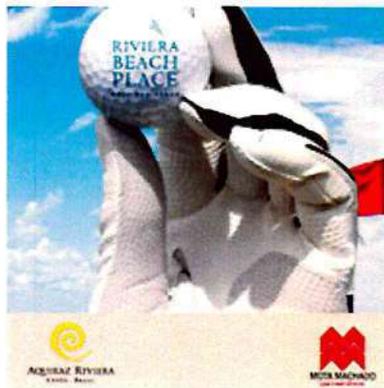


1º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Registro Microfilmado  
Nº 490151  
M.º CARTÓRIO  
PERGENTINO  
MAIA

## CONDOMÍNIO

### RIVIERA BEACH PLACE GOLF RESIDENCE



### REGIMENTO INTERNO

## ÍNDICE

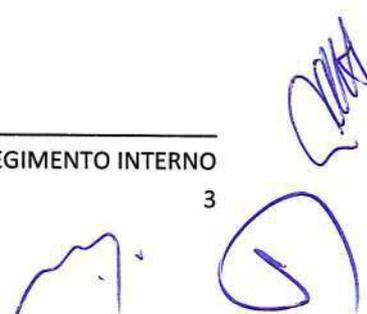
CAPÍTULO I - DA FINALIDADE .....	4
CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO .....	5
Seção I – Do Síndico e do Subsíndico .....	5
Seção II - Do Administrador.....	6
CAPÍTULO III - DOS HORÁRIOS .....	8
CAPÍTULO IV - DO ACESSO AO CONDOMÍNIO .....	8
CAPÍTULO V - DO USO DAS ÁREAS E COISAS COMUNS .....	10
Seção I – Da Entrada Social .....	10
Seção II – Das Garagens.....	11
Seção III - Do Restaurante, da Área de Lazer e do Pátio Externo .....	13
Seção IV – Das Piscinas.....	16
Seção V - Do Fitness .....	18
Seção VI - Do Salão de Jogos .....	20
Seção VII - Do Kids Club.....	20
Seção VIII - Do Playground .....	20
Seção IX - Do Campinho de Futebol .....	21
Seção X - Dos Animais Domésticos.....	22
Seção XI - Da Sauna e da Jacuzzi.....	22
Seção XII - Do Vestiário e Refeitório .....	23
Seção XIII - Dos Elevadores.....	23
CAPÍTULO VI - DA NORMATIZAÇÃO SOBRE FESTAS, REUNIÕES E EVENTOS SOCIAIS.....	24
CAPÍTULO VII - DO REGULAMENTO INTERNO DAS OBRAS.....	25
CAPÍTULO VIII - DA CONSERVAÇÃO E LIMPEZA.....	26
CAPÍTULO XI - DA SEGURANÇA.....	28
CAPÍTULO X - DOS EMPREGADOS .....	30
CAPÍTULO XI - DAS MUDANÇAS .....	32
CAPÍTULO XII - DO USO PRIVATIVO DO MORADOR .....	32
CAPÍTULO XIII - DAS PENALIDADES .....	33
CAPÍTULO XIV - DAS RECEITAS, DESPESAS E FUNDOS .....	36
CAPÍTULO XV - DOS DIREITOS E DEVERES .....	37

CAPÍTULO XVI - DAS RECLAMAÇÕES E SUGESTÕES..... 39

CAPÍTULO XVII - DOS CASOS OMISSOS..... 40

CAPÍTULO XVIII - DAS MODIFICAÇÕES DO REGIMENTO INTERNO ..... 40

CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS ..... 40



## CAPÍTULO I – DA FINALIDADE

**Art. 1º.** O Regimento Interno do Condomínio Riviera Beach Place Golf Residence, construído na Praia Marambaia, Complexo Aquiraz Riviera, Distrito Tapera, Município de Aquiraz, Estado do Ceará, CEP. 61.700-000, elaborado com base nas Leis n.º 4.591, de 16/12/1964, e n.º 10.406, de 10/01/2002, bem como na respectiva Convenção de Condomínio, objetiva disciplinar o relacionamento, os procedimentos administrativos, a forma de uso das coisas e bens, direitos e deveres de todos os moradores (condôminos, inquilinos, ocupantes, autorizados e suas famílias), assim como da Administração e todos os empregados e prestadores de serviços do Condomínio.

**§ 1º.** Para fixação dos valores de multa tomar-se-á como base a valor da contribuição mensal (VCM) vigente na data que ocorrer a infração.

**§ 2º.** O proprietário infrator será advertido uma única vez. Caso haja descumprimento da advertência, será aplicada multa correspondente a infração e, em caso de reincidência, a multa será progressiva.

**§ 3º.** Para efeito de advertência serão consideradas a advertência escrita e a verbal. No caso da verbal o representante do Condomínio deverá constar dia, hora, o motivo da advertência e, quando possível, o nome da pessoa com quem falou, a foto ou filmagem da infração.

**§ 4º.** Em caso de infração cometida por prestadores de serviços convidados ou visitantes, o proprietário que autorizar a entrada do infrator será responsável solidário pelo pagamento da multa.

**§ 5º.** Para efeito deste Regimento, considera-se “hóspede” os parentes ou convidados dos condôminos quando hospedados nas UAs do condômino por um período superior a 1 (um) dia.

**§ 6º -** São considerados “moradores” as pessoas que residem no Condomínio, seja por força de locação, cessão, empréstimo ou de transferência de posse de UA a qualquer título.

**§ 7º -** As Unidades Autônomas, quando citadas neste Regimento, serão identificadas pela abreviação UA. Considera-se Unidade Autônoma cada unidade/apartamento de propriedade privada.

