

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA IGUAÇU REGIMENTO INTERNO

A Assembleia Geral do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA IGUAÇU na forma estabelecida na Convenção de Condomínio, visando dotá-lo de estrutura administrativa funcional, que propicie a descentralização administrativa, bem como apoiar o Síndico no cumprimento das obrigações, tendo em vista também, a diversidade de serviços que serão prestados aos Condôminos, resolve:

Artigo 1º. Fica instituída a seguinte estrutura administrativa para o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA IGUAÇU, sem prejuízo do disposto na Convenção.

- a - Assessoria Administrativo-Financeira.
- b - Assessoria Técnica.
- c - Assessoria de Segurança.
- d - Assessoria de Esportes.
- e - Assessoria Social.

CAPÍTULO I

Da Assessoria Administrativo-Financeira

Artigo 2º - A administração do Condomínio realizar-se-á na forma do disposto na Convenção, devendo também, estar estruturada para apoiar todas as atividades lá previstas, de forma a fazê-la cumprir, em todos os seus níveis.

Artigo 3º - O Síndico poderá nomear uma Diretoria Administrativo-Financeira, composta de 1 (um) membro, Condômino, de livre escolha do mesmo, para assessorá-lo na gestão administrativo-financeira do Condomínio, auxiliando-o na execução e supervisão da administração do Condomínio, adotando as providências cabíveis para o atendimento deste fim.

CAPÍTULO II

Da Assessoria Técnica

Artigo 4º - Fica instituída uma Diretoria Técnica, que apoiará ao Síndico na administração do Condomínio nas áreas de sua competência, composta de 1 (um) membro, obrigatoriamente Condômino, de livre escolha do Síndico.

Artigo 5º - Compete ao Diretor Técnico, que deverá preferencialmente, ser engenheiro civil ou arquiteto:

- a) aprovar, por si ou por terceiros, os projetos de construções, modificações ou acréscimos para os imóveis localizados no EMPREENDIMENTO, observadas as normas previstas no REGIMENTO DO CONDOMÍNIO;
- b) supervisionar, por si ou por terceiros, a execução das obras de construção de imóvel localizadas no EMPREENDIMENTO, fiscalizando a sua obediência ao projeto aprovado;
- c) decidir sobre quaisquer assuntos relacionados a projetos e construções não especificados neste Estatuto ou no REGIMENTO DO CONDOMÍNIO;
- d) estabelecer diretrizes e supervisionar a execução dos serviços de manutenção e limpeza da área do EMPREENDIMENTO;
- e) zelar pela manutenção e pelo desenvolvimento das áreas ajardinadas e de preservação ambiental, de forma que todas as atividades diretas e indiretas do CONDOMÍNIO e dos prestadores de serviço não provoquem danos ambientais.



CAPÍTULO III Da Assessoria de Segurança

Artigo 6º - Fica instituída uma Diretoria de Segurança, que apoiará o Síndico na administração do Condomínio nas áreas de sua competência, composta de 1 (um) membro, obrigatoriamente Condômino, de livre escolha do Síndico.

Artigo 7º - Compete ao Diretor de Segurança:

- a) estabelecer as normas regulamentadoras da vigilância da área de uso comum e na portaria do condomínio, mantendo sob sua supervisão e orientação o pessoal encarregado de tal vigilância;
- b) encaminhar às autoridades competentes as sugestões dos CONDOMÍNIOS referentes ao trânsito no CONDOMÍNIO.

CAPÍTULO IV Da Assessoria Social e Lazer

Artigo 8º - Poderá ser instituída uma Diretoria Social, que apoiará o Síndico na administração do Condomínio nas áreas de sua competência, composta de 1 (um) membro, obrigatoriamente Condômino, de livre escolha do Síndico.

Artigo 9º - Compete ao Diretor Social:

- a) dirigir as atividades de lazer proporcionadas aos CONDOMÍNIOS, e supervisionando as atividades sociais, fiscalizando a qualidade dos serviços prestados pelos concessionários, permissionários ou comodatários;
- b) promover, dirigir e orientar a integração social dos CONDOMÍNIOS através de atividades socioculturais;
- c) promover festas e atividades sociais.
- d) elaborar os informativos dirigidos aos CONDOMÍNIOS com a adequada periodicidade;
- e) garantir o adequado fluxo de comunicação pelos canais existentes, correio, livro de sugestões, e-mails e outros que vierem a ser criados;

CAPÍTULO V Do Seguro

Artigo 10 - Cabe ao Síndico à responsabilidade pela contratação do seguro disciplinado no art. 1.346 Código Civil pátrio aplicável nas partes comuns, visando resguardar a propriedade do condomínio.

CAPÍTULO VI Das Disposições Gerais

Artigo 11 - O presente Regimento Interno, nos casos de alienação ou cessão a qualquer título de lote urbanizado, fará parte integrante dos contratos respectivos.

Artigo 12 - Os casos omissos neste Regimento serão resolvidos pela Assembleia.

Artigo 13 - O presente Regimento Interno foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária de Condomínio, realizada entre os dias 26 e 28 de setembro de 2023, de forma virtual. O presente Regimento Interno regerá no que lhe compete, as relações entre o CONDOMÍNIO, moradores, usuários das Unidades Autônomas e seus convidados, pessoas autorizadas a adentrar ao CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL FECHADO RESERVA DO IGUAÇU e empregados, obrigando-os indistintamente a bem e fielmente cumpri-lo, devendo,

Certifico que o selo FUNARPEN
está impresso na etiqueta de
Registro.

em conjunto com a Convenção Condominial que rege o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL FECHADO RESERVA DO IGUAÇU, fazer parte integrante de todos os instrumentos de venda, locação, comodato, empréstimo ou qualquer outro que tenha por finalidade a utilização de qualquer unidade localizado no CONDOMÍNIO RESERVA DO IGUAÇU, não cabendo a ninguém invocar ignorância sobre as disposições aqui contidas, em defesa própria ou de terceiros, de conformidade com as seguintes normas.

I – DOS OBJETIVOS

1 – O presente Regimento Interno tem como objetivo normatizar e regulamentar as disposições inerentes à utilização, fruição e frequência nas dependências do CONDOMÍNIO RESERVA IGUAÇU, as quais devem ser observadas por todos os condôminos e dependentes, moradores ou não, convidados, locatários e empregados, sejam dos CONDÔMINOS ou do próprio condomínio, de acordo com as disposições gerais contidas na Convenção Condominial;

2 – O cumprimento rigoroso das regras contidas no presente regimento visa à convivência harmônica, equilibrada e confortável para todos os frequentadores das áreas comuns, instalações e equipamentos do CONDOMÍNIO.

II – DEFINIÇÕES

3 – Considera-se CONDOMÍNIO, para efeitos deste Regimento, as Unidades Autônomas residenciais e as áreas comuns que envolvam as ruas etc., inseridas no perímetro de fechamento devidamente caracterizado na planta geral de aprovação do CONDOMÍNIO RESERVA IGUAÇU.

4- Considera-se CONDÔMINO, para efeitos deste Regimento, aquele assim definido na Convenção do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL FECHADO RESERVA IGUAÇU, no que for pertinente, neste Regimento. O vocábulo “CONDÔMINO” estende-se aos familiares que com ele habitam, bem como aos moradores que lá residam a outro título (locatários, comodatários, etc.);

5 – Considera-se empregado do CONDOMÍNIO todo aquele que estiver devidamente registrado em nome do mesmo, ou de forma direta ou indireta, preste serviço ao CONDOMÍNIO;

6 – Considera-se empregado do CONDÔMINO todo aquele que estiver devidamente registrado em nome do mesmo, ou que, de forma direta ou indireta, preste serviço ao CONDÔMINO;

7 – Considera-se CONVIDADO todo aquele que adentrar ao CONDOMÍNIO, sob responsabilidade do CONDÔMINO, com fins eminentemente sociais. Em hipótese alguma o CONVIDADO poderá ter livre acesso às áreas de uso comuns e aos equipamentos pertencentes ao CONDOMÍNIO sem a companhia do CONDÔMINO anfitrião, ficando ainda a sua permanência em tais áreas e a utilização dos equipamentos, submissa às regras e determinações emanadas por este Regimento Interno e na Convenção do Condomínio.

III – DIREITO DOS CONDÔMINOS

8 – Consistem em direitos de cada CONDÔMINO:



I – Usar, gozar e dispor de sua unidade autônoma e edificações como lhe aprouver, respeitadas, entretanto, as estipulações deste Regimento Interno, da Convenção do CONDOMÍNIO, das Normas para Aprovação de Projeto e Execução de Obras do CONDOMÍNIO RESERVA IGUAÇU, de tal forma a não comprometer o bom nome do CONDOMÍNIO;

II – Vender, alugar ou gravar a unidade autônoma residencial e edificações, independentemente da anuência dos demais CONDÔMINOS, desde que respeitadas às estipulações deste Regimento Interno, da Convenção do Condomínio e das Normas para Aprovação de Projeto e Execução de Obras do CONDOMÍNIO RESERVA IGUAÇU;

III – Usar as áreas comuns, unidades autônomas que não possuam finalidade residencial, bens comuns, benfeitorias e equipamentos comuns conforme seu destino e sobre elas exercer todos os direitos, desde que não cause transtorno, obstáculo, incômodo e/ou embaraço aos demais CONDÔMINOS;

IV – Usufruir os benefícios e vantagens prestados pelo CONDOMÍNIO e utilizar os serviços assumidos por este;

V – Formular, sempre por escrito e protocolado junto ao Síndico, ou seu preposto e/ou Gerente do CONDOMÍNIO, em horário comercial, as sugestões e reclamações sobre o funcionamento dos serviços e atividades havidas no CONDOMÍNIO, o que poderá ser feito, inclusive, por meio digital através do aplicativo de gestão condominial, pelos e-mails ou whatsapp utilizado pela administração.

IV – DEVERES

(A) DOS CONDÔMINOS

9 – Constituem deveres dos CONDÔMINOS, além dos previstos na Convenção Condominial e Assembleias:

I - Ao adentrar ao CONDOMÍNIO, fornecer ao encarregado de portaria a sua identidade ou identificação, assim como a de seus familiares, ocupantes e usuários de sua residência, como também, se possível, avisar a chegada de convidados e/ou pessoas por ele autorizadas, tudo afim de facilitar o controle de entrada e permanência dessas pessoas no local;

II – No horário de 22h00 às 08h00, cumpre aos CONDÔMINOS guardar silêncio, evitando produção de sons ou ruídos que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos demais CONDÔMINOS;

III – Em qualquer horário, a utilização de aparelhos musicais ou similares deve ser realizada de forma a não perturbar os demais CONDÔMINOS;

IV – Os jogos e brincadeiras infantis só poderão ser praticados nos horários determinados neste Regimento e nos locais a eles destinados no CONDOMÍNIO;

V – Cuidar para que eventual construção ou reforma de benfeitorias em sua unidade autônoma ou residência não traga transtornos para os demais CONDÔMINOS, não permitindo que em tais obras os profissionais trabalhem no período compreendido entre às 18h00 e 8h00;

VI – Os CONDÔMINOS devem permitir o ingresso do Gerente, do Síndico ou de seu preposto em sua unidade autônoma e sua residência, quando tal se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos a obras ou reformas, e à inspeção de materiais, etc.;

VII – Todos os CONDÔMINOS devem manter o CONDOMÍNIO informado dos nomes dos moradores e telefone do local de trabalho ou telefones celulares, onde possam ser localizados em caso de emergência, cujos dados serão anotados em ficha própria de uso estritamente emergencial e de acesso exclusivo do Gerente, do Síndico ou de seu preposto, mantido na sede do CONDOMÍNIO, devendo ser atualizada sempre que ocorrer alterações;

VIII – Os CONDÔMINOS que se ausentarem deverão indicar ao Síndico, Gerente ou preposto, nome, endereço e telefone de pessoas autorizadas que terão acesso às suas respectivas unidades autônoma residenciais, em circunstâncias de urgência devidamente comprovada. Caso contrário, o Síndico, seu preposto ou o Gerente, poderá tomar as devidas providências para ingressar na unidade autônoma residencial do CONDÔMINO ausente;

IX – Caso os CONDÔMINOS autorizem a entrada no CONDOMÍNIO, de pessoas cuja conduta já tenha sido reprovável, os primeiros somente poderão fazê-lo por escrito e ciente que, caso haja nova reincidência da conduta reprovável, o CONDOMÍNIO poderá multar os CONDÔMINOS nos termos deste Regimento Interno e da Convenção do CONDOMÍNIO;

X – Proceder ao pagamento das despesas com o ressarcimento por danos de qualquer natureza, causados ao patrimônio comum ou dependências do CONDOMÍNIO, decorrente de imprudência ou vandalismo, por atos praticados, por si, familiares, seus convidados, empregados, prepostos ou locatários;

XI – Fazer constar como parte integrante dos contratos de locação, sublocação, cessão ou alienação, exemplar da Convenção do Condomínio, deste Regimento Interno e das Normas de Construção;

XII – Acatar as determinações oriundas do Síndico e administradores do CONDOMÍNIO, no exercício regular de suas funções;

XIII – Levar ao conhecimento de seus empregados, diaristas domésticos e funcionários de obras, as normas e regras previstas na Convenção de Condomínio, neste Regimento Interno e nas Normas de Construção, as quais possam lhes ser aplicáveis, fiscalizando e exigindo o seu fiel cumprimento. O não cumprimento das normas e regras estabelecidas por parte destes sujeitará o CONDÔMINO responsável, às penalidades previstas na Convenção de Condomínio, neste Regimento Interno ou no que couber na forma de lei;

XIV – É obrigatória a utilização de sabão biodegradável para a lavagem das calçadas do CONDOMÍNIO e das imediações da unidade autônoma residencial, bem como para a lavagem dos veículos, tudo com o intuito dos resíduos de tais lavagens não poluírem e/ou prejudicarem a água de lagos e, conseqüentemente, do manancial de água potável que fica nas proximidades do CONDOMÍNIO;

XV – Quando da locação de sua unidade autônoma residencial, informar de imediato o CONDOMÍNIO, bem como os dados do(s) locatário(s), para identificação destes junto à portaria do CONDOMÍNIO.



