado o seguinte horário para sua utilização:
Das 08:00 às 18:00 horas de Segunda à Sexta, Sábados das 10:00 às 17:00 horas.
Domingos e Feriados: PROIBIDO.

13

Cláusula 2 – É proibido utilizar com volume excessivo, aparelho de som, alto falante, rádio, aparelho de televisão, ou quaisquer outros aparelhos sonoros ou similares que possam perturbar os apartamentos vizinhos.

Cláusula 3 - No período das 22:00 as 8:00 horas cumpre aos moradores guardar SILÊNCIO, evitando produção de ruídos, sons ou efeitos que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos demais. Em qualquer hora do dia é vedado o uso de aparelhos sonoros em volumes excessivamente alto ou outros sons que venham incomodar os vizinhos. (A.G.E. 25/11/2021)

CAPÍTULO XVI - DAS CRIANÇAS E COMPORTAMENTO

Cláusula 1 – Os pais têm OBRIGAÇÃO, perante o Condomínio, de orientar suas crianças a não perturbar, em hipótese alguma, o sossego dos demais moradores e respeitar e acatar as determinações dos funcionários.

Cláusula 2 – Os pais têm OBRIGAÇÃO de, em caso de solicitação feita por funcionário ou membro da administração, recolher à unidade a criança que estiver promovendo desordem, bem como, ressarcir o Condomínio por eventuais danos causados por ela

Cláusula 3 – O Condomínio não se responsabiliza por acidentes causados com crianças, principalmente, por negligência dos pais.

Cláusula 4 – As crianças poderão brincar em qualquer área do Condomínio, com exceção das garagens e vias de trânsito de veículos.

Cláusula 5 - Durante a utilização da área comum, diante de situação de reclamação por barulho ou outras questões que causem incômodo aos demais moradores, os porteiros estão autorizados automaticamente chamar os pais/ou responsável para tratar com seus filhos. (A.G.E. 25/11/2021)

CAPÍTULO XVII - DA SEGURANÇA DO CONDOMÍNIO



Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.
Tel: 5511-2943.1195
www.gilserrano.com.br

O Condômino deverá seguir estritamente o estabelecido abaixo a fim de preservar a segurança do Condomínio.

Cláusula 1 – É proibido manter ou guardar substâncias odoríferas ou perigosas à segurança dos Edifícios ou de seus moradores, tais como produtos químicos, inflamáveis, explosivos, etc.

Cláusula 2 – É proibido colocar nos beirais das janelas e sacadas qualquer tipo de objeto. EX.: Vasos ornamentais etc.

Cláusula 3 – O Condomínio não se responsabilizará, em hipótese alguma, por furto simples ou qualificado, total ou parcial, roubo, danos ou estragos de qualquer natureza ocorridos nos veículos, às pessoas ou bens de qualquer espécie que estejam dentro dos edifícios ou áreas comuns, de que sejam vítimas os condôminos, locatários, ocupantes, empregados, visitantes e demais pessoas em quaisquer circunstâncias ou ocasiões.

Cláusula 4 – Fica determinado o fechamento (trancada) da porta de entrada do Edifício das 22:00h às 06:00 h, visando maior segurança, devendo sempre o condômino acompanhar seu visitante neste horário, afim de certificar-se do efetivo fechamento da porta.

CAPÍTULO XVIII – ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO

Cláusula 1 - Utilização de elevador - cachorros de pequeno porte com guia, coleira e no colo. De médio e grande porte com guia, coleira escadas / somente nos elevadores quando não estejam sendo utilizados por outros moradores.

Cláusula 2 - Este controle cabe aos próprios moradores bem como respeitar seus vizinhos, não utilizando os elevadores com animais se na presença de outro morador.

Cláusula 3 - Não é permitido animais de estimação em área comum do condomínio, somente seu trânsito em direção à rua ou retorno.

Cláusula 4 - É de total responsabilidade do condômino dono do animal situações que possam colocar em risco demais moradores, devendo cuidar e manter seu animal totalmente preso e seguro em guia e coleira, além dos demais cuidados com a segurança.

Cláusula 5 - Ao levar o animal para passear deverá seu tutor lembrar sempre de levar consigo saco plástico para recolher as necessidades do animal, não negligenciando o cuidado com os dejetos do animal no condomínio.