**Art. 2º.** Todos são obrigados a cumprir, respeitar e fiscalizar a observância deste Regimento Interno, da Convenção e do Código Civil, especialmente os artigos 1331 a 1357, assim como as leis condominiais.

**Art. 3º.** Em caso de venda, doação, legado, usufruto, cessão de direito, locação ou qualquer forma legal de transação que importe na transferência de propriedade ou da posse, de suas respectivas UAs, os adquirentes, em qualquer caso, ficam obrigados à observância de todas as normas deste Regimento e da Convenção de Condomínio, bem como ao pagamento de todos os débitos com o Condomínio.

**Parágrafo único.** Nos contratos de locação das UAs deverá constar a obrigação dos locatários, seus dependentes, herdeiros, sucessores, hóspedes e visitantes de respeitarem o presente Regimento. A inclusão ou não das obrigações no contrato de locação não desobriga o cumprimento deste Regimento, assim como não extingue as responsabilidades cíveis e criminais do locatário e/ou do proprietário da UA frente às obrigações desse Regimento e/ou seus atos.

**Art. 4º.** Os coproprietários são responsáveis solidários pelas ações e condutas dos ocupantes ou inquilinos das suas UAs, responsabilidade essa que abrange atos ou admissões de seus empregados, prepostos, dependentes e visitantes.

## CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

**Art. 5º.** Os órgãos da Administração são constituídos pelo Síndico e pelo Conselho Consultivo, cabendo-lhes exercer suas atribuições e obrigações na forma da lei, da Convenção e deste Regimento Interno.

**Parágrafo único.** O Síndico poderá delegar, temporariamente, funções administrativas ao Subsíndico ou a terceiro da sua confiança, mas sempre sob sua inteira e exclusiva responsabilidade.

**Art. 6º.** A Administração será responsável por todo o serviço contábil, emissão de boletos de cobrança, controle de caixas, arquivos, controle de pessoal, controle de movimento operacional, contas a pagar e contas a receber a todo o funcionamento do sistema do Condomínio.

**Art. 7º.** A Administração estará sempre à disposição para esclarecer acerca dos movimentos operacionais e contábeis a qualquer condômino, assim como para receber sugestões e levá-las à apreciação da Assembleia Geral.

**Parágrafo único.** Compete à Administração remeter, mensalmente, os balancetes aos condôminos, juntamente com a indicação da quantidade dos condôminos inadimplentes.

**Art. 8º.** Fica proibido à Administração efetuar serviços particulares de bancos, cartórios e outros para qualquer morador ou usuário.

### **Seção I – Do Síndico e do Subsíndico**

**Art. 9º.** Na qualidade de dirigente e responsável pela Administração dos assuntos de ordem comum ao Condomínio, o Síndico tomará conhecimento e proverá recursos para solucionar os assuntos não expressamente tratados na Convenção Condominial e neste Regimento Interno, bem como os que envolvem a aplicação ou interpretação dos respectivos preceitos, contando, para isso, com a assessoria do Subsíndico e do Conselho Consultivo.

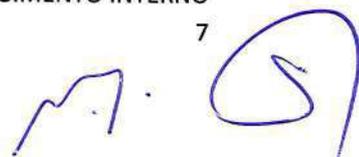
**Parágrafo único.** Para o perfeito desempenho de suas funções, o Síndico poderá contar com o apoio do Subsíndico, sendo, contudo, considerado o único responsável perante a legislação e o Condomínio.

## **Seção II – Do Administrador**

**Art. 10º.** Compete ao Administrador, se houver:

- a) Executar com presteza as funções administrativas e burocráticas que lhes forem delegadas pelo Síndico.
- b) Executar as ordens emanadas pelo Síndico e, quando da ausência deste, do Subsíndico;
- c) Quando da ausência do corpo diretivo (Síndico, Subsíndico e Conselho Consultivo) adotar, na ausência do condômino ou morador, todas as medidas necessárias para garantir a UA, quando de sinistro e vazamentos, inclusive mediante arrombamento quando necessário, feito na presença de pelo menos dois outros condôminos;
- d) Executar a fiscalização sobre produtos, equipamentos, peças e materiais dispensados ao administrador para as atividades do Condomínio;
- e) Manter sob seu controle o inventário dos bens condominiais, materiais permanentes e de consumo, registrando com eficiência as respectivas entradas e saídas;
- f) Comunicar imediatamente ao Síndico e, quando da ausência deste, ao Subsíndico, quaisquer descumprimentos por parte dos seus subordinados, assim como anormalidades que aconteçam no Condomínio;
- g) Sugerir treinamentos e capacitações periodicamente para os colaboradores, buscando estimular as atividades laborativas;
- h) Manter o corpo diretivo a par do desempenho dos colaboradores;
- i) Cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno do Condomínio, inclusive quanto as normatizações existentes, zelando pela obrigatoriedade da fiscalização acerca do uso de EPI (Equipamentos de Proteção Individual), fardamentos, postura e cuidados higiênicos dos colaboradores;
- j) Auxiliar o Síndico, Subsíndico e Conselho Consultivo em pesquisas de preços e produtos que possam ser necessários ao Condomínio;
- k) Produzir e manter em dia o mapeamento e planilhas que demonstrem os consumos de água, energia, etc., assim como as datas previstas e realizadas para manutenções de equipamentos, serviços e contratos;
- l) Manter arquivadas e organizadas todas as documentações emanadas ou recebidas pelo Condomínio em pastas específicas;

