

CONDOMÍNIO CHALÉS DE CALDAS NOVAS QUADRA 153

DENOMINADO

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS PALMEIRAS

REGIMENTO

INTERNO

(aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária
realizada no dia 29.08.2015)



- RESIDENCIAL -
DAS PALMEIRAS

REGIMENTO INTERNO

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS PALMEIRAS

CAPÍTULO I

DAS DETERMINAÇÕES GERAIS

Art. 1º - Este Regimento Interno tem por objetivo determinar as regras e normas que devem ser cumpridas e obedecidas por todos os proprietários, locatários, usuários, empregados e aqueles por uma forma ou outra estiver usando as dependências do Condomínio, de acordo com as normas contidas na Convenção.

Parágrafo 1º - A pessoa que chegar ao Condomínio e não possuir controle remoto ou chaves dos portões de acesso ao Condomínio aguardará a chegada do empregado do Condomínio que o identificará.

Parágrafo 2º - Todas as pessoas e veículos terão acesso às suas Unidades Autônomas através da portaria central. Fica proibido o acesso de carros de passeio e pessoas pelo portão de serviço, salvo em situações de emergência.

Parágrafo 3º - O acesso de carros com reboque ou similares, veículos de transportes de entrega (mudanças, entrega de material de construção e etc.), caminhões, micro-ônibus e utilitários tipo $\frac{3}{4}$, somente terão acesso ao Condomínio pelo portão de serviço.

Parágrafo 4º - O acesso pelo portão de serviço para pessoas estranhas ao Condomínio, será das 8:00 h às 18:00 h de segunda a sábado, sendo que domingos e feriados e fora destes horários estipulados neste Regimento, somente com autorização do Síndico em casos de extrema necessidade.

Parágrafo 5º - Tanto a entrada como a saída de qualquer material ou mudança, bem como a execução de serviços nas unidades autônomas somente será permitida com autorização expressa do proprietário.

Parágrafo 6º - Parentes ou Filhos de Proprietários quando forem utilizar a chave do chalé que está sob a responsabilidade do Condomínio, deverão apresentar autorização por escrito constando a identificação do usuário e todos seus acompanhantes, identificação do veículo com nº da placa, período de permanência informando a data de chegada e data de saída, assinada pelo respectivo proprietário.

Parágrafo 7º - Inquilinos e Visitantes deverão se identificar na portaria do Condomínio, apresentando autorização por escrito constando a identificação do usuário e todos seus acompanhantes, identificação do veículo com o nº da placa e período de permanência, informando a data de chegada e saída, assinada pelo respectivo proprietário.

Inciso I – O proprietário da Unidade Autônoma que irá receber visita deverá informar ao empregado do Condomínio para identificação do mesmo.

Parágrafo 8º - Os motoristas de veículos automotores que transitarem pelo Condomínio deverão obedecer a mão de direção correta da via, bem como obedecer rigorosamente a velocidade sinalizada de 20 km/h (vinte quilômetros por hora).

Parágrafo 9º - Não é permitido o uso de buzinas nas dependências do Condomínio e Marcha a Ré prolongada.

Parágrafo 10 - O Condomínio não manterá serviço de portaria, contando apenas com Zelador, Auxiliar de Serviços Gerais e Vigias, devendo o Condômino, visitantes ou inquilinos, utilizarem seu controle remoto do portão eletrônico.

Parágrafo 11 - É proibido o acesso às dependências do Condomínio de pessoas que pretendam fazer qualquer tipo de venda ou propaganda, exceto, com autorização do Síndico.



Parágrafo 12 - O Condomínio não se responsabiliza por furtos, raios, temporais, descargas elétricas e outros fenômenos no interior das unidades autônomas.

Parágrafo 13 - O Condomínio não se responsabiliza por unidades autônomas quando colocadas à venda através de imobiliárias/corretores.



CAPÍTULO II

DOS EMPREGADOS

Art. 2º - Os empregados do Condomínio lotados nas funções de Zelador e Serviços Gerais bem como os Vigias Noturnos deverão obedecer e cumprir rigorosamente as obrigações e determinações impostas pela Administração, não sendo permitido prestar qualquer tipo de serviço particular no seu horário de serviço.

Parágrafo Único - Os Empregados do Condomínio deverão se portar de maneira discreta e solidária diante dos Condôminos e fazer uso do uniforme cedido pela Administração, não lhe sendo permitido o uso de shorts, bermudas ou outro traje não condizente com sua função.