(B) DOS EMPREGADOS

10 – Constituem deveres dos EMPREGADOS DO CONDOMÍNIO:

I – Acatar as ordens e instruções do Síndico, atendendo com urbanidade e solicitude os CONDÔMINOS e seus convidados;

II – Providenciar o cumprimento na íntegra deste Regimento Interno, levando ao conhecimento do Síndico as falhas e omissões eventualmente existentes, assim como sugerir o que achar necessário para o bom e regular funcionamento dos serviços gerais do CONDOMÍNIO;

III – Solicitar a identificação da pessoa interessada em adentrar no CONDOMÍNIO, permitindo apenas o ingresso de pessoas autorizadas, impedindo, inclusive, em conjunto com o Gerente, a entrada ou permanência das pessoas autorizadas cuja frequência possa prejudicar a moral e os bons costumes do local. A autorização, ou não, para o ingresso de pessoas, dar-se-á exclusivamente por CONDÔMINOS devidamente cadastrados ou pelo Síndico, seu preposto e/ou Gerente, via interfone, telefone, comunicação escrita e/ou por meio digital através do app de gestão condominial ou pelos e-mails ou whatsapp utilizado pela administração.

IV – Exercer a máxima vigilância no sentido de zelar pela segurança do CONDOMÍNIO, impedindo a entrada de pessoas não autorizadas, o furto e/ou roubo de residências, ainda que não concluídas, carros e seus equipamentos e patrimônio do CONDOMÍNIO, bem como o surgimento de avarias nos mesmos, devendo de imediato participar ao Síndico, seu preposto, e/ou Gerente, em caso de quaisquer ocorrências havidas nas dependências do CONDOMÍNIO RESERVA IGUAÇU, citando sempre que possível o nome de seu causador, para ressarcimento dos prejuízos correspondentes;

V- Dentre os empregados do CONDOMÍNIO, será destacado um encarregado/supervisor, cuja função será promover o bom andamento dos serviços na comunidade, providenciando a distribuição e fiscalização dos trabalhos desenvolvidos pelos demais empregados.

(C) DE TODOS

11 – Além dos CONDÔMINOS, também seus sucessores ou representantes, inclusive comodatários, locatários, familiares, convidados, pessoas autorizadas, empregados e usuários deverão acatar e obedecer este Regimento interno.

V – VEDAÇÕES

(A) AOS CONDÔMINOS

12 – Constituem proibições aos CONDÔMINOS, além dos previstos na Convenção Condominial e Assembleias:

I – Utilizar, alugar, ceder ou explorar, no todo ou em parte, o imóvel para fins que não sejam estritamente residenciais;



- II – Ceder a terceiros não CONDÔMINOS, em caráter eventual e temporário, graciosa ou onerosamente, o usufruto dos equipamentos e construções, benefícios e vantagens prestados pelo CONDOMÍNIO, ou a utilização dos serviços por esta disponibilizados;
- III – Manter, nas suas respectivas unidades autônomas residenciais, quaisquer substâncias ou aparelhos, assim como instalações que possam causar perigo à segurança ou à saúde dos CONDÔMINOS ou trazer incômodo ou intranquilidade aos mesmos. É proibido, também, ter em depósito materiais inflamáveis ou prejudiciais, ainda que, de qualquer natureza, potencialmente danosos à saúde, como materiais explosivos, tóxicos, radioativos ou que exalem fétido ou forte odor;
- IV – Utilizar para serviços particulares máquinas, veículos, equipamentos e/ou serviços de empregados, ainda que os mesmos estejam fora de seu horário normal de uso ou trabalho;
- V – Construir e manter em sua unidade autônoma residencial, local destinado à criação de animais (galinha, porcos, cavalos, gado, cães e gatos em grande quantidade, etc.), cujo ruído, odor, periculosidade e inconveniências de igual ordem possam incomodar e/ou colocarem em risco a vizinhança, bem como a utilização da referida unidade autônoma residencial e edificações em atividades comerciais, industriais, de prestação de serviços, etc., as quais são incompatíveis com a natureza estritamente residencial do CONDOMÍNIO RESERVA IGUAÇU.
- VI – Promover em seu lote residencial ou em sua residência jogos, reuniões ou festas, que venham a causar barulho excessivo, ainda que dentro dos limites legais susceptíveis de perturbar a tranquilidade ou o sossego dos vizinhos e demais moradores, especialmente aos idosos, crianças ou algum morador em convalescença;
- VII – Depositar o lixo doméstico para coleta, sem que o mesmo esteja devidamente acondicionado em sacos plásticos, caixas ou similares, sempre no local e datas indicados pelo CONDOMÍNIO, visando assim facilitar o trabalho de coleta e evitar a proliferação de insetos, roedores e odores indesejáveis;
- VIII – Causar danos nas partes comuns que compõem os jardins, praças e ornamentações do CONDOMÍNIO, bem como também, remover ou adicionar plantas, sem prévia autorização da Administração;
- IX – Colocar ou abandonar objetos, materiais ou utensílios, em quaisquer das áreas ou partes comuns do CONDOMÍNIO;
- X – A cessão, para menores de 18 (dezoito) anos, de cartões ópticos, magnéticos ou similares que abrem os portões de acesso ao CONDOMÍNIO, prejudicando assim a segurança do CONDOMÍNIO. Em caso de violação do preceito, o CONDÔMINO que fizer tal cessão será responsabilizado por todo dano que advenha de tal ato;
- XI – Atividades sociais, tais como, festas, reuniões e aniversários, etc., quer realizadas nas dependências da unidade residencial de cada CONDÔMINO, quer nas áreas comuns, cuja duração ultrapasse as 0h00 (zero) hora e possa incomodar os vizinhos e/ou demais moradores;
- XII – Colocar, nas áreas frontais das unidades autônomas ou nas suas divisas laterais e dos fundos, vasos, tapetes, ou quaisquer outros objetos que ofereçam incômodo, perigo de queda, risco ou que prejudiquem a estética do local;



XIII – Deixar sem cobertura de proteção e segurança, piscina ou similar que não esteja sendo utilizada, bem como, sem tratamento adequado da água, de forma a tornar-se foco de insetos transmissores de doenças infectocontagiosas;

XIV – Dar ordens, contraordens, bem como, remunerações, benefícios ou vantagens a qualquer empregado do CONDOMÍNIO, ou mesmo, qualquer ato que direta ou indiretamente venha a intervir e interferir em seu trabalho junto ao CONDOMÍNIO;

XV – O CONDÔMINO declara expressamente conhecer as posturas emitidas pela engenharia sanitária e as impostas pelo CONDOMÍNIO para execução do sistema de esgoto, que deverá ser feito em rede coletora com sistema de tratamento autônomo, que será transferido à concessionária respectiva, ficando ciente da expressa proibição do lançamento de efluentes na rede coletora de águas pluviais, sob pena do sumário fechamento da tubulação, além do pagamento de multa correspondente ao máximo previsto em lei;

XVI – Enquanto não iniciada a construção residencial, não será permitido o uso de unidade autônoma residencial para qualquer outra finalidade ou atividade, devendo a mesma ser mantida limpa e com a vegetação aparada. Excetua-se no caso a utilização temporária, por parte do CONDOMÍNIO, para atividades de confraternização e/ou festas e para atividades promocionais de interesse da incorporadora.

13 – Os objetos que forem deixados nas áreas comuns serão removidos pelos funcionários do CONDOMÍNIO, não sendo o mesmo responsável pela sua guarda, eventuais danos ou extravios.

14 – Excetuam-se da alínea V do item 12, retro, os abrigos destinados aos animais de estimação de pequeno porte, sempre respeitando as normas de segurança impostas pelo CONDOMÍNIO. Esta exceção só tem efeito desde que os referidos abrigos sejam para pequeno número de animais, que a criação não tenha fins comerciais e, principalmente, não incomode a vizinhança. Tais abrigos somente serão permitidos após a conclusão e ocupação da casa, com a presença constante de um responsável pelo animal, devendo tais locais estar sempre asseados de modo a impedir que deles exale mau odor ou proliferem doenças que possam incomodar ou prejudicar os demais CONDÔMINOS.

(B) AOS EMPREGADOS

15 – Constituem proibições aos EMPREGADOS DO CONDOMÍNIO:

I – Havendo ou não desavença com qualquer CONDÔMINO, abandonar seus postos antes de comunicar o fato ao Síndico, ou seu preposto, ou Gerente, sob pena de responder por danos materiais e morais decorrentes do seu ato;

II – Agir com falta de respeito, educação e decoro em relação aos CONDÔMINOS, seus empregados, convidados, pessoas autorizadas, etc. Em correndo violação de tal preceito, ao(s) empregado(s) que assim agir(em) será aplicada punição que vai de simples advertência à demissão por justa causa, conforme a gravidade da falta;

III – Fornecer quaisquer informações constantes no cadastro dos CONDÔMINOS a qualquer outro CONDÔMINO ou terceiros. Tais informações só poderão ser prestadas pelo Gerente, se autorizado pelo Síndico, caso a caso;

IV – Acatar e cumprir ordens diretas emanadas por qualquer CONDÔMINO, negligenciando suas funções ou abandonando seus postos antes de comunicar o fato ao Gerente ou ao Síndico, sob pena de responder por danos decorrentes do seu ato;



(C) A TODOS

- 16 – Lançar lixo, entulho, pontas de cigarros, resíduos ou qualquer tipo de detrito, em unidades autônomas e edificações ou alheios, ainda que autorizado pelo seu proprietário;
- 17 – A outras pessoas, que não os próprios empregados do CONDOMÍNIO, trabalharem nas áreas comuns e/ou nas áreas de utilização comum do CONDOMÍNIO, a não ser quando autorizados pelo Síndico, ou por seu preposto, e/ou pelo Gerente;
- 18 – A outra pessoa, que não os CONDÔMINOS ou convidados devidamente autorizados, permanecerem nas áreas comuns e/ou nas áreas de uso comum do CONDOMÍNIO – inclusive ruas, calçadas, etc. - a não ser quando autorizadas pelo Síndico, ou por seu preposto e/ou pelo Gerente;
- 19 – Aos empregados, empreiteiros, construtores, prestadores de serviços, etc., contratados pelos CONDÔMINOS ou pelo CONDOMÍNIO para prestar-lhes serviços, permanecer nas áreas comuns do CONDOMÍNIO, unidades autônomas que não possuam finalidades residenciais, inclusive nas ruas, calçadas etc., em suas horas de folga ou descanso, devendo ficar restritos aos respectivos locais de trabalho;
- 20 – Valer-se de cargo, posição social ou prestígio pessoal para intimidar qualquer empregado do CONDOMÍNIO, mediante ameaças ou qualquer outro tipo de intimidação, a fim de que o mesmo venha a fazer ou deixar de fazer alguma coisa em seu interesse próprio, contrárias ou não às normas previstas neste Regimento Interno, na Convenção do Condomínio e nas Normas de Construção.
- 21 – Parar ou estacionar veículos na frente das áreas de acesso ao CONDOMÍNIO, sobre as calçadas, defronte às entradas das garagens das unidades autônomas residenciais, nas rampas, nas esquinas, etc.;
- 22 – Usar as dependências do CONDOMÍNIO para fazer reparos em veículos, a não ser em casos de emergência, unicamente para que o veículo possa deslocar-se até uma oficina, da mesma forma, é proibida a experimentação de buzinas, rádios, motores e outros acessórios afins;
- 23 – Atirar fósforos, pontas de cigarros, cinzas, cascas de frutas, detrito ou qualquer outro objeto nos vasos, jardins, gramados, quadras, floreiras e demais locais de uso comum, nas áreas comuns e áreas de uso comum, inclusive calçadas, etc., arrancar ou danificar plantas, bem como colher flores;
- 24 – Utilizar, nas dependências do CONDOMÍNIO, fogos de artifício ou explosivos de qualquer natureza.
- 25 – Ao CONDÔMINO, seu(s) empregado(s) doméstico(s), convidado(s) ou pessoa(s) por ele autorizada(s), entrar ou imiscuir-se em dependências reservadas aos equipamentos e instalações que guarnecem o CONDOMÍNIO;
- 26 – A utilização das dependências ou áreas comuns ou coletivas do CONDOMÍNIO para atividades político-partidárias, religiosas e ideológicas;

27 – A utilização das dependências do CONDOMÍNIO, unidades autônomas que não possuam finalidade residencial, para atividades profissionais e mercantis, exceto se for obtida autorização do Síndico, de seu preposto, e/ou do Gerente do CONDOMÍNIO para tanto;

28 – É expressamente proibido: corte, destruição, apropriação ou modificação de árvores, plantas e gramados das áreas comuns e coletivas, sujeitando seu infrator ao pagamento de multa prevista neste Regimento e na Convenção do CONDOMÍNIO RESERVA IGUAÇU, bem como à recomposição da área que será feita às suas expensas. O corte, quando necessário, deverá ser solicitado por escrito ao Síndico, que decidirá a respeito;

29 – Não será permitida a colocação de letreiros ou anúncios de qualquer natureza nas unidades autônomas residenciais e nas edificações, salvo durante a construção ou reforma, quando serão permitidas placas do engenheiro e do arquiteto responsáveis pela construção. Da mesma forma, estão proibidos letreiros de revenda da unidade autônoma residencial e edificações, ficando autorizado o CONDOMÍNIO, através do Síndico, seu preposto, Gerente ou seus empregados, a proceder à retirada de referidas placas, sem que isso enseje direito a qualquer indenização aos interessados. Nos casos aqui previstos, somente será permitido o anúncio de revenda de imóveis em quadros colocados na Portaria;

30 – Utilizar áreas comuns de acesso às unidades autônomas ou obstruí-las para prática de atividades particulares, ainda que momentâneas ou eventuais. O estacionamento de veículos, médios e pesados, somente será permitido durante o horário estabelecido para entrega de materiais. Os veículos leves, em função da segurança, deverão pernoitar obrigatoriamente no interior da unidade autônoma residencial ou edificação. É vedada a circulação irregular de veículos ou em desconformidade com a sinalização estabelecida;

31 – O ingresso e a permanência de animais nas áreas comuns do CONDOMÍNIO e ou na sua área social e recreativa, exceto nas condições dispostas no item 79 deste Regimento.