- m) Controlar o acesso às áreas de lazer do Condomínio, exercendo fiscalização sobre a aplicação do presente Regimento Interno, advertindo polidamente aos infratores e, se for o caso, comunicar imediatamente ao Síndico, ao Subsíndico ou, na ausência destes, o Conselho Consultivo, a anormalidade ocorrida, fazendo o competente registro no Livro de Ocorrências.
- n) Manter sob controle os reservatórios de água, providenciando a sua limpeza periódica; os extintores, verificando o prazo de validade da respectiva carga; controle da recarga periódica do reservatório de gás; cuidar do bom estado de conservação das mangueiras, dos sistemas elétricos e hidráulicos e do material de limpeza;
- o) Cuidar da manutenção, do bom estado de conservação das máquinas, bombas, sistemas elétricos do Condomínio, materiais de limpeza, sistema de gás e todos os demais serviços indispensáveis à conservação do Condomínio, mediante rotinas e procedimentos estabelecidos pelo Síndico;
- p) Executar rondas periódicas em todo o Condomínio durante sua jornada de trabalho, de modo a manter a ordem, a tranquilidade e os bons costumes, registrando e comunicando ao Síndico ou Subsíndico qualquer irregularidade observada;
- q) Executar as ordens do Síndico, comunicando imediatamente a este qualquer descumprimento por parte de seus subordinados;
- r) Coletar e distribuir as correspondências simples, destinadas aos condôminos e moradores, nas respectivas caixas e/ou escaninhos das respectivas UAs, mediante rotina e procedimento estabelecido pelo Síndico;
- s) Manter-se no Condomínio durante seu horário de trabalho, devidamente uniformizado, exigindo o mesmo dos demais empregados;
- t) Comunicar à portaria o local onde poderá ser encontrado em seus deslocamentos, devendo portar sempre o rádio comunicador;
- u) Manter atualizado o fichário e/ou arquivos com os nomes dos condôminos, moradores, familiares e empregados, dos veículos pertencentes aos moradores, além do registro das condições de funcionamento dos hidrantes e extintores, no período mensal;
- v) Tomar as providências necessárias para a limpeza e manutenção do restaurante, área de Lazer, pátio externo, halls, piscinas, academia, brinquedoteca, salão de jogos, campinho, spa e sauna, bem como de outras UAs que vierem a ser construídas de uso comum, incluindo o provimento do estoque mínimo do material necessário;
- w) Realizar cotação geral dos preços dos serviços necessários à manutenção dos equipamentos, edificações, jardins e demais itens do patrimônio físico e móvel do Condomínio;
- x) Exigir a entrega e a atualização necessária das listagens do pessoal empregado nas obras de construção e reparo, permitindo o acesso destes;
- y) Cobrar junto à administradora a elaboração e a distribuição dos boletos de pagamento das cotas mensais aos condôminos, e levar ao conhecimento do Síndico, no primeiro dia útil posterior ao

registro, qualquer ocorrência formalizada pelos condôminos. Os boletos serão remetidos aos condôminos por meio eletrônico, podendo o condômino que desejar recebe-lo por via postal arcar com os respectivos custos de entrega.

### CAPÍTULO III – DOS HORÁRIOS

**Art. 11.** No período de 22:30hs às 08:00hs cumpre aos moradores guardar o silêncio evitando a produção de ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos demais condôminos.

**Art. 12.** Em qualquer horário o uso de aparelhos que produzam som, de instrumentos musicais ou, durante a prática de esportes, deve ser feito de modo a não perturbar os condôminos e vizinhos, observada a legislação aplicável.

**Art. 13.** É vedada a realização de jogos e de brincadeiras com bola na parte correspondente aos jardins do Condomínio, visando preservar as plantas e a boa aparência da grama.

**Art. 14.** As luzes das áreas comuns do Condomínio, visando à redução de consumo e gastos desnecessários, serão apagadas às 22:00hs, devendo permanecer acesas apenas aquelas indispensáveis ao critério da Administração.

**Art. 15.** Não há limitação de horário para o uso do Restaurante, do Lazer, do Pátio Externo e adjacências, quando das reuniões sociais e festividades promovidas pelo Condomínio, podendo inclusive haver uso de som.

**Parágrafo único.** O uso do Restaurante para evento pessoal (não-comercial) promovido por condômino somente será permitido se houver solicitação por escrito à Administração do Condomínio, mediante aprovação do Síndico para que o evento ocorra, pagamento da taxa de uso exclusivo do Restaurante no valor de 3 (três) VCMs e desde que o evento aconteça de 2ª à 5ª feira, excluindo feriados e vésperas de feriados, estando ainda limitados até o horário das 22:30hs.

### CAPÍTULO IV – DO ACESSO AO CONDOMÍNIO

**Art. 16.** Além do estabelecido na Convenção Condominial, o Síndico, com a participação do Conselho Consultivo, deverá estabelecer horário e rotinas de acesso ao Condomínio.

**Art. 17.** Os visitantes devem aguardar na portaria até que o porteiro tenha obtido, pelo interfone, a necessária autorização da UA, tendo o visitante que colocar seu veículo apenas na vaga destinada ao condômino que irá visitar.

**Art. 18.** Não será permitida a entrada no Condomínio de pedintes, propagandistas, vendedores ambulantes e outros.

**Art. 19.** Será indispensável a todos os empregados e prestadores de serviços a apresentação de carteira de identificação, expedida por órgãos oficiais, na portaria e também carteira de habilitação, se estiver motorizado, sempre mediante prévia autorização do condômino.

**Art. 20.** Aos visitantes frequentes, desde que autorizados por escrito pelo condômino, não será solicitada identificação ou autorização e aos visitantes esporádicos, será exigida apenas autorização do morador.

**§ 1º.** Nos casos em que o indivíduo alegue ser proprietário, mas não esteja cadastrado, caso não apresente documento de identificação pessoal ou não for reconhecido pela segurança, sua entrada não será autorizada.