(A.G.E. 25/11/2021)

CAPÍTULO XIX – IMOBILIÁRIAS/ PRESTADORES DE SERVIÇOS

Visita De Imobiliárias:



Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.
Tel: 5511-2943.1195
www.gilserrano.com.br

Cláusula 1 - Permitidas visitas de Segunda a Sexta das 09.00 hs as 16.00 hs; aos sábados das 09.00 as 12.00 hs. Após esses horários, visitas de consultores/ corretores somente serão permitidas se acompanhados pelo proprietário/ morador responsável pela unidade.

Cláusula 2 - Em todos os casos somente será permitido acesso de corretor/ consultor imobiliário devidamente autorizado pelo proprietário, por escrito em documento entregue previamente na portaria, com os dados da imobiliária e dos consultores.

Cláusula 3 – Locação e vendas, necessária a entrega de cópia de contrato/escritura com reconhecimento de assinatura das partes e preenchimento de autorização de acesso de moradores. A liberação de entrada somente após entrega dos documentos acima.

Prestadores de Serviços

Cláusula 4 - Somente com autorização escrita e prévia do morador ou na presença do mesmo, com fornecimento dos dados do prestador Nome / RG período de serviços.

Cláusula 5 - Apresentação obrigatória e prévia de ART/RRT – DESCRITIVO DE SERVIÇOS – NORMA ABNT 16280.

Cláusula 6 - Responsável ART entrega com antecedência aos serviços.

Cláusula 7 -Vistoria do local no início e final dos serviços – pelo síndico/ preposto

Cláusula 8 - Planta da unidade somente com a construtora do prédio. Responsabilidade de entrega da construtora/vendedor ao morador.

Cláusula 9 - Nas unidades durante as obras não é permitido uso de martetele.

Cláusula 10 - Todo entulho resultante das reformas deverá ser acondicionado em sacos próprios e retirados do prédio por conta do morador.

Cláusula 11 - O *shaft* é uma abertura vertical na alvenaria por onde passam as instalações essenciais em qualquer construção, isto é, tubulações hidráulicas, elétricas ou até mesmo gás encanado. Portanto, todos os serviços que envolvam local do *shaft*, devido tais tubulações, deverão ser agendados e informados ao zelador e responsável técnico que deverá acompanhar os serviços. A falta de acompanhamento pode colocar em risco de danos às estruturas gerais e unidades.

Cláusula 12 - Morador/responsável obra agendar com zelador fazer a vistoria no momento onde consta (sem problemas) assinar termo que caso danifique o sistema o mesmo se responsabilizara por reparos no sistema em gera e unidades caso ocorra danos.

(A.G.E. 25/11/2021)

CAPÍTULO XX – RECEBIMENTO DE ENCOMENDAS/ MUDANÇAS NO CONDOMÍNIO

Encomendas



Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.
Tel: 5511-2943.1195
www.gilserrano.com.br

Cláusula 1 - Após as 18 hs. a unidade será comunicada para retirada diretamente na portaria devido grande fluxo de entregas em horário de risco.

Cláusula 2 - Caso morador tiver encomendas a receber e estiver ausente na data, deverá deixar informação por escrito na portaria, nome do remetente e entregador.

Mudança

Cláusula 3 - AGENDAR COM ANTECEDENCIA: Permitido de Segunda a sexta das 09.00 as 17.00 hs.

- Bloco Gardênia portão fundos somente agendado c/ acompanhamento zelador
- Sábado mudança 09.00 as 12.00 hs.
- Durante a mudança / montagem de móveis / instalações em geral, é de inteira responsabilidade do morador, devendo ter este em mãos a planta ou manual instrutivo da unidade. O zelador não é responsável por sinalizar local para reparos ou instalações e, caso ocorra problemas elétricos/hidráulicos, os danos e reparos são de inteira responsabilidade da unidade.

(A.G.E. 25/11/2021)

CAPÍTULO XXI – PADRONIZAÇÃO DE JANELAS, HALL DOS ELEVADORES, ETC

JANELAS: As janelas das unidades autônomas serão preservadas suas características originais. No tocante à proteção com telas, estas deverão ter seu tipo, material e cor padronizado conforme orientação da Administração do Condomínio.