CAPÍTULO III

DOS DIREITOS DOS PROPRIETÁRIOS E OUTROS USUÁRIOS

Art. 3º - São Direitos dos Condôminos Proprietários e outros usuários da Quadra 153:

Parágrafo 1º - Construir ou reformar o seu chalé desde que tenha projeto aprovado pelos órgãos competentes quando exigido pelos mesmos e que obedeça as normas da convenção do Condomínio.

Parágrafo 2º - Todo Condômino Proprietário tem o direito de fazer uso gozo e usufruir de sua propriedade livremente, bem como dispor de sua residência obedecendo e cumprindo as regras contidas na Lei, na Convenção vigente e no Regimento Interno que regem o Condomínio.

Parágrafo 3º - O Condômino poderá fazer uso das partes comuns existentes dentro do Condomínio, sem prejudicar os demais Condôminos.

Parágrafo 4º - Comparecer as Assembleias Gerais Ordinárias, Extraordinárias ou outra reunião que for convidado pela administração, podendo votar e ser votado, obedecendo as regras e condições constantes na Convenção e neste Regimento.

Parágrafo 5º - Fazer registros de ocorrências por escrito em livro próprio do condomínio de qualquer problema ou irregularidade que presenciar.

CAPÍTULO IV

DOS DEVERES DOS PROPRIETÁRIOS E OUTROS USUÁRIOS

Art. 4º - São deveres dos Condôminos Proprietários e outros Usuários da Quadra 153:

Parágrafo 1º - Cumprir rigorosamente as regras da Lei, da Convenção vigente e deste Regimento Interno, acatar as decisões do Síndico e seus prepostos, das Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias comportando-se dentro das dependências do Condomínio na mais rigorosa ordem de bom comportamento, relacionamento e decência, primando pela moral e respeito para os condôminos e empregados no exercício de suas funções profissionais.

Parágrafo 2º - Pagar em dia as contribuições condominiais e taxas extras criadas para cobrir as despesas gerais e obras necessárias, na forma aprovada pela Assembleia Geral.

Parágrafo 3º - Pagar as multas que lhe forem impostas, sejam por atrasos de pagamento, desvios de conduta, reiteração de mau comportamento ou outros motivos.

Parágrafo 4º - Fiscalizar e denunciar quaisquer ações dos condôminos que possam prejudicar a imagem, o patrimônio e a segurança do Condomínio.

Parágrafo 5º - Manter seu endereço sempre atualizado junto à Administração do Condomínio.

Parágrafo 6º - Dar conhecimento da Convenção vigente e deste Regimento Interno a Inquilinos, Familiares e Visitantes a quem venham ceder ou alugar seu chalé.

Parágrafo 7º - Manter a calha de seu chalé em bom estado de conservação, realizar verificações periódicas, certificando-se de que a passagem de água não se encontra obstruída.

Parágrafo 8º - Ao modificar, alterar ou reformar seu chalé, o Condômino deverá estar de posse do projeto de construção ou alteração aprovada pelos órgãos competentes do Município, seguir rigorosamente o padrão de construção e alteração, existente na Convenção e no Regimento Interno que regem o Condomínio, bem como cumprir as seguintes determinações:

I – Cumprir rigorosamente os padrões, modelos e medidas de obras, reformas ou alterações estabelecidas pelas Normas vigentes do Condomínio.

II – Os serviços e obras nos chalés só poderão ser executados de segunda a sábado das 8:00h às 18:00 h, não sendo permitida a execução de serviço aos domingos e feriados.

III – Informar por escrito à Administração do Condomínio via Síndico das obras ou serviços a serem realizadas, bem como a identificação dos contratados que forem realizar tal obra, em ficha de identificação fornecida pela Administração;

IV – Acondicionar ou armazenar o material a ser usado (tijolo, areia, brita, ferro, madeira e etc.) em local apropriado, dentro dos limites de sua propriedade de modo que não traga incomodo nem transtornos aos seus vizinhos, bem como que não prejudique o trânsito nas vias internas da Quadra;

V – Providenciar local adequado (container) para armazenar todo o entulho proveniente da obra, bem como sua total remoção, e de igual modo a remoção dos restos de materiais se caso houver;

VI – Executar imediatamente os reparos totais dos danos causados às dependências do Condomínio, provenientes de sua obra, como: a restauração de calçadas; consertos de postes de luz; demarcação da vaga; reparação de danos causados aos portões; recuperação de áreas/lotês de terceiros que forem cedidos para auxílio durante o período da obra e outros danos de natureza semelhante;

VII – A utilização de áreas particulares para servirem de auxílio à obra só poderão ser feitas mediante autorização por escrito, assinada pelo respectivo proprietário;

VIII – Em caso de obras ou serviços o condômino deverá exigir dos contratados o cumprimento da Convenção e do Regimento Interno.

