

CONDOMÍNIO “RESIDENCIAL PENDOTIBA LIFE”

**ENDEREÇO ESTRADA DA PACIÊNCIA, S/N – MARIA PAULA –
SÃO GONÇALO.**

REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO

O presente Regulamento Interno tem por objetivo estabelecer as normas que devem ser obedecidas por todos os moradores, sejam condôminos, inquilinos ou empregados, de acordo com as disposições contidas na Convenção.

O cumprimento das regras possibilitará uma convivência harmônica, equilibrada e confortável para todos os moradores, regras as quais, em nome do bem viver, deverão por todos, ser respeitadas.

CAPITULO I – Multas

O Condômino ou aquele que for responsável, que violar as disposições legais, contidas na Escritura de Convenção do Condomínio e ou Regulamento Interno, ficará sujeito a multas por infrações que serão aplicadas com base na Taxa Ordinária de Condomínio, no momento da infração, sabendo-se que poderá ser aplicada, ainda, de 01 (uma) a 05 (cinco) vezes o valor da Cota do Condomínio.

As penalidades previstas no Regulamento Interno, são:

I – ADVERTÊNCIA;

II – MULTA;

III – SUSPENSÃO (piscina / utilização de salão de festas / churrasqueira);

O Condômino (ou quem for responsável) que violar as disposições legais, bem como as contidas neste Regulamento Interno, será advertido, ainda que verbalmente, pelo Zelador e pelo Síndico, além de ser compelido a abster-se do ato praticado, ou ainda a reparar quais danos que causar. Caso não surta efeito a advertência verbal ou por escrito, será emitida a multa. Com relação aos menores, seus pais ou responsáveis serão contatados para que intervenham, visando cessar a irregularidade cometida e, caso não compareçam para intervir, será lavrada a multa respectiva.

CAPÍTULO II – Dos Direitos

Artigo Único – São direitos de cada Condômino;

01 – Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o seu destino, nas condições previstas na Convenção e em seus Regulamentos;

02 – Usar e gozar das partes de uso comum do Edifício e da circulação, desde que não impeça idêntico uso e gozo pelos demais Condôminos, salvo Salão de Festas e Churrasqueira, quando locados.

03 – Denunciar à Administração – Síndico do Condomínio, através do Zelador, exclusivamente por escrito, toda e qualquer irregularidade que observe ou de que esteja sendo vítima;

04 – Comparecer às Assembleias Gerais, discutir, votar e serem votadas e obedecidas às regras da Escritura de Convenção do Condomínio;

CAPÍTULO III – Das Obrigações

Artigo 1º – São obrigações inalienáveis de cada Condômino, cumprir e fazer cumprir as regras de interesse comuns aqui estabelecidas.

Artigo 2º – É PROIBIDO:

01 – Utilizar, alugar, ceder ou explorar, no todo ou em parte, o apartamento para fins que não sejam estritamente residenciais; praticar atos, violências, ou tomar atitudes que disponham contra o decoro, os costumes ou o bom nome do Edifício, ou ainda acolher ou permitir visitas de pessoas de má fama, e outras cuja presença, por decisão dos Condôminos aprovadas em Assembleias, possam afetar os moradores do Prédio;

02 – Utilizar ou permitir a utilização de objetos de uso comum e decoração nas partes comuns, para finalidades diversas das quais são destinados;

03 – Alugar, ceder ou emprestar o apartamento para promover festividades e reuniões suscetíveis de perturbarem a tranquilidade ou o sossego dos demais moradores;

04 – Utilizar os empregados do Edifício para serviços particulares, durante seu horário de expediente normal de trabalho;

05 – Colocar varais, roupas, tapetes, antenas, toalhas, nas sacadas e janelas, bem como vasos e qualquer outro objeto no parapeito das sacadas e janelas;

06 – Instalar toldos, caixas de ar condicionado ou grades, vidros ou películas, fora do padrão estabelecido pelo Condomínio na parte externa das janelas ou sacadas;

07 – Colocar ou permitir que sejam colocados cartazes ou letreiros nos jardins e fachadas do Edifício, bem como divisórias nos halls e corredores de circulação;