HALL DO ELEVADOR: A decoração do hall do elevador será feita de comum acordo entre os condôminos de cada andar, devendo os mesmos dividirem as despesas com a decoração. No caso de divergência, não poderá ser feita nenhuma decoração. Os equipamentos de segurança não poderão em hipótese alguma, serem alterados em sua localização sem a anuência, fundamentada sempre na forma da lei que rege este aspecto, da administração do Condomínio.

FACHADA DO EDIFÍCIO: Deverá ser mantido todo padrão externo dos Edifícios, como fachada, cor, etc., não podendo ser alterada, a não ser por meio de Assembleia Geral.

ENVIDRAMENTO DA SACADA: Padrão do envidraçamento: deverá ser do tipo retrátil ou fixo (caberá a cada morador a escolha do sistema que lhe agrada), esquadria de bronze e vidro incolor de 08 m.m., o condômino poderá retirar a porta de vidro e o bastante entre a sala e a sacada, no entanto, deverá manter o acabamento quadrado, a cor da varanda e da cortina deverão ser na cor BRANCA. O condômino interessado deverá fazer o contrato individualmente com a empresa de seu interesse. Fica o morador responsável pela instalação da janela e responderá perante o condomínio por qualquer problema proveniente da instalação ou queda da mesma.



CAPÍTULO XXII - DAS PENALIDADES

Aquele que violar as disposições legais, contidas neste Regulamento, ficará sujeito, a uma primeira advertência, e na reincidência (em caso da violação da mesma cláusula já infringida ou qualquer outra), a multa será de 70% do valor do condomínio ordinário vigente no mês da infração, por disposição violada, o dobro em caso de reincidência, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se do ato praticado, ou ainda, a reparar os danos causados. A multa será cobrada através de boleto bancário ou outro meio definido pela administração, vencendo a mesma junto com as despesas do Condomínio do mês subsequente à data da infração. As reincidências a qualquer cláusula deste regulamento serão consideradas dentro do período de 12 (doze) meses a partir da 1ª Advertência destinada a unidade. Os Condôminos são diretamente responsáveis por todos os atos e infrações que praticarem seus empregados, visitantes e ocupantes das respectivas unidades autônomas. Das multas impostas pelo Síndico, ou de quaisquer de suas decisões, cabe recurso a ser interposto por escrito pelo condômino que se entender prejudicado e deverá ser encaminhado no prazo máximo de 5 (cinco) dias ao Conselho Diretivo, para o devido julgamento.

17

Parágrafo único: O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil e criminal pelos danos causados, bem como do reparo dos estragos causados.

CAPÍTULO XXIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Cláusula 1 – O Zelador fica autorizado a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir o presente regulamento, devendo comunicar as infrações ao Síndico ou Subsíndico, para que os mesmos tomem as providências necessárias.

Cláusula 2 – A solução dos casos omissos caberá ao Corpo Diretivo “Ad referendum” da Assembleia Geral. Da mesma forma, se for notado pelo Corpo Diretivo a necessidade de inclusões ou modificações neste Regulamento, o Corpo Diretivo será autorizado a efetuar-las. “Ad referendum” da Assembleia Geral.

Cláusula 3 – Fica eleito o Foro Regional de Itaquera, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir qualquer ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorra do presente Regulamento Interno.



ORIENTAÇÕES CONFORME ASSEMBLEIA GERAL 25/11/2021

LIXO

1 - O LIXO deve ser colocado em sacos resistentes amarrados e depositados nas lixeiras localizadas no estacionamento do Bloco Gardênia, cuidando os moradores para que não hajam respingos no caminho e produção de sujeira e mau cheiro.

2 - Separar o lixo orgânico do reciclável e colocar na lixeira indicada, vidros e garrafas quebradas devem ser bem embalados para evitar que os coletores e funcionários se machuquem.

Cigarros, derivados e fumígenos em geral

Cláusula 3 - Devido diversas e constantes reclamações e o risco de acidentes graves por pontas de cigarros arremessadas das janelas, caso a unidade seja identificada e conforme comunicados anteriores, será responsabilizada por eventual dano, além de advertência e multa.