VI – TRABALHO DOS EMPREGADOS

32 – O trabalho dos empregados do CONDOMÍNIO será controlado por este ou por quem ele indicar, ficando a seu critério determinar a quantidade de empregados necessários, suas funções e horários de trabalho, de acordo com as necessidades dos serviços;

33 – Qualquer reclamação ou sugestão relativa ao trabalho dos empregados do CONDOMÍNIO deve ser levada ao conhecimento do mesmo, na pessoa do Síndico, na forma prevista neste Regimento, sendo proibido aos CONDÔMINOS determinar ou alterar o serviço a eles estipulados.

VII - HORÁRIOS

34 – Aptos a serem abertos exclusivamente para pessoas autorizadas na forma deste Regimento, os portões que dão acesso ao CONDOMÍNIO permanecerão fechados, sob controle permanente dos porteiros, durante 24 (vinte e quatro) horas ao dia;

35 – Todas as áreas comuns do CONDOMÍNIO e unidades autônomas que não possuam finalidade residencial poderão ser utilizadas pelos CONDÔMINOS e, eventualmente, seus CONVIDADOS, observando seus horários específicos. A eventual utilização dessas dependências, em outro período, dependerá da autorização expressa do Síndico, do seu

preposto, ou do Gerente, devendo, todavia, o CONDÔMINO solicitante responsabilizar-se pelo uso do local;

36 – O trabalho de empregados ou empreiteiros, na construção, reformas, paisagismo ou demais serviços afins em unidades autônomas residenciais e edificações, deverão ser realizados no período compreendido entre as 8h00 às 18h00, de Segunda à Sexta-feira, exceto feriados, e, aos sábados, entre as 08h00 e 12h00;

37 – Respeitando o horário estabelecido para obras, poderá, em casos urgentes e onde possa haver risco iminente, o Síndico, seu preposto e na ausência destes o Gerente do CONDOMÍNIO autorizar, no período compreendido entre as 18h00 e 8h00 e em qualquer dia da semana, a atuação de profissionais nas obras necessárias, devendo o CONDÔMINO tomar o cuidado para minimizar os transtornos, os obstáculos, os incômodos e os embaraços aos demais CONDÔMINOS;

38 – O horário de entrada e remoção de materiais para obra fica restrito ao período das 8h00 às 18h00, de Segunda à Sexta-feira, exceto feriados, e tais materiais devem ser acondicionados em embalagens adequadas. Os entulhos devem ser removidos dentro de caçambas, devidamente acondicionadas, nos termos da legislação municipal. As caçambas, preferencialmente, deverão ficar no interior das unidades autônomas e/ou terrenos de apoio, sendo que, nos casos em que inexistir terreno de apoio e a fase da obra impossibilitar a colocação da caçamba no interior da unidade autônoma, aquela poderá ser colocada na calçada ou na via interna do condomínio, pelo menor tempo necessário para realização da coleta dos detritos e entulhos produzidos na obra, sempre com previa autorização da administração do condomínio, que avaliará caso a caso.

VIII – ÁREAS COMUNS ETC.

39 – As praças, áreas verdes, áreas comuns, incluindo as de lazer, esporte, etc.; suas benfeitorias e seus equipamentos são de uso comum e exclusivo dos CONDÔMINOS – em gozo dos seus direitos constantes da Convenção do Condomínio e este Regimento, e em dia com as suas obrigações – e, eventualmente, de seus convidados, e objetivam principalmente o conforto, a união e o conagraçamento de todos, sendo que cada equipamento terá normas específicas de utilização que serão elaboradas pelo CONDOMÍNIO.

40 – A utilização de toda a área de recreação estará condicionada à completa obediência às normas contidas no presente Regimento Interno, na Convenção do CONDOMÍNIO RESERVA IGUAÇU, e nas deliberações das Assembleias, sempre em horários pré-fixados para as mesmas;

41 – Outras pessoas que não os CONDÔMINOS, em condições especiais, poderão usufruir as áreas e equipamentos de lazer, desde que convidados de CONDÔMINOS; obedecendo, entretanto, em tal utilização a prioridade dos demais CONDÔMINOS;

42 – O CONDOMÍNIO não se responsabiliza por qualquer acidente físico, lesão (pessoal ou material) ou dano de qualquer espécie que possam acontecer aos CONDÔMINOS e/ou CONVIDADOS nas áreas comuns e suas imediações, especialmente quando decorrentes de mau uso ou por desrespeito às normas existentes no local;

43 – Nas áreas comuns não será permitida a prática de aeromodelismo que envolva motorização de qualquer combustível.



(A) ACADEMIA

- 44 – A Academia de Ginástica poderá ser usada diariamente das 06h00 às 23h00;
- 45 – O uso da Academia é privativo dos CONDÔMINOS do CONDOMÍNIO RESERVA IGUAÇU e/ou de seus dependentes devidamente cadastrados.
- 46 – São proibidas a frequência e a permanência de menores de 12 (doze) anos no local, salvo quando acompanhados dos pais ou responsáveis;
- 47 – O material esportivo para uso fora da Academia, quando de propriedades do CONDOMÍNIO, deverá ser requisitado pelo CONDÔMINO mediante um protocolo de controle, devendo ser retirado e devolvido junto ao empregado responsável;
- 48 – Serão exigidas todas as medidas sanitárias previstas em normas vigentes de qualquer espécie, cabendo o CONDOMÍNIO, os CONDÔMINOS e seus convidados a adequação buscando garantir o estrito cumprimento às referidas normas;
- 49 – A depender do fluxo de utilização, serão estipulados horários para reserva prévia da estrutura da academia, visando sempre à equidade, à universalidade do uso e a rotatividade entre os beneficiários.

(B) QUADRA DE TÊNIS

- 50 – A quadra de tênis estará diariamente aberta ao uso dos CONDÔMINOS e/ou convidados das 7h00 às 22h00, com exceção dos domingos e feriados quando o horário será das 8h00 às 22h00, sempre respeitando a reserva prévia eventualmente existente para o local;
- 51 – O uso da quadra de tênis é exclusividade dos CONDÔMINOS. Excepcionalmente convidados dos CONDÔMINOS poderão utilizá-la quando devidamente autorizados pelo Síndico e no horário previamente estabelecido. O CONDÔMINO anfitrião assinará, neste caso, um termo de compromisso se responsabilizando pelos atos dos seus convidados, devendo estar presente durante todo o tempo em que os mesmos permanecerem no local;
- 52 – Quando a quadra de tênis estiver ocupada e houver tenistas esperando a sua vez de jogar, sem que haja prévia reserva de horários, os ocupantes deverão jogar, no máximo, dois sets na simples e três sets na dupla, utilizando o sistema “set curto” (tie-break) quando necessário;
- 53 – Desde que haja disponibilidade, a quadra de tênis poderá ser utilizada para ministração de aulas para alunos CONDÔMINOS, excetuando-se os finais de semana e feriados, sempre em horários alternativos (que não sejam de costumeira utilização pelos demais CONDÔMINOS);
- 54 – O material esportivo utilizado em tal local, quando de propriedade do CONDOMÍNIO, deverá ser requisitado pelo CONDÔMINO, mediante um protocolo de controle, devendo ser retirado e devolvido junto ao empregado encarregado;
- 55 – Não será permitida a utilização da quadra de tênis quando a mesma não estiver em condições apropriadas, devendo sua utilização ocorrer somente quando as condições

climáticas e de solo o permitirem – principalmente depois de um período de chuvas –, e, após a verificação de suas condições pelo Síndico, pelo administrador ou por funcionário autorizado. Para a prática do tênis será obrigatório o uso de uniforme próprio constituído de bermuda ou calção, camisa, camiseta ou blusa, meias e tênis (sola lisa ou favo de mel).



(C) QUADRA POLIESPORTIVA

56 – A Quadra Poliesportiva estará diariamente aberta ao uso dos CONDÔMINOS e/ou convidados das 7h00 às 22h00, com exceção dos domingos e feriados, quando o horário será das 8h00 às 22h00, respeitando-se a reserva prévia eventualmente existente para o local;

57 – O uso da Quadra Poliesportiva é exclusividade dos CONDÔMINOS. Excepcionalmente convidados dos CONDÔMINOS poderão utilizá-la quando devidamente autorizados pela administração e no horário previamente estabelecido. O CONDÔMINO anfitrião assinará, neste caso, um termo de compromisso se responsabilizando pelos atos dos seus convidados, devendo estar presente durante todo o tempo em que os mesmos permanecerem no local;

58 – A utilização da Quadra Poliesportiva, quando não houver reserva, obedecerá ao princípio de rodízio, tanto da atividade esportiva ou recreativa quanto dos usuários, a fim de evitar o monopólio de seu uso por parte de um CONDÔMINO, grupo de CONDÔMINOS ou modalidade esportiva;

59 – O material esportivo utilizado em tal local, quando de propriedade do CONDOMÍNIO, deverá ser requisitado pelo CONDÔMINO, mediante um protocolo de controle, devendo ser retirado e devolvido junto ao empregado encarregado;

60 – A utilização dessas instalações esportivas deverá ocorrer somente com equipamentos esportivos apropriados, destacadamente calçados.

(D) PLAYGROUND

61 – A área do Playground, destinada ao lazer e divertimento das crianças do CONDOMÍNIO RESERVA IGUAÇU com idade de até 12 (doze) anos, poderá ser utilizada das 7h00 às 22h00, com exceção dos domingos e feriados que deverá ser das 8h00 às 22h00, devendo as crianças estar acompanhadas dos pais ou responsáveis, que cuidarão de sua segurança e as orientarão no sentido de serem obedecidos os horários fixados e de evitar provocar barulho excessivo;

62 – Não será permitida a utilização nem a permanência de estranhos nas áreas de recreação, salvo quando convidadas por CONDÔMINO, que ficará responsável por todos e quaisquer danos ou prejuízos que o convidado eventualmente vier a causar, devendo estar presente durante todo o tempo em que os mesmos permanecerem no local;

63 – Os CONDÔMINOS são, desde já, alertados que, no Playground do CONDOMÍNIO RESERVA IGUAÇU, existem brinquedos com escadas e escorregadores a uma altura razoável do solo, sendo que, dessa forma, deverão os pais e responsáveis, de crianças pequenas, tomarem os devidos cuidados para evitar a ocorrência de acidentes, de modo que o CONDOMÍNIO estará eximido de qualquer obrigação de indenização na hipótese de ocorrência de infortúnios.

(E) ÁREA DAS CHURRASQUEIRAS

64 – A área das Churrasqueiras, destinada ao lazer, entretenimento e integração dos CONDÔMINOS do CONDOMÍNIO RESERVA IGUAÇU, poderá ser utilizada das 8h00 às 0h00, com exceção dos domingos e feriados que deverá ser das 8h00 às 22h00, devendo sua utilização se dar mediante prévia reserva junto à administração do Condomínio. Caso a utilização deste espaço ultrapasse o horário previsto, a mesma não poderá gerar incômodos aos demais CONDÔMINOS.

65 – Por existirem duas churrasqueiras na estrutura, poderá o espaço ser compartilhado por mais de um grupo de CONDÔMINOS, o que ficará condicionado à prévia e expressa aceitação do CONDÔMINO que realizar a primeira reserva.

66 – Para utilização da área das Churrasqueiras será cobrada uma taxa de limpeza, conservação e reposição de custos de operação, a qual será definida dentro de parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade com os custos reais para limpeza e conservação do referido espaço.

(F) SALÃO DE FESTAS

67 – O Salão de Festas, destinado a eventos de lazer, entretenimento e integração dos CONDÔMINOS do CONDOMÍNIO RESERVA IGUAÇU, poderá ser utilizado das 8h00 às 0h00, com exceção dos Domingos que deverá ser das 8h00 às 22h00, devendo sua utilização se dar mediante prévia reserva junto à administração do Condomínio. Caso a utilização deste espaço ultrapasse o horário previsto, a mesma não poderá gerar incômodos aos demais CONDÔMINOS.

67a - Vedado a utilização de equipamentos de som e iluminação, com capacidade acima do instalado nas tomadas, a penalidade será de multa no valor de 04 (quatro) taxas condominiais anteriores à infração, e restrição de uso do salão de festas e churrasqueira pelo período de 01 (um) ano a contar da data de infração.

67b - Vedado a utilização de energia elétrica acima do instalado, a penalidade será de multa no valor de 04 (quatro) taxas condominiais anteriores à infração, e restrição de uso do salão de festas e churrasqueira pelo período de 01 (um) ano a contar da data de infração.

68 – Quando houver evento no espaço Salão de Festas interno, a utilização das churrasqueiras somente poderá ser realizada quando o CONDÔMINIO que estiver utilizando o Salão de Festas interno aquiescer antecipadamente com o compartilhamento do espaço, já que a depender da natureza do evento realizado no Salão de Festas interno, a utilização compartilhada de qualquer das churrasqueiras poderá prejudicar a privacidade e o andamento do referido evento. Que o uso dos utensílios (geladeira, fogão, freezer, micro-ondas, etc.) que equipam ou venham a equipar o espaço denominado Salão de Festas, poderão ser utilizados, exclusivamente, em eventos do Salão de Festas. Excepcionalmente e desde que previamente autorizado pela administração do condomínio, tais equipamentos, poderão ser utilizados em eventos realizados na área externa do Salão de Festas – Churrasqueiras. Em situações de uso compartilhado, a utilização de tais equipamentos, deverá ser antecipadamente acordada pelos condôminos usuários, sempre com o conhecimento e aval prévio da administração do condomínio. Ainda em relação à utilização dos itens que guarnecem a parte interna do Salão de Festas (mesas, cadeiras, itens decorativos, etc.) estipula-se que estes são de uso restrito em eventos que utilizem a estrutura interna do Salão de Festas, admitindo-se com prévia autorização da administração, a disposição de algumas mesas e cadeiras na área externa

mediante justificativa em cada caso concreto. É vedada a utilização das mesas e cadeiras internas do Salão de Festas, em eventos realizados na área de Churrasqueira.

69 – Para utilização do Salão de Festas será cobrada uma taxa de limpeza, conservação e reposição de custos de operação, a qual será definida dentro de parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade com os custos reais para limpeza e conservação do referido espaço.