**§ 2º.** O monitoramento por câmeras será feito 24 horas, ininterruptamente. Não serão fornecidas cópias ou acessos às imagens gravadas, salvo se requeridos por ordem judicial, em benefício de inquérito policial, ou com autorização do Síndico.

**§ 3º.** É dever dos condôminos ter ciência da Convenção, Regimento interno e das decisões tomadas em Assembleia. Cabe aos hóspedes e visitantes ter conhecimento das regras do Condomínio, sob pena de responsabilidade por ocorrências contrárias às normas vigentes, resultantes da omissão.

**§ 4º.** Não é permitida a entrada, no Condomínio, de carro de som ou de propaganda.

**§ 5º.** É vedada a condução de veículos, dentro do Condomínio, por menores de idade ou outras pessoas inabilitadas.

**Art. 21.** A entrada de veículos de entregas de material de construção, de móveis e equipamentos em geral às garagens, deverá ser permitida em dias úteis, de segunda a sexta-feira, de 8:00hs às 18:00hs, exceto aos sábados, domingos e feriados, onde não será permitida a entrada. O carro deverá permanecer na vaga do condômino que se destine a entrega. Havendo necessidade, em função da dimensão do veículo, disponibilizar-se-á a entrada pelo portão de serviço, no térreo.

**Art. 22.** Todos os proprietários deverão ser previamente cadastrados no sistema de controle de acesso do Condomínio.

**§ 1º.** Todos os veículos dos proprietários serão identificados pelo sistema de segurança e deverão transitar lentamente pela portaria, de modo que possibilite ao vigilante, como medida de controle, a observação do interior do veículo e seus eventuais acompanhantes.

**§ 2º.** Caso o vigilante, por questões de segurança, julgue necessário, poderá solicitar que qualquer vidro do veículo seja abaixado e até mesmo que a proprietário desça do veículo.

§ 3º. Qualquer irregularidade constatada pelo proprietário deverá ser comunicada à portaria para a devida averiguação e providências.

§ 4º. Os empregados e/ou prestadores de serviços de proprietários deverão ser devidamente cadastrados na portaria.

§ 5º. O cadastro de empregados ou prestadores de serviços será efetuado somente se, previamente, autorizado por escrito pelo proprietário ou por seu representante legal.

§ 6º. Todos os veículos de prestadores de serviços serão, previamente, cadastrados na portaria, no ato da entrada do Condomínio.

§ 7º. O cadastro de prestador de serviços que não apresentar movimentação de entrada e saída, por período superior a 10 dias, e o de empregados domésticos, por um período superior a 35 dias, será cancelado automaticamente. Para futura entrada, deverá ser providenciado novo cadastro.

§ 8º. Todo prestador de serviço eventual ou fornecedor terá sua entrada liberada mediante autorização do proprietário, a partir da qual será providenciado o respectivo cadastro provisório.

## CAPÍTULO V – DO USO DAS ÁREAS E COISAS COMUNS

### Seção I – Da Entrada Social

**Art. 23.** As UAs do Condomínio têm destinação exclusiva de apart-hotel, devendo ser guardado nas áreas privativas e comuns o recato e a dignidade compatíveis com a moralidade e os bons costumes.

**Parágrafo único.** O uso e o gozo pelos moradores das partes comuns do Condomínio estendem-se até onde não prejudiquem idêntico direito aos demais moradores.

**Art. 24.** Os moradores e visitantes convidados utilizarão preferencialmente as instalações e dependências sociais do prédio (elevador, hall, restaurante, área de lazer, pátio externo, parque lazer, sauna e acesso principal).

**Art. 25.** É vedada a permanência de volumes de qualquer espécie, inclusive bicicletas, nos halls, garagens, áreas de acesso ou demais partes comuns, exceto quando em trânsito para as UAs. Não é permitido nas áreas sociais, halls, e acesso de automóveis o trânsito de bicicletas, miniveículos, skates, patins e similares, bem como jogos e brincadeiras de qualquer espécie.

**Parágrafo único.** É igualmente vedado utilizar a entrada social do prédio para fazer lanches, bem como para estacionamento de brinquedos.

**Art. 26.** Não será permitida a permanência de empregados nos halls, escadas, entrada de serviço e social, garagens ou áreas externas, ficando a presença admitida enquanto estiverem em serviço.

**Art. 27.** Não será permitido o acesso de qualquer pessoa não credenciada, como prestadores de serviço, ao Condomínio, às instalações elétricas, hidráulicas, de gás e casa de máquinas de elevadores, lixeiras e aos telhados, parte superior das caixas D'água elevadas, sem a prévia autorização da Administração.

**Art. 28.** É expressamente proibido queimar fogos de artifício nas UAs e nas dependências comuns do Condomínio.

**Art. 29.** Não é permitida a instalação de antenas individuais de TV em áreas externas às UAs, de equipamentos de telecomunicações, de consumo de energia elétrica ou de outros equipamentos cujo funcionamento possa interferir na recepção dos sinais radiofônicos ou de televisão, tendo em vista ter antena coletiva, salvo quando autorizado pelo Condomínio.

**§ 1º.** A instalação de qualquer equipamento, instalações elétricas, instalações hidráulicas, instalações de condicionadores de ar, antenas, entre outros não poderá ser executada em nenhuma hipótese, exceto nas condições indicadas e nas áreas especificadas no projeto original da construtora.

**§ 2º.** Instalações realizadas em local impróprio ou em desconformidade com o parágrafo anterior deverão ser corrigidas dentro de no máximo 30 (trinta) dias corridos a partir da notificação. A multa será de 5 vezes o VCM por cada ocorrência, multa esta reaplicável uma vez por mês até a completa retificação da desconformidade.