08 – Realizar mudança de móveis ou utensílios por terceiros, sem avisar previamente o Síndico (via Zelador), indicando obrigatoriamente o dia e a hora para o término da mudança e saída dos mesmos, comunicando ao Síndico com antecedência mínima de 48 horas;

09 – Realizar mudanças fora do horário compreendido entre 08:00h às 17:00h de segunda a sexta, e aos sábados de 08:00h às 20:00h;

10 – Realizar mudança de móveis e utensílios aos domingos e feriados;

- Utilizar caminhões e meios de transporte para a mudança, com capacidade e peso, superiores a 6000 toneladas, visando a segurança e não comprometimento das instalações do condomínio.

11 – Colocar ou abandonar objetos, materiais, restos de obras e utensílios em quaisquer das áreas ou partes comuns do Edifício, ou do Estacionamento. Os objetos que forem encontrados nestes, serão devolvidos após pagas despesas com remoção e/ou danos por eles causados;

12 – A prática, nas áreas comuns do Edifício, de brincadeiras de patins, bicicletas, velocípedes, skates e afins, bem como não permitir que as crianças sob sua responsabilidade façam agrupamentos, correrias ou algazarras nos corredores e halls de entrada do Edifício;

13 – Alterar a forma ou aspecto externo do Edifício (pintura, fechaduras, telhado colonial, caixas de ar condicionado e etc) sem a prévia autorização da Assembleia Geral dos Condôminos;

14 – Ter ou usar nas respectivas unidades autônomas, material, objetos, aparelhos e instalações suscetíveis de afetar, por qualquer forma, a saúde, segurança e tranquilidade dos moradores;

15 – Utilizar-se de rádio, aparelhos sonoros ou instrumentos de música, arrastar móveis ou provocar ruídos que prejudiquem o sossego do Edifício entre 22:00 horas e 08:00 horas da manhã. Mesmo durante o dia, tais práticas quando em caráter de abuso, não serão permitidas;

16 – Atirar pelas janelas ou portas, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarros ou quaisquer detritos ou objetos que possam cair nos jardins, área comuns, corredores, escadas, estacionamento e demais dependências do Edifício;

17 – Sacudir toalhas, tapetes, bem como lavar janelas, beirais e áreas externas com utilização de mangueiras, baldes, somente sendo permitido panos úmidos;

18 – Lançar lixo em local que não seja destinado para sua colocação, sem que o mesmo esteja devidamente acondicionado e identificado (vidros/material cortante), em sacos plásticos;

19 – Remover material do apartamento durante reforma sem estar acondicionado em sacos apropriados;

20 – Depositar em áreas de uso comum, materiais de qualquer espécie, devendo a remoção ser feita para o exterior do Condomínio, salvo casos de grande necessidade, previamente comunicado ao Síndico (via Zelador);

20.1 – A remoção do material não poderá ultrapassar 24 (vinte e quatro) horas e, mesmo assim, não será permitido que seja colocado junto às escadas, portarias e estacionamento, de modo a impedir a circulação normal das pessoas e veículos;

21 – Manter ou guardar substâncias perigosas à segurança do Edifício ou de seus moradores, tais como: produtos químicos, inflamáveis, estocar botijões de gás, e qualquer tipo de material explosivo;

22 – Fazer qualquer instalação que importe em sobrecarga no Edifício, quer de peso, de energia elétrica ou hidráulica;

23 – Pisar ou brincar nas partes que compõem os jardins, bem como remover plantas;

24 – Deixar de cuidar para que todo lixo domiciliar seja acondicionado em sacos plásticos adequado devidamente amarrados, e colocado nas lixeiras pelo morador, não sendo permitida a colocação ainda que temporária na porta de entrada ou da residência;

25 – A instalação de rádio amador em qualquer apartamento ou dependência do Edifício;

26 – Manter nas áreas comuns animais de qualquer espécie, os animais só poderão circular no condomínio de coleira e focinheira, e suas necessidades fisiológicas (fezes) deverão ser recolhidas pelo proprietário do animal que o estiver acompanhando;

CAPITULO IV – Dos Deveres

Artigo 1º – Os deveres dos Condôminos e moradores abaixo transcritos, objetivam o bem-estar de todos e a estreita irrestrita colaboração com o Síndico, Zelador e alguém por ele nomeado.