IX – DA COLETA DE LIXO

70 – O lixo e detritos comuns deverão ser acondicionados em sacos plásticos devidamente lacrados, para evitar vazamentos e derrames de gorduras, detritos, etc., que possam provocar mau cheiro ou atentar contra a saúde ou a higiene do local e deverá ser selecionado em: Orgânico – 1º grupo (restos de alimentos); Recicláveis – 2º grupo (papéis, papelão, plásticos, vidros e metais); 3º grupo (poluentes e químicos, tais como pilhas e baterias);

71 – O lixo consubstanciado por materiais recicláveis será acondicionado em embalagens próprias para coleta seletiva, definidas pelo Síndico, as quais serão recolhidas em tempo oportuno por empregados do CONDOMÍNIO ou por terceiros por ela autorizados;

72 – Toda a espécie de lixo e detrito em questão somente deverá ser colocada na calçada, em frente à unidade autônoma residencial, em local próprio para a coleta, em dias e horários a serem especificados pelo Síndico, ou seu preposto e/ou gerente do CONDOMÍNIO em função da coleta realizada pelo Serviço Público. Os empregados domésticos dos CONDÔMINOS de cada unidade autônoma residencial devem ser instruídos no sentido do fiel cumprimento desta recomendação. Não será permitida a permanência do lixo defronte as unidades além do horário especificado.

X – MUDANÇAS

73 – As mudanças somente serão permitidas no período das 8h00 às 18h00 e devem ser avisadas ao Síndico ou a seu preposto e/ou gerente do CONDOMÍNIO, no mínimo, com 03 (três) dias de antecedência;

74 – É vedada a realização de mudanças aos domingos e feriados;

75 – Mesmo que pertencente a terceiros, a saída de mudanças só será permitida se o CONDÔMINO responsável estiver em dia com todos os débitos junto ao CONDOMÍNIO;

76 – O CONDÔMINO interessado na mudança é responsável por todo e qualquer dano ocasionado nas áreas comuns ou áreas de uso comum, bens comuns ou equipamentos do CONDOMÍNIO, decorrente de tal ato;

77 – No caso de quaisquer destes estragos, os empregados do CONDOMÍNIO avisarão imediatamente o responsável pela mudança e comunicarão o ocorrido ao Síndico ou seu preposto e/ou gerente do CONDOMÍNIO para que se possa providenciar ressarcimento dos prejuízos.



XI – ANIMAIS DOMÉSTICOS

78 – No CONDOMÍNIO serão permitidos animais de estimação em número moderado desde que não sejam de grande porte e que não ocasionem, ainda que potencialmente, riscos à segurança ou à saúde dos CONDÔMINOS, mediante os seguintes critérios:

- a) Comunicação por escrito, ao Síndico, ou seu preposto e/ou ao gerente do CONDOMÍNIO, da existência do animal e sua descrição;
- b) Apresentação anual de atestado de vacinação e saúde emitido por veterinário responsável;
- c) Preencher Termo de Responsabilidade por danos causados pelo animal;
- d) Cuidar para que o animal não cause incomodo ou insegurança aos demais CONDÔMINOS;
- e) Recolher, imediatamente, as fezes que o animal fizer em áreas comuns ou de uso comum do CONDOMÍNIO, inclusive ruas, alamedas, calçadas, etc.

79 – É proibida a permanência e a circulação de animais nas áreas comuns do CONDOMÍNIO, tais como: ruas, calçadas, etc., a não ser quando mantidos com coleiras e sempre ligados a guias conduzidas pelos seus respectivos donos ou responsáveis. Ressalvam-se, neste caso, as áreas que poderão ser, a eles, expressamente reservadas;

- a) Para animais potencialmente perigosos fica determinado o uso obrigatório de equipamentos como focinheira e enforcador, bem como coleira e guia.
- b) Nos dias em que estiverem sendo utilizadas as áreas de churrasqueiras e/ou o salão de festas, fica expressamente proibido, nestes locais e suas adjacências, a circulação e/ou a permanência de animais, mesmo com o uso de coleira e ligados à guias conduzidas pelos seus respectivos donos ou responsáveis.

80 – Os animais domésticos acompanhados ou desacompanhados que ataquem ou molestem os CONDÔMINOS ou residentes, seus convidados e empregados, funcionários do CONDOMÍNIO ou prestadores de serviço poderão ser recolhidos e removidos para local a ser determinado pelo CONDOMÍNIO. Toda e qualquer ocorrência de ataque de animais domésticos, acompanhados ou desacompanhados, será analisada pelo Síndico, inclusive para fins de aplicação de multa e eventual responsabilização criminal do CONDÔMINO responsável pelo animal;

81 – É proibida a criação no CONDOMÍNIO de aves e animais, seus produtos e subprodutos para fins comerciais;

82 – É proibida a caça, captura e/ou maus tratos a animais silvestres no interior e nos limites do CONDOMÍNIO, sujeitando-se o infrator à responsabilização criminal e multa;

83 – Como forma de controle de pequenos animais peçonhentos, poderá o CONDOMÍNIO ter uma pequena quantidade de galinhas de angola as quais serão mantidas enquanto trouxerem os benefícios aqui previstos, sempre a expensas do CONDOMÍNIO, cabendo o seu descarte caso a maioria dos CONDÔMINOS assim delibere.

XII – RUAS INTERNAS E ALAMEDAS

84 – Os veículos dos CONDOMÍNIOS terão livre acesso, obedecidas às restrições deste Regimento Interno e demais documentos do CONDOMÍNIO, devendo passar lentamente pela portaria, de tal forma que o porteiro possa, em benefício de sua própria segurança, observar o interior do veículo e seus eventuais acompanhantes;

85 – Além da legislação de trânsito em vigor, a circulação de veículos pelas ruas e avenidas internas do CONDOMÍNIO deve obedecer às regras de trânsito estabelecidas pelo CONDOMÍNIO. Quaisquer infrações de trânsito cometidas no interior do CONDOMÍNIO sujeitam o motorista infrator às penalidades previstas em lei;

86 – É proibido o estacionamento de veículos de condôminos nas ruas internas, alamedas, áreas comuns do CONDOMÍNIO. Estas áreas serão para estacionamento de visitantes e/ou prestadores de serviços, com exceção das áreas previamente destinadas e sinalizadas para fins de estacionamento pela Administração;

87 – Os veículos de passeio e comerciais obrigatoriamente deverão trafegar nas vias internas, quer sejam avenidas ou ruas, à velocidade de, no máximo, 20 Km/h (vinte quilômetros por hora);

88 – É proibido remover, alterar, ou danificar as placas e equipamentos de sinalização e direcionamento das vias colocadas pela Administração;

89 – Nas ruas internas e alamedas do CONDOMÍNIO, será permitido apenas o tráfego de veículos conduzidos por pessoas devidamente habilitadas, portadores de Carteira de Habilitação específica para o tipo de veículo. Menores de idade ou pessoas não habilitadas estão também proibidas de dirigirem motonetas, ciclomotores, mini veículos motorizados ou similares, etc., sendo a infração a esta norma de responsabilidade a cargo de seus pais ou responsáveis;

90 – É proibido trafegar fora do leito carroçável, com exceção dos veículos apropriados de manutenção do CONDOMÍNIO e seus prepostos e veículos de socorro;

91 – Os pedestres e ciclistas têm absoluta prioridade nos atravessamentos sobre os veículos que circulam no CONDOMÍNIO, em locais indicados pela Administração;

92 – Nas avenidas e ruas, será permitido somente o tráfego de veículo dos moradores para saída ou regresso às suas residências, devendo os veículos ficarem guardados em suas respectivas garagens, sendo expressamente proibido parar e estacionar veículos nas vias e nas calçadas;

93 – É proibido o fechamento das vias de circulação internas para a prática de atividades particulares, com exceção para o desenvolvimento de atividades sociais e recreativas promovidas pelo CONDOMÍNIO, em favor de todos os CONDOMÍNIOS e moradores.

XIII – ALIMENTOS E BEBIDAS

94 – O consumo de bebidas e alimentos é permitido somente em locais apropriados, previamente definidos pelo CONDOMÍNIO, tais como no recinto do bar e salão de festas;

95 - A pessoa que, por qualquer meio, facilitar o consumo de bebida alcoólica nas dependências da ÁREA DE LAZER, em inobservância a faixa etária prevista em lei, ficará



sujeito às penalidades previstas neste REGIMENTO, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal prevista em lei;

96 - Não é permitida a entrada e/ou utilização de qualquer droga considerada ilegal, narguilé ou outras substâncias proibidas pela legislação em vigor na ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO;

97 - É proibido fumar qualquer substância nas áreas comuns (AMBIENTES FECHADOS);

98 - Não é permitido jogar ou deixar lixo nas dependências da ÁREA DE LAZER, devendo, para tal fim, serem utilizadas as lixeiras.

XIII – PENALIDADES

99 – As condutas inadequadas, má utilização ou qualquer desrespeito às normas aqui previstas, serão punidos com advertência verbal ou por escrito, suspensão punitiva, suspensão administrativa e multa, previamente estipuladas em até no quádruplo do valor da quota parte de rateio mensal nas despesas comuns, cujo montante será arbitrado pelo Síndico em conjunto com o Conselho Consultivo; A Administração do Condomínio sempre apurará a infração respeitando o contraditório.

100 – Além da multa, o infrator arcará com o ressarcimento do dano provocado, isto sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal também aplicável;

101 – Todo e qualquer dano ou estrago provocado por qualquer CONDÔMINO, seus convidados, pessoas por ele autorizadas ou empregados particulares, em qualquer local do CONDOMÍNIO, deverá ser indenizado imediatamente pelo CONDÔMINO implicado na ocorrência. Havendo demora no ressarcimento ao Síndico, seu preposto e/ou gerente do CONDOMÍNIO ou ao CONDÔMINO prejudicado, poderá realizar-se os reparos cobrando-os posteriormente do CONDÔMINO responsável, acrescidos de taxa de administração desde logo estabelecida em 15% (quinze por cento);

102 – A recusa no pagamento ou sua demora por mais de 15 (quinze) dias, a partir da data da notificação relativa ao ressarcimento de que trata o item 101, acarretará o acréscimo da multa moratória de 2% (dois por cento) no montante dos danos apurados, inclusive da taxa de administração correção monetária e juros à razão de 1% (um por cento) ao mês, além do pagamento de custas e honorários advocatícios.

103 - A advertência verbal não impede a imposição de penalidade mais grave pelo SÍNDICO em razão da mesma infração;

104 - A pena de advertência por escrito será aplicada em caso de infrações de pequena gravidade, nos casos em que, pela natureza da infração ou circunstâncias do ato, possam advir consequências mais graves. Entre outras, estão sujeitas a pena de advertência por escrito: a) O descumprimento de qualquer das disposições contidas em deliberações, instruções, avisos, Regimentos, ou qualquer outro normativo, expedidos pelo CONDOMÍNIO; b) A desobediência às solicitações do CONSELHO CONSULTIVO e do SÍNDICO; c) O ingresso a qualquer recinto de acesso restrito da ÁREA DE LAZER; d) O desrespeito aos membros do Conselho, empregados ou contratados do CONDOMÍNIO; e) A ofensa verbal a outro USUÁRIO; f) A reincidência em três ou mais advertências verbais;

105 - A pena de suspensão punitiva, limitada a no máximo 1 (um) ano, é aplicada em caso de: a) Reincidência em infração já punida com advertência por escrito; b) Desobediência ou

desacato aos dirigentes dos órgãos sociais ou as determinações por eles emanadas; c) Promoção de discórdia entre os USUÁRIOS; d) Atentado contra a disciplina da ÁREA DE LAZER; e) Prestação ou endosso de informações inverídicas; f) Cessão de qualquer documento a terceiros, a fim de lhes facilitar o ingresso na ÁREA DE LAZER; g) Prática de ato condenável ou comportamento inconveniente na ÁREA DE LAZER; h) Atentado contra o conceito público da ÁREA LAZER, por ação ou omissão; i) Prática de jogos proibidos na ÁREA DE LAZER; e j) Atos que pela sua natureza, exijam penalidade superior a de advertência;

106 - A pena de suspensão administrativa poderá ser aplicada aos CONDÔMINOS, na hipótese de atraso igual ou superior a 60 (sessenta) dias no pagamento da taxa de manutenção, bem como das demais taxas previstas na Convenção do CONDOMÍNIO;

107 - Depois de quitado o débito que deu origem a penalidade, a penalidade imposta será revogada automaticamente;

108 - A penalidade de multa será aplicada nos casos de ocorrência de danos materiais causados ao patrimônio do CONDOMÍNIO, e poderá ser aplicada concomitantemente com outras penalidades;

109 - O valor da multa, nos casos de danos materiais, será limitado à quantia igual ao total dos prejuízos causados, baseados em avaliação determinada pelo SÍNDICO, atualizada a época do pagamento;

110 - Na defesa dos interesses do CONDOMÍNIO e seus USUÁRIOS, a imposição de penalidade poderá ser feita com base em princípios e elementos de convicção que orientem sobre a existência da falta, autoria, natureza e sua apreciação, dispensados os formalismos processuais. Em regra, a imposição das penalidades cabe ao SÍNDICO. Quando as faltas, por sua natureza, merecerem sanção imediata, podem ser aplicadas por qualquer membro do CONSELHO CONSULTIVO;

111 - A imposição de pena de suspensão, de até 60 (sessenta) dias, será precedida de processo oral, informal e sumário;

112 - A imposição das penas de suspensão, por prazo superior a 60 (sessenta) dias, dependerá de relatório ou de processo escrito, informal e sumário, durante o decurso do qual os CONDÔMINOS deverão ser suspensos, preventivamente, por prazo até 60 (sessenta) dias, e cuja duração efetiva será computada como parte da suspensão que for eventualmente aplicada. A suspensão preventiva deverá ser imediatamente comunicada ao CONSELHO CONSULTIVO, a quem os CONDÔMINOS poderão recorrer, por escrito e sem efeito suspensivo;

113 - Nos casos de suspensão acima de 60 (sessenta) dias, o CONDÔMINO será ouvido e poderá apresentar defesa, no prazo de 10 (dez) dias contados da comunicação da aplicação da penalidade, especificando nessa ocasião as provas que pretendem produzir e colocando todos os demais elementos de defesa à disposição do CONSELHO CONSULTIVO;

114 - Das penalidades impostas pelo SÍNDICO caberá recurso ao CONSELHO CONSULTIVO, sem efeito suspensivo e mediante petição escrita, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento da comunicação. É facultado, no entanto, ao CONSELHO CONSULTIVO reformar suas decisões;

115 - O decurso do prazo, sem a interposição regular de recurso, acarretará a perempção automática e o conseqüente trânsito em julgado da penalidade imposta;

116 - Das decisões do CONSELHO CONSULTIVO, caberá recurso a Assembleia Geral no prazo de 15 (quinze) dias do recebimento da comunicação da decisão. A Assembleia Geral será convocada, especialmente, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias;

117 - A aplicação de qualquer penalidade, inclusive de multa, não eximirá a obrigação de indenizar integralmente o CONDOMÍNIO por perdas e danos causados;

118 - Os danos materiais e os prejuízos causados ao CONDOMÍNIO serão apurados sumariamente. Estabelecido a seu valor, a importância respectiva deverá ser indenizada pelo USUÁRIO, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da comunicação escrita, devidamente ser corrigida pelo IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por índice que o venha a substituir caso seja extinto, ou na falta deste, índice diverso aprovado em assembleia, independentemente da aplicação de multa no caso de danos materiais;

119 - Os infratores, mesmo penalizados, continuarão obrigados a pagar as taxas devidas de acordo com o disposto na Convenção do CONDOMÍNIO;

120 - As intimações dos atos do processo punitivo e as comunicações de imposição de penalidade, e de decisão de recurso, exceto quando se tratar de advertências verbais, assim serão feitas por escrita, mediante carta protocolizada ou registrada, postada ao endereço que consta no cadastro do CONDOMÍNIO, por notificação e, se recusado ou não encontrado o destinatário, mediante edital afixado na Sede do CONDOMÍNIO, pelo prazo mínimo de 3 (três) domingos. Compete ao CONDÔMINO manter em dia as informações cadastrais, inclusive endereço eletrônico, onde receba mensagens, sob pena de serem consideradas validas as intimações ou comunicações que lhe forem remetidas para o endereço constante no Termo de Inscrição e Compromisso.