**§ 3º.** As mudanças de fachadas não são permitidas em hipótese alguma. O prazo para a retificação será de 30 (trinta) dias corridos contados a partir da notificação. Tal infração ensejará em multa no valor de 5 vezes o VCM, multa esta reaplicável uma vez por mês até a completa retificação.

**Art. 30.** Ficam vedadas aglomerações, sobretudo nos halls e áreas de acesso ao prédio ou reuniões de qualquer caráter, exceto aquelas permitidas pela Administração do Condomínio.

### **Seção II – Das Garagens**

**Art. 31.** Cada condômino terá direito ao número de vagas na garagem que esteja especificado em seu título de propriedade e deverá estacionar seus veículos nas vagas que lhe são destinadas, podendo ser em número superior ao de vagas, desde que não ultrapassem as áreas delimitadas pelas suas respectivas faixas amarelas.

**Art. 32.** A garagem do Condomínio destina-se exclusivamente à guarda dos veículos pertencentes aos seus moradores.

**Art. 33.** As vagas de qualquer UA são intransferíveis, em qualquer caso, a estranhos ao Condomínio.

**Art. 34.** Não é permitida a guarda, dentro da garagem, de veículos cujos tamanhos e dimensões prejudiquem a circulação no interior da garagem.

**Art. 35.** Os proprietários de veículos ou seus motoristas deverão deixá-los de modo que o acesso à garagem fique desimpedido, com o fim de não prejudicar a entrada ou saída dos demais veículos.

**Art. 36.** Havendo coincidência ou simultaneidade na entrada e saída de veículos na garagem, a preferência e prioridade serão sempre de quem estiver saindo, ficando o carro que for entrar aguardando na rua a saída do outro veículo do prédio.

**Art. 37.** O acionamento de abertura do portão eletrônico da garagem, mediante uso do controle remoto, será feito por quem estiver conduzindo o veículo na entrada ou saída, ficando sob a responsabilidade do Porteiro o fechamento do portão eletrônico da garagem.

**Art. 38.** É vedado a todos as motoristas o uso de velocidade superior a 10 km/h, assim como fazer uso de buzina ou farol alto por ocasião da entrada ou saída da garagem.

**Art. 39.** É proibido o uso da garagem para execução de qualquer serviço (montagem de móveis, pintura e similares), mesmo no limite das vagas.

**Art. 40.** É expressamente proibida a permanência de crianças e empregados na área da garagem, salvo se os empregados estiverem a serviço.

**Art. 41.** É proibido o uso de bicicletas, skates e similares, bem como jogos e brincadeiras de qualquer espécie nas dependências das garagens.

**Art. 42.** É vedado fazer uso das áreas destinadas à garagem para guarda de móveis, utensílios, pneus, ferramentas ou quaisquer outros objetos.

**Art. 43.** O Condomínio não se responsabilizará por estragos de qualquer natureza, roubo, furto, incêndio e outras ocorrências da espécie nas garagens, mas adotará as medidas necessárias à apuração das responsabilidades.

**Art. 44.** É proibido parar ou estacionar em frente às áreas de acesso ao Condomínio, bem como sobre as calçadas, rampas e demais áreas de circulação.

**Art. 45.** É expressamente proibido utilizar a garagem para fazer reparos nos carros, salvo nos casos de emergência, unicamente para que o veículo possa ser deslocado até a oficina e, do mesmo modo, é vedada a experimentação de buzinas, rádios e outros equipamentos.

**Art. 46.** É permitido o estacionamento de veículos visitantes, de parentes e de amigos de parentes de moradores do Condomínio, quando o mesmo não estiver ocupando a vaga que lhe for de direito, desde que autorizado pelo morador.

**Art. 47.** Sob hipótese alguma poderá ser alugada ou cedida vaga de garagem, a não ser para moradores do próprio prédio.

**Art. 48-** Os portões de garagem devem permanecer fechados, abrindo-se apenas para permitir a entrada e saída dos veículos dos moradores e usuários identificados.

**Art. 49.** Os empregados do Condomínio, durante o seu horário de trabalho, deverão exercer a máxima vigilância para evitar e impedir o roubo e furto de veículos ou de seus equipamentos, bem como o surgimento de avaria nos mesmos, devendo, de imediato, comunicar à Administração quaisquer ocorrências verificadas na garagem, indicando, sempre que possível, o nome do causador para fins de ressarcimento dos prejuízos correspondentes.

### **Seção III – Do Restaurante, da Área de Lazer e do Pátio Externo**

**Art. 50.** O uso do Restaurante, da Área de Lazer, do Pátio Externo e seus equipamentos, móveis e utensílios destinam-se à realização de festividades de cunho familiar, bem como reuniões ou eventos do próprio Condomínio. É responsabilidade da Administração do Condomínio a manutenção, conservação e outras atividades necessárias para que o mesmo possa satisfazer a contento os fins específicos a que se destinam.

§ 1º. O uso do Restaurante para evento pessoal (não-comercial) promovido por condômino somente será permitido se houver solicitação por escrito à Administração do Condomínio, aprovação do Síndico para que o evento ocorra, pagamento da taxa de uso exclusivo do Restaurante no valor de 3 (três) VCMs e desde que o evento aconteça da 2ª à 5ª feira, excluindo feriados e vésperas de feriados, estando ainda limitados até o horário das 22:30hs.

§ 2º. O Restaurante, a Área de Lazer e o Pátio Externo são de uso exclusivo dos condôminos e de seus convidados.