Artigo 2º – Os deveres dos moradores a qualquer título, inclusive empregados e visitantes, são:

01 – Cumprir e fazer cumprir rigorosamente as regras deste Regulamento;

02 – Observar dentro do Edifício, a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo qualquer queixa ser encaminhada, por escrito, ao Síndico;

03 – Prestigiar, acatar e fazer acatar as decisões do Síndico, de seus prepostos e da Assembleia Geral;

04 – Prestigiar e tratar de forma respeitosa os empregados do Edifício; responsáveis diretos pelo cumprimento deste Regulamento, procurando sempre evitar qualquer atrito pessoal com eles os mesmos;

05 – Permitir a entrada do Síndico e de seus prepostos, zelador e pessoas que o acompanharem, quando se tornarem estritamente necessárias a inspeção da unidade e a execução de medidas que se relacionarem com o interesse coletivo;

06 – Fazer por sua conta exclusiva, despesas e os reparos em seu apartamento, e contribuir para as despesas gerais na forma aprovada pelas Assembleias Condominiais;

07 – Quando promover reformas em seu apartamento:

07.1 – Os serviços deverão ser executados de segunda a sexta-feira, das 08 às 17 horas, e aos sábados das 08:00h às 14:00h, não sendo permitido aos domingos e feriados;

07.2 – Os entulhos deverão ser sempre ensacados, e retirados do Condomínio por conta do Condômino;

07.3 – Os halls de serviços dos apartamentos serão limpos diariamente, devendo os mesmos assim permanecer, em qualquer hipótese – para isso – pede-se rigorosa observação deste item;

07.4 – Todo e qualquer dano decorrente dos serviços de reforma de dependências do Condomínio ou a terceiros, serão de inteira responsabilidade do proprietário do apartamento em reforma, devendo os mesmos serem ressarcidos dos prejuízos;

08 – Promover às suas expensas, as reparações nas instalações internas de gás, água, eletricidade e esgoto de sua unidade, até atingirem as linhas troncos;

09 – Providenciar o conserto, reparo ou substituição de qualquer peça, aparelho ou objeto de uso comum que tenha sido danificado pelo morador, seu parente, visitante ou funcionário;

10 – Indenizar os proprietários das unidades vizinhas quando causar danos por avarias ocorridas em sua unidade autônoma;

11 – Remeter a Administração do Condomínio, os contratos de locação, cessão ou alienação do apartamento, para fins de registro;

12 – Cooperar de forma efetiva para a harmonia e perfeita convivência comunitária;

13 – Tratar com respeito e dignidade os porteiros e demais funcionários e exigir dos mesmos idênticos tratamentos;

14 – Manter a Administração do Condomínio sempre informada do endereço atualizado do Condômino que não reside na unidade autônoma;

15 – Abster-se de usar o interfone em conversas por tempo além do estritamente necessário, objetivando não permitir que todos os demais moradores do Edifício utilizem de modo equitativo, como também em especial, evitar que ocorram avarias no equipamento, causados pelo uso por tempo excessivo, em um só ramal;

16 – fazer constar como parte integrante dos contratos de locação, sublocação, cessão ou alienação, exemplar da Escritura de Convenção do Condomínio, bem como do Presente Regulamento;

17 – Acatar as determinações oriundas dos administradores no exercício de suas funções;

18 – Comunicar ao Síndico qualquer caso de moléstia contagiosa ou epidêmica, para providências cabíveis junto às autoridades sanitárias.

Artigo 3º - Em caso de ausência de todos os moradores da unidade autônoma, por um maior período de tempo (férias ou feriado prolongado), é aconselhável que se desligue a chave geral de luz e que sejam fechadas todas as torneiras de gás e água. É conveniente ainda que fiquem cópias das chaves do apartamento com outro morador de confiança do proprietário, que poderão ser usadas em caso de emergência.