XIV – ALUGUEL POR TEMPORADA

121 – O aluguel de unidades no formato “por temporada”, assim considerados os contratos de locação de curto prazo e com alta rotatividade, deverão ser previamente submetidos à Administração do CONDOMÍNIO, cabendo ao proprietário locador, encaminhar com antecedência mínima de 05 (cinco) dias do início da locação, uma ficha cadastral, a ser fornecida pela Administração, com todos os dados das pessoas que irão ocupar o imóvel, acompanhada de cópia da Cédula de Identidade e CPF dos mesmos e cópia do CRLV do veículo utilizado para acesso ao interior do CONDOMÍNIO, podendo ser solicitado outros dados relevantes do contrato de locação, cabendo à Administração confirmar que as pessoas que irão ocupar o imóvel locado enquadram-se no perfil de usuários do CONDOMÍNIO. Sem a prévia aprovação do cadastro e liberação dos inquilinos pela Administração, não será permitida a locação no formato previsto neste item.

XV – NORMAS CONSTRUTIVAS

122 - Para os fins deste Regimento os termos abaixo têm os seguintes significados:

I. ALINHAMENTO: a linha divisória entre o lote e o logradouro público.

II. ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO: É a medida a partir da cota média do meio-fio em frente ao lote, segundo uma linha perpendicular ao referido perfil até o ponto mais alto da edificação, excluindo-se os volumes de caixa d’água e casa de máquinas de elevadores.

Quando a edificação apresentar pavimento subsolo, as alturas estabelecidas para observação continuam a serem medidas a partir do nível da cota média do meio-fio em frente ao lote.

III. ALVARÁ: ato administrativo por meio do qual o Poder Público concede autorização para a execução de projeto de construção, de reforma ou de outro serviço, conforme o caso.

IV. ÁREA CONSTRUÍDA: a área da superfície correspondente à projeção horizontal das áreas cobertas da edificação, não sendo computado nesse cálculo as áreas pavimentadas descobertas e Piscina.

V. ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: somatória das áreas construídas dos diversos pavimentos de toda a edificação no lote, excluindo-se o pavimento subsolo, quando houver.

VI. ÁREA DE LAZER: área composta pela Quadra "Área de Lazer" e pelo Salão de Festas mantidos pelo Condomínio, edificações e 2 equipamentos esportivos destinados à recreação dos Condôminos e de terceiros convidados pelos Condôminos.

VII. ÁREA VERDE: área destinada ao plantio de gramas, arbustos, árvores ou outras plantas ornamentais.

VIII. ÁREA NÃO EDIFICANDA: a área onde não é permitido edificar.

IX. ÁREA OCUPADA: a área de projeção em plano horizontal, das edificações, sobre o lote.

X. ÁREA PERMEÁVEL: a área desprovida de construção ou pavimentação que caracterize impermeabilização do solo, e que possibilite a infiltração das águas pluviais que incidem sobre o lote, assim como projeção horizontal de edificação ou avanço de pavimento subsolo.

XI. ÁREA RESIDENCIAL: parte do condomínio destinada exclusivamente a edificações residenciais unifamiliares, composta pelas Quadras 1 a 7 e 9 a 15.

XII. BALANÇO: qualquer elemento construtivo cuja projeção horizontal situa-se, fora do perímetro determinado pelos elementos estruturais ou de vedação do pavimento.

XIII. BEIRAL: o prolongamento da cobertura que sobressai do perímetro determinado pelos elementos estruturais ou de vedação da edificação.

XIV. CARTA DE LIBERAÇÃO: o documento expedido pelo Condomínio, a requerimento do Condômino quando do término da obra, atestando o atendimento ao disposto neste Regimento.

XV. CONDÔMINO: todo proprietário ou promitente comprador de lote.

XVI. CONDOMÍNIO: o RESERVA DO IGUAÇU é o parcelamento da área do empreendimento dividida em lotes, vias, calçadas, áreas de lazer e áreas verdes.

XVII. DESMEMBRAMENTO DE LOTES: parcelamento do solo que não resulte em aberturas de vias.

XVIII. DIVISA: a linha limítrofe de um Lote; divisa direita é a que fica a direita de uma pessoa postada dentro do lote e voltada para a Testada principal.

XIX. EDÍCULA ou INSTALAÇÃO DE APOIO À EDIFICAÇÃO PRINCIPAL: a denominação genérica para o compartimento acessório da edificação principal separado desta e localizado na área situada entre a fachada posterior e a divisa de fundo do lote.

XX. EDIFICAÇÃO ÚNICA: a edificação única no lote, sem qualquer construção acessória.

XXI. FAIXA DE RECUO: área do lote não edificável compreendida entre as divisas do lote e o limite externo da projeção do respectivo passeio da edificação ao qual se aplica medida perpendicularmente à divisa; pode ser também à distância entre as edificações de um mesmo lote.

XXII. FUNDO DO LOTE: é a divisa oposta à frente.

XXIII. HABITE-SE / CVCO: o ato administrativo por meio do qual a PREFEITURA concede autorização para ocupar, habitar, ou utilizar a edificação.

XXIV. INCLINAÇÃO: a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.

XXV. LOGRADOURO PÚBLICO: é todo e qualquer espaço de uso comum dos condôminos, incluindo-se ruas, avenidas, faixa de passeio público, áreas verdes, parques e praças.

XXVI. LOTE: parcela de terreno do condomínio com, pelo menos, um acesso por via de circulação de veículos destinado exclusivamente à moradia residencial unifamiliar.

XXVII. LOTE DE APOIO: o lote que faz divisa com o lote da obra em uma das laterais ou no fundo, e que é cedido para sua utilização no período de execução da obra, por meio de autorização por escrito do proprietário cedente.

XXVIII. LOTE DE ESQUINA: é o lote voltado para dois ou mais logradouros públicos de circulação de veículos ou de circulação de veículos e pedestres.

XXIX. LOTE DE MEIO DE QUADRA: é o lote voltado para apenas um logradouro público de circulação de veículos ou de circulação de veículos e pedestres. Os lotes voltados para as áreas verdes situadas entre as quadras, também são considerados de meio de quadra.

XXX. MARQUISE: prolongamento da laje dos pavimentos intermediários e/ou da cobertura, sem acesso ou circulação de pessoas.

XXXI. MULTA TIPO "BRANDA, REGULAR, GRAVE OU GRAVÍSSIMA": tipos de multa aplicável ao Condômino, conforme valores definidos neste Regimento.

XXXII. MULTAS: as MULTAS TIPO "BRANDA, REGULAR, GRAVE OU GRAVÍSSIMA" referidas em conjunto.

XXXIII. MURO DE ARRIMO: o muro destinado a suportar o aterro ou corte resultante da alteração da topografia original do lote.

XXXIV. OBRA: realização de trabalho em imóvel, independentemente do estado que estiver, ainda que paralisada ou concluída.

XXXV. PASSEIO: a parte da via pública de circulação destinada ao trânsito de pedestres.

XXXVI. PATAMAR: a superfície intermediária entre dois lances de escada ou rampa.

XXXVII. PAVIMENTO: qualquer plano utilizável de uma edificação situado no mesmo nível ou admitindo-se uma variação de nível desde que não gere planos sobrepostos.

XXXVIII. PAVIMENTO MEZANINO: o pavimento intermediário entre o piso e o teto de um pavimento. A área máxima não deve ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento imediatamente inferior.

XXXIX. PAVIMENTO SUBSOLO: é o pavimento ou pavimentos situados imediatamente abaixo do pavimento térreo. A altura máxima da laje de cobertura do pavimento subsolo é de 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros) acima do ponto médio do meio-fio em frente ao lote, utilizada para o acesso principal. Deverá atender a taxa de ocupação estipulada, e o definido neste Regimento.

XL. PAVIMENTO SUPERIOR: o pavimento imediatamente acima do pavimento térreo.

XLI. PAVIMENTO TÉRREO: é aquele definido pelo projeto para cada edificação isoladamente.

XLII. PISCINA: tanque artificial destinado à natação ou à recreação.

XLIII. PONTO MÉDIO: é a média dos níveis do meio-fio na testada do lote e utilizada para o acesso principal a ele.

XLIV. POTENCIAL BÁSICO DE APROVEITAMENTO: o limite de aproveitamento do solo para todos os lotes. É definido em função dos parâmetros de ocupação, recuos e gabaritos à que estão submetidos.

XLV. EMPREENDEDORES: é a incorporadora responsável pelo empreendimento.

XLVI. PREFEITURA: Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu-PR.

XLVII. PROFUNDIDADE DO LOTE: é a distância entre a frente e o fundo do lote; se a forma do lote for irregular, adota-se a profundidade média.

XLVIII. QUADRA DA ÁREA DE LAZER: Áreas destinadas ao lazer, denominadas no projeto de urbanismo como "Área de lazer" e Salão de Festas.

XLIX. RECUO: menor distância entre as divisas do lote e o limite externo da projeção do respectivo pavimento das edificações de um mesmo lote.

L. REGIMENTO: o Regimento do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA IGUAÇU de que trata o presente instrumento.

LI. TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO: valor pelo proprietário, no ato da apresentação do projeto ao Condomínio.

LII. TAXA CONDOMINIAL: valor pago mensalmente para manutenção das áreas de uso comum do Condomínio.

LIII. TAXA DE MANUTENÇÃO: valor pago mensalmente pelo Condômino para a manutenção geral do empreendimento, áreas comuns e administração, composta da taxa condominial e demais taxas de utilização.

LIV. TAXA DE OCUPAÇÃO: é o índice obtido dividindo-se a área correspondente à projeção horizontal da edificação pela área do lote, não se computando nesse cálculo pavimentações descobertas, pergolados descobertos e piscina.

LV. TESTADA: o alinhamento do lote lindeiro à via pública de circulação de acesso ou de maior importância viária.

LVI. TOPOGRAFIA MODIFICADA DO LOTE: o perfil modificado do terreno após o recebimento do lote, conforme modificações realizadas pelo condômino.

LVII. TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE: o perfil natural do terreno quando da conclusão das obras do condomínio e entrega do lote ao condômino.

LVIII. UNIFICAÇÃO DE LOTES: o reagrupamento de lotes para a constituição de novos lotes.

LIX. VIA PÚBLICA DE CIRCULAÇÃO: é o logradouro público destinado à circulação de veículos ou de veículos e pedestres.

DISPOSIÇÕES GERAIS

123 - O presente Regimento estabelece regras, limitações e restrições urbanísticas, com a finalidade de disciplinar o uso e ocupação do solo, proteger o meio-ambiente e aprovar projetos no âmbito do EMPREENDIMENTO. Define também as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais preceitos.

124 - As disposições deste Regimento são complementares, não excluindo o cumprimento do disposto nas legislações federal, estadual, municipal e nas normas técnicas aplicáveis, especialmente as determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas — ABNT. Não exclui também o cumprimento do disposto em quaisquer outras normas regulamentares editadas por outra entidade ou pelo Ministério do Trabalho, no que se refere ao pessoal de OBRAS.

125 - No caso de contraposição entre eventuais modificações na legislação aplicável e quaisquer disposições deste Regimento, tais modificações serão, quando impuserem restrições mais gravosas, automaticamente assumidas pelo CONDOMÍNIO.

126 - As disposições do presente Regimento aplicam-se indistintamente a todos os LOTES e devem ser cumpridas por todos os CONDÔMINOS, salvo disposição expressa em contrário prevista neste Regimento ou na Convenção do CONDOMÍNIO.

127 - Incumbe ao CONDÔMINO informar aos projetistas, empreiteiros e a todas as pessoas envolvidas, direta ou indiretamente na execução de OBRAS no LOTE, as disposições do presente Regimento.

128 - O CONDÔMINO responde pelas infrações as disposições desse Regimento, ainda que cometidas por seus contratados, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades aplicáveis, em relação ao CONDOMÍNIO, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei. APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO.

129 - Todo REMEMBRAMENTO e DESMEMBRAMENTO de LOTES e todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo em relação à edificação já concluída deverão ser



previamente apresentados para aprovação do CONDOMÍNIO, que verificará o cumprimento das disposições do presente Regimento.

130 - Para a aprovação, o CONDÔMINO deverá fornecer ao CONDOMÍNIO os documentos que este julgar necessários ao perfeito entendimento e análise do projeto.

131 - Aprovado o projeto, o CONDOMÍNIO reterá uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas. O CONDÔMINO deverá então, submeter o projeto a apreciação das autoridades competentes.