§ 3º. O uso do Restaurante para evento promovido por condômino somente será permitido se houver solicitação por escrito à Administração do Condomínio com antecedência mínima de 10 dias antes do evento pretendido, mediante aprovação do Síndico para que o evento ocorra, pagamento da taxa de uso exclusivo do Restaurante no valor de 50% do VCM e desde que o evento aconteça de 2ª à 5ª feira, excluindo feriados e véspera.

§ 4º. É vedada a cessão de qualquer área comum do Condomínio para atividades políticas partidárias, religiosas, profissionais, mercantis e jogos, sendo as atividades religiosas toleradas, desde que

celebradas no âmbito das festividades comemoradas (aniversários, bodas, etc.) e em conformidade com o Art. 50 e seus Parágrafos.

**§ 5º.** Sob qualquer hipótese ou alegação, em caso de morte de condômino, morador ou familiar o corpo não poderá ser velado no Restaurante, na Área de Lazer, no Pátio Externo ou em quaisquer dependências do Condomínio.

**Art. 51.** As seguintes regras deverão ser obedecidas quando do uso do Restaurante para evento devidamente autorizado:

- a) O uso do Restaurante para evento promovido por condômino somente será permitido se houver solicitação por escrito à Administração do Condomínio com antecedência mínima de 10 dias antes do evento pretendido, mediante aprovação do Síndico para que o evento ocorra, pagamento da taxa de uso exclusivo do Restaurante no valor de 50% da VCM e desde que o evento aconteça da 2ª à 5ª feira, excluindo feriados.
- b) Eventos com aparelhos sonoros e instrumentos musicais devem estar sempre com baixo volume e não podem ultrapassar o horário de 02h:30m da manhã, permitindo-se a continuidade da reunião, sem o uso de qualquer fonte emissora de barulho, até as 03h:00m da manhã.
- c) A cessão do Restaurante está condicionada à prévia assinatura, por parte do requisitante, de um termo de responsabilidade, em que ficará expressamente consignado que o mesmo recebeu as referidas dependências em perfeitas condições, assumindo integralmente o ônus de quaisquer danos que venham a ser registrados desde a entrega, inclusive, os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado e empregados. Quando de sua reserva, poderão ser utilizadas as mesas e cadeiras que fazem parte do acervo do local, bem com os banheiros próximos. Os utensílios deverão ser devolvidos em perfeitas condições e imediatamente após o encerramento das atividades. As mesas e cadeiras deverão ser arrumadas de acordo com a disposição originalmente encontrada. A realização de atividade, mesmo sem assinatura do termo de responsabilidade pelo Condomínio, não elide sua obrigação perante o Condomínio.
- d) Havendo mais de uma solicitação de reserva do Restaurante para o mesmo dia, a preferência será dada ao primeiro requisitante, desde que estejam em dia com suas obrigações financeiras perante o Condomínio.
- e) Aparelhos sonoros ou instrumentos musicais deverão ser usados de forma a não causarem transtornos ou desconfortos aos demais moradores a ainda observado o disposto no art. 9º e seu parágrafo único. Excessos como algazarras, gritarias, etc., serão passíveis de multa correspondente a 40% do VCM.
- f) O condômino usuário do Restaurante deverá orientar seus convidados no sentido de que não devem utilizar outras áreas comuns do Condomínio, as quais evidentemente não fazem parte do Restaurante. O condômino usuário deverá também cuidar para que não haja aglomerações de pessoas na frente do Condomínio durante o período em que se utilizar as mencionadas áreas.

- g) O requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se, na medida do possível, a reprimir abusos, excessos e afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.
- h) Quando da entrega das chaves dos ambientes equipados, o condômino usuário em conjunto com um empregado do Condomínio, para tal designado, efetuará uma conferência de todos os equipamentos do Restaurante, da Área de Lazer, do Pátio Externo (tais como mesas, cadeiras, geladeira, freezer, etc.) e vistoria das áreas utilizadas e adjacentes.
- i) A avaliação dos prejuízos eventualmente causados no Condomínio, para efeito de ressarcimento por parte do requisitante, será feita mediante coleta de preços entre as firmas habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações danificadas, cabendo recurso à Assembleia Geral do Condomínio.
- j) Compete ao condômino usuário entregar as chaves do local até as 08hs30min do dia seguinte ao evento na Portaria.
- k) As mesas, cadeiras, demais móveis e utensílios não poderão ser retirados do Restaurante, nem ser utilizados para fins diversos aos que se destinam.
- l) Na ocasião do uso do Restaurante não poderão ser utilizadas as áreas externas e imediações para disposição de mesas e cadeiras. Em caso de descumprimento, serão passíveis de punição. Multa de 30% do VCM.
- m) Os responsáveis pelos eventos deverão obrigatoriamente fornecer à Administração uma lista com o nome dos convidados, com o mínimo de 24hs de antecedência, para que aquela auxilie no controle de entrada na portaria.
- n) É proibido retirar móveis do Restaurante, da Área de Lazer, do Pátio Externo e demais móveis dos lugares devidos.
- o) A prioridade do uso do Restaurante será sempre do condômino, nas datas de vésperas e dias de Natal, Ano Novo, Dia das Mães, Dia dos Pais, São João, São Pedro e qualquer outro dia comemorativo é reservado para o Condomínio para comemorações de ordem coletiva. Nos meses de dezembro, janeiro e julho não serão aceitas reservas.
- p) É necessária a presença de um condômino ou morador maior de idade, sendo ele responsável pelo uso do Restaurante durante toda a realização do evento nas áreas reservadas.
- q) O não cumprimento do horário de devolução do Restaurante implicará na imediata aplicação da multa de 30% do VCM.
- r) Toda e qualquer decoração instalada para o evento deverá ser retirada sem dano físico para o espaço, após a realização da festa.
- s) Em hipótese alguma será permitida a utilização do Restaurante sem a devida reserva.