Artigo 4º - Todo o vazamento de água, seja do encanamento, seja nas válvulas de descarga ou nas torneiras, deverá ser reparado imediatamente, a fim de não prejudicar o fornecimento de água do Edifício, ou causar dano material e estrutural.

Artigo 5º - Os atos cometidos em desacordo com as regras deste Regulamento estarão sujeitos às penalidades previstas na Escritura de Convenção do Condomínio, ou seja, a advertência na primeira infração, na primeira reincidência pela mesma falta sem prejuízo da indenização aos reparos dos eventuais danos causados. A partir da segunda reincidência, dependendo do caso, as multas serão de valor dobrado.

CAPITULO V – Da Garagem

Artigo 1º - Velocidade máxima permitida para circulação de qualquer espécie pelo estacionamento é de 10Km/h.

Artigo 2º - É proibido depositar lixo, detritos, ferramentas, pneus, peças, entulhos e materiais de qualquer espécie, na área de garagem.

Artigo 3º - Os danos pessoais ou materiais causados a terceiros ou a bens do Condomínio, pelos veículos, em razão de manobras da circulação e estacionamento indevido dos mesmos, são de exclusiva responsabilidade civil e penal dos seus ocupantes e também de seus proprietários.

Artigo 4º - É expressamente proibido estacionar de modo a obstruir a normal circulação das pessoas nas entradas e saídas nos acessos ao prédio, e nos corredores de circulação entre as vagas.

Artigo 5º - É expressamente vedada a construção de paredes divisórias, ou a utilização de quaisquer meios visando separar ou delimitar os boxes.

Artigo 6º - As irregularidades cometidas nos locais, referentes a assuntos objetos deste Regulamento, deverão ser levadas ao Conhecimento da Administração, de preferência por escrito.

Artigo 7º - É expressamente proibido usar a vaga para serviços de mecânica, lavagem e outros reparos, a não ser de emergência, entendendo-se por emergência o caso em que o veículo não possa ser deslocado.

CAPITULO VI – Disposições Especiais

Artigo 1º - A utilização e/ou construção de churrasqueira nas unidades térrea não deverá ser alocada próxima às janelas, e sim na extremidade do muro de divisa de bloco. Lembrando que há um espaço reservado para essa finalidade no Condomínio. Tal utilização deverá ser coerente, para não trazer transtornos nas unidades vizinhas (acima ou lateral).

CAPITULO VII – Disposições Gerais

Artigo 1º - Não será permitida a criação ou posse de animais de grande porte no Condomínio, exceto, para Condôminos que tenham necessidade de utilização de cão-guia.

Artigo 2º - O Síndico terá total autonomia para tomar decisões ordinárias. Desde que não sejam contrárias a nenhuma norma aqui citada.

Artigo 3º - Para utilização do Salão de Festas, serão exigidos os seguintes procedimentos: a desistência da utilização do Salão de Festas deverá ser comunicada no mínimo com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, caso contrário, será cobrada a taxa de utilização.

CAPITULO VIII – Do Uso do Salão de Festas e Churrasqueira

- 1) Reservar com antecedência de 20 (vinte) dias, para assegurar o direito;
- 2) Os reparos, aos danos causados nas dependências do Salão de Festas , Churrasqueira ou demais locais utilizados por convidados, correrão por conta do Condômino que o utilizar (reparos);
- 3) A colocação de balões e enfeites no teto e paredes do Salão poderá ser feita, desde que não cause nenhum dano às instalações (descascamento de pintura,

sujeira das paredes e danos as redes elétricas e hidráulicas). Sendo o locatário, responsável pelos custos com seu reparo;

- 4) O Som deverá ser diminuído às 22:00 horas;
- 5) Somente para condôminos em dia com o Condomínio;
- 6) Limpeza por conta dos funcionários do Condomínio, respeitando os horários e rotinas trabalhistas dos mesmos, e de forma alguma, prejudicar a utilização por parte do próximo locatário;
- 7) Taxa de utilização, no valor estipulado de 15% (quinze por cento) do salário mínimo nacional vigente, devendo ser cobrado no boleto do mês subsequente (juntamente com a cota condominial).