132 - Após a aprovação do projeto pela prefeitura, o CONDÔMINO deverá apresentar ao CONDOMÍNIO cópia do projeto aprovado, certificado pelo órgão público, juntamente com o ALVARÁ de execução de OBRAS, sendo somente a partir de tal momento, permitido o início das obras através da CARTA DE LIBERAÇÃO DE OBRA, emitida pelo condomínio.

133 - O CONDÔMINO não poderá apresentar à prefeitura ou executar obra ou serviço diferente do constante no projeto aprovado pelo CONDOMÍNIO, sob pena de ser a obra ou serviço considerado irregular e sujeito às penalidades cabíveis, além das multas.

134 - O CONDOMÍNIO poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os lotes, obras, e as edificações, mesmo depois de concluídas, com HABITE-SE, ou não, para verificar o integral cumprimento das disposições do presente Regimento, aplicando as penalidades cabíveis.

135 - O CONDÔMINO deverá permitir o acesso ao lote e à edificação pela pessoa designada pelo CONDOMÍNIO para finalidade prevista no item anterior.

PROJETO DE REMEMBRAMENTO E/OU DESMEMBRAMENTO

136 - É permitida a unificação de lotes contíguos por divisas laterais e do mesmo adquirente, de modo a formar lotes maiores, bem como o desmembramento de lotes, desde que voltem as dimensões do lote na situação original do projeto do condomínio. No caso de lotes contíguos por divisa de fundo, somente é permitido o desmembramento para incorporação a outros lotes a ele contíguos, de modo a formar lotes maiores.

137 - Todos os lotes sujeitos ao processo de DESMEMBRAMENTO deverão atender à área mínima de 628,54 m² (seiscentos e vinte oito metros e cinquenta e quatro centímetros).

138 - Todas as obrigações previstas neste Regimento continuarão aplicáveis a esses novos lotes, sem prejuízo do cumprimento das restrições específicas para unificação e desmembramento de lotes previstos neste Regimento e na legislação aplicável. A não observância deste dispositivo ou de qualquer dos subitens abaixo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

USOS E OCUPAÇÕES DAS UNIDADES

139 - Não é permitida a construção de mais de uma única residência e respectiva edícula por lote, que se destinará única e exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.



140 - Não é permitida a construção de edificação residencial multifamiliar, horizontal ou vertical, tal como prédio de apartamentos e/ou qualquer edificação em forma de condomínio edilício. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

141 - Não é permitida a construção de edificações para fins não residenciais ou de uso misto, sejam comerciais, hoteleiras, industriais ou de escritórios, de forma a nunca se exercerem nelas atividades como as de: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, ateliê, de prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, pousada, motel, pensão, clubes e associações ou áreas de lazer. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

142 - Observado o disposto no parágrafo único deste item, não é permitida, mesmo em caráter privado, a criação de toda e qualquer espécie de animais que possa interferir nas relações de vizinhança. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média. Parágrafo Único. Animais de estimação, desde que não interfiram nas relações de vizinhança, são permitidos, devendo permanecer nos limites do lote do condômino ou, quando em área pública, ser mantidos presos em coleira e guia, devendo os condutores recolher os dejetos dos animais.

143 - As áreas destinadas às construções das edificações de uso comum não estão sujeitas às limitações de uso residencial.

DAS EDIFICAÇÕES RECUOS

144 - A edificação principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios, sob pena de o infrator arcar com o pagamento da multa tipo Gravíssima:

- a) Recuo frontal: 5,00m (cinco metros);
- b) Recuo de fundo: 2,00m (dois metros);
- c) Recuo lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

Os afastamentos laterais poderão ser ocupados para fim de garagem de veículos automotores desde que atenda a legislação municipal e as seguintes restrições:

- a) Somente um dos afastamentos laterais poderá ser ocupado, desde que tenha exatamente o recuo frontal de 5m (cinco metros).
- b) Dentro da faixa de afastamento lateral, a altura da área edificada não poderá ultrapassar a 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), contados do piso acabado ao ponto mais alto da cobertura.
- c) O comprimento máximo do abrigo de veículos é de 7,00 dentro da faixa do afastamento.
- d) A captação de águas pluviais da cobertura deve ser feita dentro do lote de cada proprietário.
- e) Não poderá haver, nesta faixa, abertura e/ou qualquer tipo de acabamento no fechamento lateral que comprometa a privacidade do vizinho.

Parágrafo Único - No caso de lotes de esquina, a lateral que faz divisa com a rua deverá possuir recuo de 5,00m. Os demais recuos são os mesmos adotados aos demais lotes.

145 - Todos os recuos acima definidos são contados perpendicularmente das divisas até o ponto mais próximo da projeção horizontal da edificação (exceto beirais ou marquises), sendo neste caso, considerado ainda as projeções do pavimento superior ou subsolo quando for o

caso. A não observância deste dispositivo ou do subitem abaixo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

146 - Sobre as faixas de recuos serão permitidas projeções de beiral de até 0,80cm (oitenta centímetros). As projeções de outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo.

147 - Sobre o terreno são permitidas as instalações de cerca viva, arbustos, nos recuos laterais e fundos com altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros). A não observância deste artigo e do parágrafo seguinte acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

148 - Lotes unificados por divisa de fundo e lateral e fundos são considerados lotes com duas testadas, portanto, devem respeitar, para ambas as testadas, o recuo frontal definido no artigo

149 - A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

150 - A piscina deverá respeitar os recuos indicados abaixo, contados a partir da face interna das paredes até a divisa do lote:

- a) recuo frontal: 5,00m (cinco metros);
- b) recuo lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- c) recuo de fundos: 2,00 (um metro e cinquenta centímetros);
- d) para os terrenos de esquina deixar no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), para ambos os lados considerados lateral e fundos.

151 - As casas de bombas da piscina, quando enterradas, terão pé-direito máximo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e acesso único por alçapão, que não sejam consideradas como áreas construídas pela legislação municipal. Deverão atender ao mesmo recuo exigido para piscina. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento de multa tipo Gravíssima.

152 - As piscinas executadas em lotes livres de fechamentos deverão possuir, obrigatoriamente, equipamentos de segurança que garantam a proteção e impeçam o uso da piscina por pessoas não autorizadas ou crianças desacompanhadas de seus responsáveis. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

153 - Os chuveiros ou duchas de apoio da piscina ou área de lazer, quando executados junto ao fechamento de divisa, não poderão apoiar-se neste fechamento ou exceder a altura destes. Para tal, poderá executar uma estrutura em alvenaria paralela e independente, descoberta, respeitando a altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e um recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e fundos e ainda o recuo frontal de 5,00 m (cinco metros). A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

154 - Qualquer modificação da topografia original do lote dentro da faixa de recuo frontal deverá ser corrigida por meio de talude e eventuais estruturas de contenção, tendo altura máxima de 0,80m (oitenta centímetros), excluídas as contenções para rampas de acesso à garagem que poderão ter altura máxima de até 0,80 cm máxima) junto ao alinhamento e altura máxima final de 0,80 (oitenta centímetros) quando no encontro da rampa de acesso com o piso da garagem da edificação. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda. Para os terrenos de esquina, as alturas dos elementos (rampas e escadas) das edificações deverão estar baseadas em relação ao nível da Rua 01, podendo ter alturas diferenciadas.

155 - No caso de terrenos unificados só será permitido a construção de muro de fechamento com altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) somente nas ruas transversais, após o recuo frontal de 5,00 m.

156 - Na faixa de recuo frontal somente poderá ser implantado o abrigo de medidores para água, luz, telefone, TV a cabo, caixa de correio e lixeira no padrão e localização estipulados pelo Condomínio. O filtro de água, quando houver, deverá respeitar o recuo frontal. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

RESTRIÇÕES ESPECÍFICAS

157 - O coeficiente de aproveitamento deverá ser de no máx. 1,3 x a área do terreno e a taxa de ocupação do solo de no máx. 65% da área do terreno. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

158 - A construção mínima deverá ser de 150m² de área construída.

159 - Serão permitidos dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua. Poderá haver um pavimento subsolo. A não observância deste dispositivo ou do parágrafo único deste arquivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

Parágrafo único: O afloramento da laje de cobertura do pavimento subsolo, não poderá ultrapassar a altura máxima de 0,35cm (trinta e cinco centímetros) acima do ponto médio do meio-fio em frente à testada do lote, e ainda deverá respeitar os recuos definidos no item 144.

160 - A altura máxima da edificação, contando do ponto médio do meio-fio em frente à testada do lote até o ponto mais alto da edificação, segundo uma linha perpendicular ao referido perfil, excluindo-se os volumes de caixa d'água e casa de máquinas de elevadores com área máxima de 15,00 m² (quinze metros quadrados) e altura máxima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), será de 10,00m (dez metros). A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento de multa tipo Gravíssima.

161 - É permitida a construção de muros de arrimo nas divisas, exceto no trecho da divisa compreendido pela faixa de recuo frontal. Estes somente poderão ser erguidos (aterro ou escavação) até a altura máxima de 0,50m (cinquenta centímetros) contados do ponto médio do meio-fio em frente à testada do lote, no trecho onde o mesmo for edificado. A não observância deste dispositivo ou do parágrafo único acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

Parágrafo único: As soluções de desníveis resultantes de alteração da topografia original do lote serão dadas por meio de taludes (aterros ou escavações). Para os terrenos de esquina, as alturas dos elementos das edificações deverão estar baseadas em relação ao nível da Rua 01, podendo ter alturas diferenciadas.

162 - É permitida a construção de muros de divisas de fundo e lateral, exceto na faixa de recuo frontal. Sua altura máxima, em relação ao ponto médio do meio-fio em frente à testada do lote é de 2,00m (dois metros), para os terrenos de esquina a altura do muro será de 2,00m (dois metros) em relação ao nível interno do lote. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

163 - Qualquer muro ou mureta deve ser revestido e pintado em ambos os lados. Somente é permitida a utilização de acabamento com materiais aparentes mediante autorização expressa e por escrito do condomínio. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

27



164 - É obrigatória a implantação de sanitário no barracão provisório e a sua ligação à rede de coleta de esgoto ou de fossas sépticas. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

165 - O projeto arquitetônico da edificação deverá prever local para a guarda de veículos na proporção estipulada pela legislação municipal, sendo vedada à utilização das faixas de recuo frontal. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

166 - Deverá ser previsto o esgotamento da piscina com cálculo de vazão de águas pluviais até a rede pública. A implantação das saídas das tubulações deverá seguir o padrão determinado pelo Condomínio. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

OUTRAS OBRIGAÇÕES

167 - O fechamento do perímetro do condomínio poderá ser de muro, não sendo permitida a abertura de portões ou acessos, quer pelo fundo, quer pela lateral do lote. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

168 - Incumbe ao condômino à manutenção ordinária da face interna do muro, localizado na parte interna do respectivo lote. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

169 - O condômino não poderá mudar as características do fechamento, sendo que, quando se tratar de muro, poderá alterar a cor da face voltada para o próprio lote, bem como poderá realizar revestimento, acabamento e textura com materiais que lhe convier, sendo vedada a plantação de vegetação do tipo trepadeiras ou similar. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

170 - O Condomínio promoverá a manutenção do muro e cerca elétrica ou qualquer dispositivo de segurança, mesmo dentro do lote do condômino, caso ocorram danos motivados por atos ou fatos alheios à responsabilidade do condômino. O condômino ou morador autoriza o ingresso no lote do pessoal necessário à manutenção do muro, gradil ou alambrado de fechamento, quando se fizer necessário.

171 - O proprietário ou morador concorda que o fechamento ocorra dentro do seu próprio lote, sem direito a qualquer indenização ou outra compensação de qualquer natureza. Eventualmente, alguns trechos do fechamento serão executados em área pública para preservação de vegetação existente.

172 - O acesso de todas as pessoas e veículos ocorrerá pela portaria, sujeita à identificação e indicação do destino ao porteiro.

173 - As instalações elétricas em geral, ligações de energia, telefone, campainha, interfone ou similares serão de responsabilidade dos proprietários no trecho compreendido entre os pontos de entrada e as edificações. Tais ligações devem ser efetuadas de acordo com os projetos de instalações fornecidos pelo condomínio, não podendo contrariar as normas da ABNT e das concessionárias de serviços públicos. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

Parágrafo único - Toda residência deverá possuir sistema de comunicação com a portaria, ficando sob a responsabilidade do condômino a aquisição e instalação de seu equipamento até a linha tronco que será localizada junto à via em frente ao lote.

174 - Poderão ser previstas caixas de inspeção para a canalização de esgoto e águas pluviais, antes da ligação à rede pública.

175 - Para as unidades autônomas que possuem a rede de esgoto pluvial e bocas de lobo próximas a frente da unidade (parte com topografia abaixo da Rua 1), as águas pluviais deverão ser captadas em redes independentes da rede de esgoto sanitário, e deverão ser lançadas nas bocas de lobo. Para as unidades que não possuem rede de esgoto e bocas de lobo passando em frente à unidade (parte com topografia acima da Rua 1), as águas pluviais deverão ser captadas e direcionadas até a rede pública por meio de canalização até o meio-fio, com deságue na rua, possibilitando o escoamento natural até as bocas de lobo, de modo que o acabamento do encanamento não pode alterar a estética do meio-fio.

176 - O esgoto deverá ser lançado em rede coletora própria, ou em caso de não existência, captado e destinado em fossa séptica, sempre em consonância com a lei ambiental. A não observância deste dispositivo ou de qualquer dos subitens abaixo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

Parágrafo único - É proibida a utilização inversa das redes.

177 - O abrigo para animais domésticos, quando houver, deve possuir sistema de escoamento ligado à rede interna de esgotos, respeitando os recuos previstos nesse Regimento. A não observância deste dispositivo acarretará no pagamento de multa tipo Gravíssima.

178 - Cada lote terá sua ligação à rede de distribuição de água do condomínio, possuindo um hidrômetro individual, no qual deverá medir o consumo de água do lote.

179 - Cada condômino será responsável pelas despesas de água do seu lote.

180 - O condômino é responsável por manter seu lote limpo e bem cuidado; livre de lixo, entulho e vegetação aparada, não descaracterizando o tratamento paisagístico implantado pelo empreendedor com acréscimo ou remoção de espécies vegetais, tendo em vista o alto nível do condomínio, a valorização dos lotes e a manutenção, (altura máxima da grama 0,20cm – vinte centímetros) de um agradável e harmônico aspecto paisagístico. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

Parágrafo único – cada condômino deverá plantar e manter o lote gramado, quando não edificado.