**Art. 52.** Na hipótese de recusa ao pagamento ou sua demora por mais de 7 dias aos itens do Art. 51, a partir da data de notificação para ressarcimento das despesas com reparação dos danos causados, importará no acréscimo de trinta por cento (30%) sobre o valor apurado, autorizando-se, desde logo, a cobrança judicial do débito que será cumulado com custas e honorários advocatícios, além da perda do direito de requisitar o Restaurante até o integral cumprimento das obrigações pelo condômino responsável.

**Art. 53.** O condômino requisitante do Restaurante deverá observar as normas e restrições constantes deste Regimento e, em caso de infringência, sua falta será considerada grave para fins de aplicação de multa.

**Art. 54.** O Restaurante apesar de estar descrito como área comum e não privativa, poderá ser terceirizado a arrendatários, gerando receita para o Condomínio. Esses locais não terão acesso ao público externo e as regras para a sua utilização constarão no contrato firmado pelo Síndico. A modalidade de Comodato pode ser considerada como forma de viabilizar o funcionamento do Restaurante.

**Art. 55.** A colocação de mesa sobre a grama é permitida, desde que de madeira, de 4 (quatro) lugares, no padrão predefinido pela Administração, respeitadas ainda as seguintes regras:

- a) A mesa deverá manter uma distância mínima de 4 (quatro) metros das varandas das UAs do térreo;
- b) O condômino, quando do uso da sua mesa sobre a grama, deverá zelar pela integridade e limpeza do gramado;
- c) A mesa deverá ser recolhida da grama pelo condômino nos horários das 22:30hs às 08:00hs.

**Parágrafo único.** Não é permitido o uso de churrasqueira de qualquer espécie nas áreas comuns do Condomínio. Nas UAs o uso da churrasqueira só é permitido para as churrasqueiras elétricas ou a gás, mas, neste caso, desde que não seja feito o uso de botijões de gás.

#### **Seção IV – Das Piscinas**

**Art. 56.** As piscinas são destinadas ao lazer dos moradores do Condomínio, os quais poderão receber convidados para reuniões sociais.

**Parágrafo único.** O número de participantes nestes encontros ficará à critério da Administração, segundo o bom senso, em razão da disponibilidade do equipamento e das dimensões do ambiente.

**Art. 57.** É livre a utilização das piscinas (adulto e infantil) pelos condôminos moradores, dependentes, visitantes e hóspedes, desde que respeitadas as seguintes regras para sua fruição:

§ 1º. É vedado:

- a) Entrar na área da piscina com objetos de vidro, alimentos ou outros objetos que possam causar sujeira às piscinas ou danos à integridade física dos demais condôminos;
- b) O acesso às piscinas, se o banhista estiver sofrendo de infecção da pele ou inflamação do aparelho visual, auditivo, respiratório ou qualquer outra doença infectocontagiosa;
- c) Banhar-se nas piscinas fazendo uso de óleos para bronzear ou qualquer produto similar que possa prejudicar o funcionamento das bombas e filtros das piscinas;
- d) A utilização das piscinas para a promoção de festas de qualquer natureza, salvo quando promovidas pela Administração do Condomínio;
- e) A utilização de garrafas e/ou outros utensílios de vidro nas dependências das piscinas;
- f) A prática de jogos esportivos nas piscinas, tais como frescobol, peteca, bola ou qualquer outro que possa interferir na segurança, sossego ou bem-estar dos demais usuários;
- g) O uso de objetos, materiais e instrumentos que representem perigo aos usuários tais como pranchas, bóias de grandes dimensões, etc;
- h) A presença de animais nas piscinas e nos seus arredores;
- i) Ao banhista, fumar, tanto nas bordas como no interior das piscinas;
- j) Entrar nas piscinas com comida e, tratando-se de bebidas, é proibido portá-las em frascos (copos e garrafas) de vidro;
- k) A utilização das piscinas pelos empregados do Condomínio ou dos condôminos, e também de seus dependentes, exceto quando estiverem à trabalho.

§ 2º. A permanência de menores de idade nas áreas das piscinas sem o acompanhamento do responsável será de responsabilidade exclusiva dos seus pais e/ou responsáveis, estando o Condomínio isento de qualquer responsabilidade.

§ 3º. Só será permitido o uso das piscinas pelo banhista, após a passagem pelo chuveiro existente no local e lava-pés, sempre em trajas adequados para o banho.

§ 4º. O representante da Administração do Condomínio solicitará que se retire(m) das piscinas o(s) usuário (os) que não estiver(em) convenientemente trajado (s) ou em atitude atentatória à moral e aos bons costumes. A solicitação de retirada não exclui outras medidas subsequentes, como advertência, multa e processo judicial quando indicado pela assessoria jurídica do Condomínio.

§ 5º. Os aparelhos sonoros deverão ser de uso individual (com fone de ouvido), de modo a não prejudicar o sossego e o bem-estar dos demais usuários das piscinas.

§ 6º. As piscinas funcionarão de terça-feira a domingo, das 08:00hs às 22:00hs. Toda segunda-feira fechará para manutenção, exceto se for feriado, quando então o fechamento ocorrerá no próximo dia útil.

§ 7º. A Administração, por necessidade de serviços de reparação, poderá modificar dias e horários de funcionamento das piscinas, devendo afixar no quadro de avisos as alterações necessárias.

§ 8º. Os equipamentos e demais pertences das piscinas constituem patrimônio do Condomínio.