Artigo 4º - Fica terminantemente proibida a colocação de lixo em qualquer área comum do Condomínio. O não cumprimento desta norma acarretará multa ao Condômino infrator, no valor de 10% (dez por cento) do salário mínimo vigente.

Artigo 5º - Fica proibida a lavagem de carro na área comum do prédio, como também a utilização da água do Condomínio para qualquer outro fim que não seja a molhagem das plantas e limpeza das áreas comuns. Será cobrada multa ao infrator, no valor de 20% (vinte por cento) do salário mínimo vigente.

Artigo 6º - Os casos omissos serão resolvidos em Assembleias do Condomínio, da maneira que bem convir.

CAPITULO IX – Da piscina

Artigo 1º - O USO DA PISCINA É PERMITIDO EXCLUSIVAMENTE PARA MORADORES DO CONDOMINIO. É PROÍBIDA A FREQUÊNCIA DE VISITANTES.

I – Será realizado um cadastro de moradores para confecção de carteirinhas. Todos deverão apresentar atestado médico que terá validade de seis meses e foto.

Artigo 2º - A piscina funcionará de sábado a segunda-feira das 08 às 18 horas. O Síndico, poderá determinar o fechamento da piscina, por medida econômica, durante o inverno, desde que a temperatura torne impraticável a plena utilização da mesma.

Obs.: Essas são os dias de fornecimento de água. No Horário de Verão o horário de utilização irá estender-se até às 19:00 horas. E, também, na época de férias escolares. Ressalta-se que poderá usufruir da piscina 02 (dois) familiares, com a devida apresentação de carteirinha e atestado médico (cadastro).

Artigo 3º - Só será permitida a entrada na piscina em seu horário normal de funcionamento, de moradores em trajes de banho e calçando sandálias tipo havaianas ou equivalentes.

Artigo 4º - Os empregados do Condomínio, não poderão permanecer no recinto da piscina, a não ser empregado devidamente autorizado para a guarda, manutenção ou limpeza.

Artigo 5º - Eventualmente, será permitida a permanência no recinto da piscina, de parentes, empregadas ou babás para acompanhar crianças, ficando, porém, restritas ao uso da piscina.

Artigo 6º - CRIANÇAS MENORES DE OITO ANOS NÃO PODERÃO FREQUENTAR A PISCINA DESACOMPANHADOS DE MAIOR RESPONSÁVEL.

Artigo 7º - É EXPRESSAMENTE PROIBIDO

- 1) **FUMAR NAS DEPENDÊNCIAS DA PISCINA;**
- 2) **CONSUMIR QUALQUER BEBIDA OU ALIMENTO NO RECINTO DA PISCINA;**
- 3) Levar ao recinto da Piscina: frascos, copos, garrafas, latas de cerveja e refrigerantes, etc. em vidro, porcelana ou material similar sujeito à quebra, que possam atentar à segurança física dos usuários, exceto garrafas de água (tipo squeeze) e copo plástico;
- 4) Jogar lixo de qualquer espécie no recinto da piscina;
- 5) Trafegar no recinto da piscina com bicicleta, patins, triciclos ou similar;
- 6) Frequentar a piscina em trajes de banho atentatórios à moral ou assumir posturas que firam o decoro e os bons costumes;
- 7) Praticar quaisquer tipos de brincadeiras que possam prejudicar material ou moralmente os demais frequentadores, na piscina ou no recinto da mesma;
- 8) Praticar qualquer jogo esportivo no recinto da piscina, tais como: frescobol, peteca, bola, ou qualquer outro que possa perturbar ou interferir com o direito alheio de desfrutar a piscina em paz e segurança.

Artigo 8º - É expressamente proibido o ingresso à água com o corpo envolto em bronzeador ou similar, devendo o usuário fazer uso da ducha para removê-los.

CAPITULO X – Da Quadra Esportiva

CAPITULO XI – Do Play Ground

_____, ____/____/____

Regulamento Aprovado na AGE – Assembleia Geral Extraordinária, realizada no dia
____/____/____

PRESIDENTE

SECRETÁRIO