181 - São de responsabilidade do condômino os serviços de levantamento planialtimétrico e sondagem do lote, bem como projeto estrutural, eximindo o empreendedor ou o condomínio e responsabilidade sobre quaisquer danos que venham a ocorrer à sua edificação e seus vizinhos em decorrência de problemas de estabilidade construtiva. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

182 - A construção de poço, exclusivamente do tipo artesiano, dentro dos limites do lote, é permitida, devendo-se observar a legislação aplicável, mediante a obtenção da licença junto ao órgão competente e prévia autorização do condomínio. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

183 – Aos condôminos que tiverem felinos como animais de estimação, é obrigatória a implantação de sistema anti-fuga como cercas ou telas de proteção, para evitar a circulação do animal em áreas comuns do CONDOMÍNIO e vizinhos. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento de multa tipo Grave.



DAS OBRAS

184 - O condômino deve observar as seguintes normas:

§ 1º. Início da OBRA.

I. A sondagem e o levantamento planialtimétrico no lote são permitidos, independentemente da aprovação de projetos para o local pelo condomínio, mediante apresentação da solicitação, por escrito, assinada pelo condômino, do período para os serviços, além do cadastramento do pessoal junto ao condomínio.

II. Finalizada a execução do gabarito de locação da construção o profissional responsável técnico pela obra deverá agendar em conjunto com o condomínio, a vistoria obrigatória ao local. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

§ 2º. Tapume

I. Antes de qualquer atividade no lote, ressalvadas as atividades de sondagem, levantamento planialtimétrico e terraplenagem, o canteiro de obras deverá ser cercado por tapumes. A não observância deste dispositivo ou de qualquer das alíneas abaixo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

II. Os tapumes deverão ser de madeira ou em perfis de chapas metálicas ou de fibrocimento, com altura mínima de 2,00m (dois metros) contornando toda a obra, não devendo ultrapassar os limites do lote.

III. Não é permitida a ocupação do passeio ou praças públicas com tapume;

IV. Para lotes inclinados, deve ser previsto arremate de alvenaria ou madeira como base do tapume, para contenção do material da obra e/ou terra com o objetivo de evitar o carreamento de tais materiais às redes coletoras de águas pluviais;

V. Todos os tapumes e barracões de obra exigidos deverão ser pintados na cor estipulada pelo condomínio e mantidos em bom estado de conservação durante todo o andamento da obra. Não é permitida a personalização dos tapumes através de pintura como forma de propaganda;

VI. Caso sejam usadas placas de concreto pré-moldadas para fechamento, as mesmas não poderão permanecer como muro de fechamento após a conclusão da obra.

VII. Havendo lote do apoio, este deverá, também, obedecer, às mesmas condições em relação ao padrão de fechamento e conservação do lote da obra.

VIII. Não é permitida a expansão do canteiro de obras para espaços externos à área cercada.

§ 3º. Pessoal de obra:

I. Todo o pessoal (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros) cujo acesso à OBRA seja autorizado pelo condômino deverá ser cadastrado junto ao condomínio.

II. Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela obra deverá informar ao condomínio para cancelamento da liberação de acesso e devolver o documento de identificação ao condomínio. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra.

Certifico que o selo FUNARPEN
está impresso na etiqueta de
Registro.

§ 4º. Horário de funcionamento da obra:

I. Somente é permitido o trabalho em obras no condomínio, de segunda a sexta-feira, das 8h00 às 18h00 e aos sábados das 08h00 às 12h00. Não é permitido qualquer tipo de trabalho aos sábados após 12h00, domingos e dias considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal. Será considerado a Terça feira de Carnaval como feriado, não permitido trabalho nas obras e nem prestação de serviços. A não observância deste dispositivo ou de qualquer das alíneas abaixo acarretará o pagamento da multa de 01 (uma) taxa condominial, imediatamente anterior a infração cometida.

II. Todos os serviços que provoquem ruídos somente poderão ser realizados nos seguintes horários: das 8h00 às 12h00 e das 13h30 às 18h00.

§ 5º. Construção de apoio para empregados e barracão para guarda de material:

I. As construções de apoio e os sanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, no lote onde será feita a obra, sendo vedadas suas construções ou qualquer instalação sanitária no lote de apoio. A não observância deste dispositivo ou de qualquer das alíneas deste parágrafo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

II. Para lotes que tenham muro, gradil ou alambrado de fechamento executado pelo empreendedor, a implantação da construção de apoio ou sanitários deverá respeitar a distância mínima de 3,00m (três metros) do referido muro.

III. Os barracões e construções de apoio deverão ter acesso único pelo interior do canteiro, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para as vias públicas ou lotes vizinhos, de modo a não oferecer visão interior por estranhos ou pela vizinhança. Entretanto, poderá haver ventilação para o barracão de obras somente quando está se der acima, da altura do tapume.

IV. As construções de apoio, bem como barracões para guarda de materiais, poderão ser construídas em alvenaria, madeira ou "contêineres" de metal e deverão ser mantidos sempre limpos e pintados.

V. O esgoto da obra deverá ser captado e destinado em fossa séptica. É expressamente proibido o lançamento de efluentes de esgotos ou detritos na rede coletora de águas pluviais.

VI. Os sanitários deverão estar afastados do limite do lote, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

VII. Não é permitido a pernoite de funcionários durante a construção da obra.

VIII - Caso o condomínio constate a ocorrência de dano a propriedades, o empregado ou contratado que comprovadamente tenha dado causa ao dano poderá ter seu acesso ao condomínio negado. E toda e qualquer responsabilidade dos danos serão do condômino. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

§ 6º. Lote de apoio:

I. É permitida a utilização de no máximo dois lotes de apoio, mediante apresentação ao condomínio de autorização por escrito assinada pelo proprietário cedente.

II. O lote de apoio deverá fazer divisa comum ao lote da obra em uma das laterais ou no fundo, não sendo permitida a utilização de lotes atravessando vias públicas, nem o uso de áreas

públicas destinadas a jardim ou lazer. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

III. O lote de apoio não poderá ter a topografia original do lote alterada. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

IV. Após a conclusão da obra, o lote de apoio deve ser reconstituído, removidos todos os vestígios da obra, materiais e entulhos, além de ser entregue gramado, conforme os padrões determinados pelo condomínio. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

§ 7º. Materiais e mobiliários de construção para uso nas obras:

I. A entrada do material de construção para uso na obra somente é permitida após a aprovação do projeto pelo condomínio e apresentação do alvará. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

II. A entrada do material de construção para uso na obra, a descarga e a concretagem são considerados para os fins deste Regimento como serviços relacionados à obra, razão pela qual devem ser iniciados e finalizados na forma e dentro dos horários previstos neste artigo. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

III. Os materiais e equipamentos de construção somente poderão ser armazenados no interior do lote da obra ou lote de apoio, sendo proibida sua colocação no passeio, vias públicas, jardins, praças e área de lazer. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

IV. É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento/revestimento, armação de ferro ou qualquer outro tipo de atividade de obra que venha a interferir na qualidade do pavimento, no passeio, vias públicas, jardins, praças e área de lazer. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda, além da recuperação dos danos causados se houver.

V. Fora da obra deverá ser mantida a mais completa limpeza, ficando, em consequência, vedada a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões betoneira, dentro do condomínio e/ou nas adjacências. Caberá ao condômino providenciar a limpeza das áreas públicas afetadas por sujeira decorrente do transporte de materiais para a obra. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda, além dos danos causados se houver.

VI. O entulho proveniente da obra não poderá ser despejado nas cercanias do condomínio, devendo ser levado para locais próprios, designados pela PREFEITURA. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

VII. É expressamente proibida a entrada de caminhões em lote vizinho que não seja lote de apoio. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

VIII. O material de construção empilhado no canteiro de obras não poderá ultrapassar a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros). A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

IX. Pedra, areia e terra somente poderão ser depositadas em caixotes ou cercados de tábuas, tijolos ou blocos, evitando que se espalhem pelo canteiro e venham a atingir vias públicas e obstruir as redes subterrâneas de águas pluviais. Deverá ser providenciada caixa de acúmulo

para as águas remanescentes do canteiro de obras, antes destas serem direcionadas para a via pública, possibilitando a decantação de sólidos. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

X. Não serão permitidos o depósito e permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulho referentes à OBRA, nos limites internos do canteiro e fora dele, por período superior a 15 dias. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

XI. Não será permitida qualquer queima, incluindo entulhos e materiais, que possa causar qualquer tipo de poluição ambiental. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

XII. O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos e será retirado por empresas especializadas contratadas pelo condomínio.

XIII. Só será permitida a entrada de caminhões do tipo toco que atinja o peso máximo de 16 toneladas (peso este já contando com a carga). Nos casos dos caminhões de concreto, será permitido a entrada do caminhão truck com peso máximo de 4mts cúbicos de concreto. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

§ 8º. Terraplenagens, estaqueamentos e fundações:

I. O condômino deverá solicitar autorização ao condomínio para a execução de serviços nos quais seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

II. É vedado o uso de explosivos.

III. Todas as obras de aterro, escavação, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a topografia original dos lotes vizinhos.

IV. A topografia original da faixa de passeio não poderá ser alterada, não sendo permitidos degraus ou rampas nessa faixa. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

V. A topografia original das praças públicas e canteiros públicos não poderão ser alterados. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

VI. Caso as obras de terraplenagem e/ou fundações venham a sujar as vias públicas, caberá ao condômino providenciar, ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos locais afetados. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

VII. Para todos os serviços descritos neste e em outros itens do presente Regimento, fica expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas verdes, praças públicas e jardins. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

§ 9º. Interrupção da obra:

I. Caso a obra seja interrompida por um prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos, o condômino deverá:

(a) retirar todo o resto de material, detrito e lixo existente no lote e no lote de apoio;

(b) aterrar escavações, providenciar contenções de aterros e inutilizar sanitários;

(c) reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da obra. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

II. Todas as obras paralisadas deverão manter o fechamento em todo o seu perímetro, a partir do recuo frontal, que deverá permanecer livre, com sua forração de grama restaurada, sendo que eventual lote de apoio da obra deverá ser imediatamente reconstituído e liberado. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

III. O tapume da obra paralisada deve ser mantido em bom estado de conservação, pelo período que durar a paralisação. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

§ 10. Ligações de água e energia:

I. É expressamente proibido utilizar energia e água de lotes vizinhos e/ou edificações que não façam divisa lateral ou de fundo. A não observância deste dispositivo ou da alínea "II" abaixo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

II. Para utilização de energia e água de lotes que fazem divisa lateral ou de fundo, o condômino deverá apresentar ao condomínio autorização por escrito do condômino cedente e pedido de ligação junto às concessionárias de serviços públicos.

III. Cabe ao condômino tomar as providências necessárias para o pedido de ligações definitivas junto às respectivas concessionárias de serviços públicos.

IV. É terminantemente proibida a utilização de energia ou água do condomínio para uso nos lotes, sobre qualquer hipótese.

§ 11. Inspeção de obras:

I. O condomínio poderá realizar inspeções em qualquer obra em andamento ou paralisada em sua área interna, sempre que entender necessário e sem necessidade de comunicação prévia, visando o cumprimento das obrigações contratuais e deste Regimento.

II. Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas, no canteiro de obras, cópias integrais do projeto aprovado pelo condomínio e pelos órgãos públicos, cópia do alvará, bem como cópia de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pelo condomínio, incluindo o presente Regimento. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

III. No caso de modificação de projeto durante a execução da obra, o condômino fica obrigado a comunicar imediatamente ao condomínio, dando início ao processo de substituição do projeto aprovado junto ao condomínio e posteriormente à prefeitura. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

IV. Na frente da obra, deverá ser fixada no tapume, não ultrapassando sua altura, placa indicando o responsável técnico pela execução da construção e autor do projeto, bem como o respectivo número de registro no CREA ou CAU, e número de registro junto à prefeitura, endereço da obra incluindo a identificação da Quadra e lote, com área máxima equivalente a 1,50m² (um metro e meio quadrado). Demais placas, se houver, tais como as indicativas de autor de projetos de elétrica, hidráulica, arquitetura, fundação, etc., também não poderão ultrapassar, cada uma delas, a área equivalente a 1,50m² (um metro e meio quadrado). A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

§ 12. Passeio:

I. O empreendedor executou as obras necessárias para adequar o passeio ao padrão definido pelo Condomínio, devendo ser preservada pelo condômino e permanecer totalmente desobstruída, livre de rampas ou degraus, não podendo ter a topografia original do lote alterada. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

§ 13. Fim de obra, "HABITE-SE" e ocupação da edificação:

I. Ao término da obra, o condômino deverá informar ao Condomínio a conclusão da obra, para ser verificado:

- (a) o integral cumprimento de todas as disposições previstas neste Regimento;
- (b) a remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da obra existente no lote ou no lote de apoio;
- (c) a reconstituição do lote de apoio aos padrões do Condomínio;
- (d) o pagamento de todas as multas que porventura tenham sido aplicadas.

II. O Condômino deverá protocolar o pedido de "HABITE-SE" na PREFEITURA MUNICIPAL para finalizar a documentação da obra.

III. Obtido o "HABITE-SE", o Condômino deverá apresentá-lo ao Condomínio, para confrontação dos dados do "HABITE-SE" obtido com os da carta de liberação anteriormente expedida no momento do Alvará de Construção.

IV. Caso a confrontação de dados referido na alínea "III" acima não aponte qualquer divergência, o "HABITE-SE" será considerado aceito pelo Condomínio para os fins previstos na respectiva Convenção do Condomínio. Caso tal confrontação de dados aponte qualquer divergência, o Condomínio realizará uma nova vistoria na obra e fará as solicitações necessárias para que as documentações estejam corretas.

V. Após a nova vistoria referida na alínea "IV" acima, o condomínio poderá: (a) considerar o "HABITE-SE" aceito, conforme alínea "IV" acima; ou (b) solicitar que o condômino faça nova atualização de aprovação do projeto arquitetônico junto a PREFEITURA MUNICIPAL.