§ 9º. A Administração tem plenos poderes para tomar as medidas que julgar convenientes para a manutenção da ordem no uso das piscinas.

§ 10º. Os móveis, utensílios das piscinas (cadeiras, mesas, etc.) não poderão ser retirados, nem utilizados para fins diversos daqueles ao qual se destinam.

§ 11. Aos acompanhantes de menores, idosos e pessoas com necessidades especiais será permitida o acesso às piscinas desde que respeitadas as demais regras.

§ 12. Não será admitida, na área das piscinas, a prática de atividades que prejudiquem ou afetem o asseio, higiene e limpeza geral, bem como que possam colocar em risco a integridade física dos frequentadores, e similares, ou qualquer prática que possa causar incômodo.

§ 13. Os hóspedes, devidamente cadastrados junto à Administração do Condomínio, poderão fazer uso das áreas comuns.

§ 14. A infração a qualquer das regras estabelecidas nesta Seção, importará na aplicação de penalidade correspondente à 1 (um) VCM.

#### **Seção V – Do Fitness**

**Art. 58.** O Fitness é de uso exclusivo dos condôminos moradores e de seus dependentes, sendo vedada a utilização por parte de empregados dos condôminos ou do Condomínio. O condômino morador interessado em fazer uso do Fitness ficará responsável, por si e por seus convidados ou locatários, pelos seus equipamentos e instalações.

**Parágrafo único.** O porteiro deverá ser informado imediatamente sobre qualquer irregularidade no espaço da academia.

**Art. 59.** As seguintes regras devem ser obedecidas quando do seu uso:

§ 1º. O Fitness funcionará das 5:00hs às 23:00hs.

§ 2º. É obrigatório:

- a) O uso de toalha para a utilização dos equipamentos, visando à higiene e à preservação dos aparelhos;
- b) O uso de calçado adequado;
- c) Após o uso, guardar os equipamentos e acessórios que utilizou, nos lugares de origem;
- d) Comunicar ao porteiro e escrever no livro de ocorrência, qualquer alteração no funcionamento dos equipamentos; bem como nas instalações do Fitness;

§ 3º. É vedado:

- a) Usar como área de lazer para crianças;
- b) A permanência de crianças menores de 14 anos desacompanhadas no interior da Sala de Fitness;
- c) A permanência de pessoas sem calçados adequados ou com sandálias;
- d) O consumo de alimentos e/ou bebidas alcólicas no interior da Sala do Fitness;
- e) Fumar nas dependências do Fitness;
- f) Utilizar qualquer aparelho do Fitness em trajas de banho ou molhado;

§ 4º. Havendo espera para a utilização dos aparelhos, o limite será de 30 (trinta) minutos por usuário.

§ 5º. Os aparelhos sonoros deverão ser de uso individual (com fone de ouvido), de modo a não prejudicar o bem-estar dos demais usuários do Fitness, salvo quando instalado pelo Condomínio;

§ 6º. O usuário que por dolo ou culpa danificar qualquer aparelho, ficará responsável pelos respectivos custos do conserto, a ser providenciado pela Administração do Condomínio.

§ 7º. Do uso de profissionais de Educação Física:

- a) O Condomínio não possui obrigação de contratar e disponibilizar professor de Educação Física para os condôminos;
- b) O condômino usuário ou grupo de condôminos usuários poderão contratar professores de educação física que deverão ser cadastrados junto à Administração do Condomínio.

§ 8º. Do exame médico: o Condomínio sugere que os condôminos usuários do Fitness se submetam à avaliação médica e tenham orientação de profissional habilitado antes do início da prática de qualquer tipo de atividade física.

**Art. 60.** Sob nenhuma hipótese poderá ser o Condomínio responsabilizado por acidentes, de qualquer natureza ocorridos no interior do Fitness, salvo em hipótese de comprovada negligência do Condomínio quanto à sua manutenção.

**Art. 61.** Poderá ser aplicada multa de 30% do VCM ao condômino usuário que não acatar e respeitar as normas de uso do Fitness.

#### **Seção VI – Do Salão de Jogos**

**Art. 62.** O espaço para jogos é de uso exclusivo dos condôminos moradores, de seus dependentes e de seus convidados.

**Art. 63.** O espaço para jogos poderá ser utilizado das 07:00hs às 23:00hs.

**Art. 64.** Não serão permitidas brincadeiras que possam danificar os equipamentos e instalações do espaço para jogos. Os responsáveis serão advertidos e, na insistência, serão multados. No caso dos menores, os pais ou responsáveis serão comunicados para que intervenham de imediato visando cessar o ato. Casa não atenda à solicitação, serão penalizados com aplicação de multa de 30% do VCM.

**Art. 65.** O condômino morador interessado em fazer uso do Salão de Jogos deverá acessar diretamente o espaço, e desde já ficará responsável pelos seus equipamentos e instalações.

#### **Seção VII – Do Kids Club**

**Art. 66.** O Kids Club é de uso exclusivo dos dependentes dos condôminos moradores.

**Art. 67.** As seguintes regras devem ser obedecidas quando do seu uso:

§ 1º. O Kids Club funcionará das 7:00hs às 23:00hs.

§ 2º. O Kids Club é para uso exclusivo de menores de 12 anos de idade e de seus acompanhantes.

§ 3º. Fica o condômino responsável pelos prejuízos que, por culpa ou dolo, o seu dependente causar ao patrimônio comum.

#### **Seção VIII – Do Playground**

**Art. 68.** O playground destina-se à recreação infantil e é de uso exclusivo dos condôminos moradores, de seus dependentes e de seus visitantes. Os pais ou responsáveis deverão orientar as crianças no sentido de preservar a área e os brinquedos.