DA FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS E APROVAÇÃO DOS PROJETOS

185 - Todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo em relação à edificação já concluída, unificação e desmembramento de lotes deverão ser previamente apresentados para aprovação do Condomínio, que verificará o cumprimento das disposições do presente Regimento. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

186 - Para a aprovação dos projetos, o condômino deverá fornecer ao condomínio os documentos por este julgado necessário ao perfeito entendimento e análise do projeto, conforme o caso.

187 - Aprovado o projeto, o condomínio reterá uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas. O condômino deverá, então, submetê-lo à apreciação das

autoridades competentes. Após a aprovação do projeto pela Prefeitura, o condômino deverá apresentar ao condomínio cópia do projeto aprovado, certificado pelo órgão público, juntamente com o Alvará, sendo, somente a partir de tal momento, permitido o início das obras. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

188 - O condômino não poderá apresentar à Prefeitura ou executar obra ou serviço diferente do constante de projeto anteriormente aprovado pelo Condomínio, sob pena da obra ou serviço ser considerado irregular e sujeito às penalidades cabíveis, além das multas. A não observância deste dispositivo acarretará pagamento da multa tipo Gravíssima e demolição.

189 - Caso o condômino queira executar obra ou serviço diferente do constante de projeto aprovado pelo condomínio, um novo projeto deverá ser apresentado a este, com as modificações pretendidas. O condômino deverá proceder dessa mesma forma ainda que tais modificações tenham sido necessárias em razão de lei superveniente à aprovação do projeto pelo condomínio. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

190 - Nas hipóteses previstas acima, o condômino deverá comprovar, no momento da apresentação do projeto para a análise do condomínio, o recolhimento da taxa de aprovação de projeto, conforme a Convenção do Condomínio.

191 - O condomínio poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os lotes, as obras e as edificações, mesmo depois de concluídas, com "HABITE-SE" ou não, para verificar o integral cumprimento às disposições do presente Regimento, aplicando as penalidades cabíveis.

192 - O condômino deverá permitir o acesso ao lote e à edificação pela pessoa designada pelo condomínio para a finalidade prevista no artigo acima. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS CONSTRUTIVAS

193 - A infração às disposições do presente Regimento acarretará a pena de multa, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, inclusive a demolição, limpeza, recomposição da área e/ou reparos da obra irregular, após notificação do condomínio.

194 - As multas serão aplicadas pelo condomínio, levando-se em conta o tipo de infração, conforme previstas em cada item específico deste Regimento, nos seguintes valores:

- a) MULTA TIPO BRANDA: 3% (três por cento) do salário mínimo vigente por dia.
- b) MULTA TIPO MÉDIA: 7% (sete por cento) do salário mínimo vigente por dia.
- c) MULTA TIPO GRAVE: 13% (treze por cento) do salário mínimo por dia.
- d) MULTA TIPO GRAVÍSSIMA: 20% (vinte por cento) do salário mínimo por dia.

195 - As multas serão renovadas automaticamente, a cada dia, até que a irregularidade seja sanada.

196 - Constatada a infração ao presente Regimento, o condomínio notificará o infrator, concedendo prazo ao condômino para que a irregularidade seja sanada.

197 - A notificação de que trata o artigo acima poderá ser enviada ao condômino por meio de correspondência entregue na obra ou remetida ao endereço físico que constar no cadastro do condomínio.

198 - Qualquer erro ou inexatidão na notificação, exceto na hipótese de impedir o direito de defesa, não eximirá o infrator da obrigação de sanar a irregularidade ou de pagar a multa.

199 - Decorrido o prazo concedido na notificação para regularização sem que a irregularidade tenha sido sanada a multa será devida independentemente de nova comunicação ao condômino.

200 - As multas devidas deverão ser pagas juntamente com a próxima taxa de manutenção, sendo que elas reverterão a favor do condomínio.

Parágrafo único - O pagamento das multas pelo condômino não implica em compensação por eventuais perdas e danos que o condomínio venha a sofrer, mas mera penalidade.

201 - Recursos contra as multas poderão ser apresentados ao condomínio até a respectiva data de vencimento. A apresentação do recurso não tem efeito suspensivo, sendo que a respectiva apreciação somente ocorrerá se, quando da apresentação do recurso, for comprovado o pagamento da multa recorrida.

202 - Caso seja verificada a paralisação de obra por prazo superior a 120 (cento e vinte dias), o condomínio, após o decurso do prazo para regularização da obra constante da notificação encaminhada ao condômino, poderá tomar as providências cabíveis, visando atender o disposto na alínea "I" do § 9º do item 163 deste Regimento, sem direito a qualquer indenização aos interessados na construção. As expensas do condômino, todo o entulho será removido, a situação vegetal original do local replantada e os taludes nas áreas afetadas pela paralisação da OBRA, estabilizados.

203 - Os valores das infrações previstas no item 193 referem-se exclusivamente ao descumprimento de qualquer regra vinculada às normas construtivas, não se aplicando às infrações relacionadas ao uso e ocupação das áreas de uso comum, as quais possuem as penalidades previstas no Capítulo XII deste Regimento.

204- Os casos omissos serão solucionados pelo condomínio, na forma da respectiva convenção.

XV – DISPOSIÇÕES GERAIS

205 - Havendo qualquer espécie de cessão da posse direta das unidades autônomas residenciais e/ou edificações (locação, comodato, etc.), a fotocópia do documento que materializar tal avença deverá obrigatoriamente ser arquivada junto ao CONDOMÍNIO;

206 - Aquele a quem for transferida a posse direta de que cuida o item 122, automaticamente substituirá ao CONDÔMINO respectivo, passando a exercer todos os direitos de uso e fruição das áreas comuns, coletivas, etc., benfeitorias e equipamentos comuns do CONDOMÍNIO;

207 - O CONDÔMINO é responsável pelos atos de qualquer pessoa que ele autorize adentrar ao CONDOMÍNIO, quer seja convidado, empregado doméstico, pessoa envolvida na construção ou reforma ou em qualquer outro tipo de serviços ou atividades executadas em sua unidade autônoma; a mesma regra se aplica para entregadores, quer seja de materiais ou alimentos, obrigando-se o CONDÔMINO a proceder ao afastamento das pessoas de conduta reprovável, em caráter eventual ou permanente;

208 - Os empregados, operários e prestadores de serviços em obras, quando de seu ingresso no CONDOMÍNIO, deverão estar obrigatoriamente uniformizados - sendo vedada a entrada trajando calção, shorts, chinelos, etc. Aqueles que não atendam a essa disposição, ainda que



autorizados pelo CONDÔMINO e de posse de documento de identificação, estarão impedidos de entrar;

209 – Os empregados, operários e prestadores de serviço em obras, quando da execução dos seus trabalhos, deverão obrigatoriamente portar todos os equipamentos de segurança exigidos por lei, cabendo ao CONDÔMINO proprietário da obra a fiscalização da observância de tal exigência, sendo este, para todos os fins, responsável pelo descumprimento de tal determinação;

210 – Os prestadores de serviço, empregados da construção civil, entregadores, etc., somente ingressarão com seus veículos desde que os serviços a serem realizados o exijam após a consulta ao respectivo CONDÔMINO e com a autorização especial da Administração;

211 – O CONDÔMINO é responsável pelos veículos que autorizar a ingressar no CONDOMÍNIO, no período em que os mesmos permanecerem no seu interior, respondendo solidariamente pelos danos que possam, culposamente, causar a terceiro;

212 – O CONDOMÍNIO não se responsabiliza por eventuais acidentes que venham a ocorrer nas dependências do CONDOMÍNIO, notadamente nas áreas comuns e nas unidades autônomas que não possuam finalidade residencial;

213 – Ao locar o imóvel, o CONDÔMINO deve fazer constar em contrato a obrigatoriedade por parte do locatário de fazer, mensalmente, a comprovação do pagamento da taxa de manutenção do mês ou do período anterior;

214 – Os CONDÔMINOS deverão manter fechadas as portas de suas moradias e trancados os seus veículos que estiverem dentro da área do CONDOMÍNIO e, em nenhuma hipótese, o CONDOMÍNIO será responsável por furtos ou roubos nas unidades autônomas residenciais, nos veículos – mesmo durante as obras –, nas partes comuns ou coletivas;

215 – Em qualquer hipótese, será sempre observada a prioridade de utilização das áreas comuns do CONDOMÍNIO com suas benfeitorias, aos proprietários das unidades autônomas e/ou moradores e seus familiares;

216 – Somente ingressarão no CONDOMÍNIO os seus CONDÔMINOS, incluindo-se os seus familiares que consigo residam, moradores, respectivos empregados, etc., locatários, comodatários, ressalvados os casos excepcionais a critério do Síndico, seu preposto e/ou do gerente. Funcionários públicos, civis e militares, ingressarão desde que se encontrem em serviço, estejam identificados por suas credenciais e os serviços a serem realizados exijam a presença dos mesmos no local;

217 – Aos CONDÔMINOS em gozo dos seus direitos constantes da Convenção e deste Regimento ou a aqueles que os substituem, serão expedidos cartões (magnéticos, ópticos, eletrônicos ou similares) para abertura dos portões de acesso ao local;

218 – No futuro, quando conveniente, aos CONDÔMINOS, em gozo dos seus direitos constantes da Convenção e deste Regimento ou a aqueles que os substituem, poderão ser expedidos cartões (magnéticos, ópticos, eletrônicos ou similares) para abertura dos portões de acesso ao local;

219 – Os convidados e/ou entregadores somente serão admitidos após consulta do respectivo CONDÔMINO e subsequente identificação e registro próprio. Seus veículos, quando autorizada à entrada, terão suas placas anotadas. A cada visita, mesmo que repetida por uma mesma pessoa, deverá ser observado este procedimento;



220 – Além do Síndico e/ou seu preposto, caberá ao gerente, em caso de necessidade justificada, autorizar o ingresso de terceiros no CONDOMÍNIO, mediante prévia autorização;

221 – Na portaria haverá um setor de cadastro de empregados e operários, sendo obrigatório o registro dos mesmos com todos os dados de sua identificação, valendo isto para todos os que adentrem as dependências do CONDOMÍNIO, trabalhem ou prestem serviços. Sem essa providencia não será admitido o ingresso do trabalhador, devendo o CONDÔMINO interessado comparecer àquele local para identificação e regularização do empregado;

222 – Não será permitido o ingresso no CONDOMÍNIO de veículos de convidados, pessoas autorizadas ou empregados que apresentarem anormalidades, tais como, queima ou vazamento de óleo, freios com defeitos, canos de descargas que apresentem emissão elevadas de gases e ruídos, pneus com desgaste excessivo e que não apresentem segurança e outras que venham a revelar-se, ainda que potencialmente, prejudiciais à saúde ou à segurança dos moradores ou às condições do local;

223 – Somente será permitido o plantio de flores, coqueiros, árvores de pequeno porte e outras plantas ornamentais nos lotes, desde que suas raízes não prejudiquem a rede de água, esgoto, calçadas e áreas comuns ou privativas do CONDOMÍNIO RESERVA IGUAÇU, cuidando para que seus ramos e a queda de suas folhas não venham a prejudicar a vizinhança, caso em que será de inteira responsabilidade do CONDÔMINO proprietário quaisquer danos causados pelas mesmas;

224 – Quando as copas das árvores invadirem a unidade autônoma vizinha, fica a critério do proprietário da unidade invadida a poda até o limite de sua propriedade, condicionada à autorização por parte da Administração;

225 – É proibido deixar perfurações, valas, fossos, cisternas, tambores, latas, pneus, etc., de forma que possam acumular água, tornando-se foco de insetos transmissores de doenças infectocontagiosas ou de tal forma que possam ser acessadas por crianças e moradores, expondo-os a riscos de acidente;

226 – É obrigatória, em caráter sigiloso, a comunicação imediata ao Síndico e à autoridade sanitária competente sobre a existência de qualquer moléstia infectocontagiosa em CONDÔMINO, familiares, moradores e empregados. Ainda que tomando as providências necessárias para evitar surtos e contaminações aos demais moradores e/ou frequentadores do CONDOMÍNIO, o Síndico do CONDOMÍNIO deverá guardar tal fato sob sigilo;

227 – O presente Regimento Interno somente poderá ser alterado no todo ou em parte, desde que assim fique resolvido, em qualquer tempo, por aprovação de 2/3 (dois terços) da totalidade dos CONDÔMINOS, em Assembleia convocada especialmente para esse fim;

228 – Ao CONDOMÍNIO RESERVA DO IGUAÇU é dada legitimidade ativa para propositura de ações e/ou medidas judiciais de qualquer natureza, a fim de que este Regimento Interno seja fielmente cumprido, bem como para a cobrança das penalidades e encargos aqui estabelecidos.

XVI – DISPOSIÇÕES FINAIS

229 – Os casos omissos neste Regimento Interno, bem como dúvidas e controvérsias eventualmente surgidas sobre sua aplicação, no que lhes for cabível, serão resolvidos pelo Síndico e no caso de ausência ou impedimento deste, por seu substituto, sempre em conjunto

com o Conselho Consultivo. Suas determinações e instruções deverão ser respeitadas enquanto a Assembleia Geral não as modificar ou suspender. Os demais casos serão dirimidos pela Assembleia Geral, em consonância com a legislação em vigor e posturas municipais, quando cabíveis;

230 – O presente Regimento passa a vigorar a partir da data de sua aprovação.

Foz do Iguaçu-PR, 26 de março de 2024.



Marcia Regina R. Dolinski
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA IGUAÇU
Márcia Regina Rosa Dolinski
Síndica

**REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS
PESSOAS JURÍDICAS**

Rua Antonio Raposo, 406, loja 03 - CEP: 85851-090 - Foz do Iguaçu-PR
Selo nº SFTD4MvzW4FpbXrLw8Ed1479q

Consulte esse selo em <https://selo.funarpen.com.br/consulta>

Protocolado sob nº **0228437** e registrado sob nº
0225484 no livro - **B-1798** sob as Folhas -
011/063. Foz do Iguaçu- PR, 27/09/2024.

Emolumentos: R\$83,10(300,00VRC) Funrejus: R\$11,07, ISSQN:
R\$4,16, FUNDEP: R\$4,16, Selo: R\$17,25, Distribuidor: R\$11,06,
Digitalização: R\$43,99. Total: R\$ 174,79 Apresentante:
DIRETIVA-ARGUS ASSESSORIA CONTÁBIL LTDA-EPP.

JAO
Jeisyane Aparecida Toriani
ESCREVENTE