CAPÍTULO V

DA ORDEM INTERNA DO CONDOMÍNIO

Art. 5º - A Ordem Interna do Condomínio obedecerá as seguintes regras:

Parágrafo 1º - A velocidade máxima permitida para o tráfego de veículos automotores nas dependências do Condomínio, é de 20 Km/h (vinte quilômetros por hora), devendo ser observadas todas as regras de precaução exigidas pelo Código de Trânsito Nacional.

Parágrafo 2º - Os veículos automotores deverão estacionar sempre na vaga demarcada do lado direito na rua de cima e do lado esquerdo na rua de baixo destinadas à referida Unidade Autônoma ou na sua garagem respectiva, cooperando assim com o tráfego e uma melhor utilização das vias internas.

Parágrafo 3º - Os visitantes somente ingressarão no Condomínio após serem rigorosamente identificados, munidos da sua respectiva autorização.

Parágrafo 4º - Os trabalhadores autônomos e prestadores de serviço somente ingressarão no Condomínio após serem devidamente identificados na Portaria, preenchendo ficha de identificação própria do Condomínio.

Parágrafo 5º - Os portões do Condomínio (Portaria principal e de serviço) permanecerão fechados durante todo o tempo, cabendo ao Condômino ter o controle remoto do portão, pois o condomínio não tem porteiro. O Condômino que alugar ou emprestar o Chalé deverá fornecer o controle do portão eletrônico.

Parágrafo 6º - Não é permitido utilizar para qualquer fim os depósitos destinados à guarda de material de bens pertencentes ao Condomínio, bem como não será permitida apropriação ou permanência de algum bem do Condomínio em posse de Condômino.

Parágrafo 7º - Os Condôminos deverão guardar de maneira segura objetos e utensílios de sua propriedade, pois a Administração do Condomínio não se responsabilizará por eventuais furtos ou outras ocorrências.

Parágrafo 8º - Ao vender ou adquirir um chalé neste Condomínio, fica o respectivo proprietário obrigado a fazer a comunicação de tal ato ao Síndico.

Parágrafo 9º – Quaisquer danos ou prejuízos causado às partes de uso comum por condômino, proprietário ou visitante, deverá ser inteiramente assumido e reparado pelo condômino responsável.

Parágrafo 10 - As reclamações serão dirigidas ao Síndico sempre por escrito e registradas em livro próprio que estará à disposição dos condôminos na portaria do Condomínio.

Parágrafo 11 - O horário de silêncio, conforme legislação vigente, se estende das 22:00 h às 08:00 h, este deve ser rigorosamente respeitado, principalmente no que diz respeito ao uso e volume de qualquer tipo de aparelho sonoro que traga incomodo e perturbação à ordem do Condomínio. Nos dias do Carnaval, Ano Novo ou Festa promovida pelo Condomínio o horário de silêncio será de meia-noite às 08:00 hs.

Parágrafo 12 – Os Inquilinos, Visitantes ou Filhos de Proprietários só terão acesso ao Condomínio, após apresentarem autorização de uso e permanência assinada pelo respectivo proprietário. Filhos de Proprietários que forem utilizar a chave que está em poder do condomínio terão que apresentar autorização por escrito do proprietário.

Parágrafo 13 – Não é permitido mexer ou interferir nos medidores de energia e chaves elétricas ou registros hidráulicos, e adentrar as casas de máquinas e bombas de recalque, bem como o acesso às coberturas e telhados das edificações comunitárias.

Parágrafo 14 – Não obstruir a entrada principal, as vias internas e as de uso comum, prejudicando a circulação de veículos e pedestres.

Parágrafo 15 – Na área das piscinas, não é permitido: levar garrafas ou vidros e fazer churrasco. Antes de entrar na piscina usar a ducha.

Parágrafo 16 – Não é permitido o uso de colchões ou botes infláveis, bem como jogar bola nas piscinas ou áreas próximas.

Parágrafo 17 – Não é permitido andar de bicicleta, patins ou skate na área das piscinas.

Parágrafo 18 – Não é permitido a entrada na sauna com garrafas ou vidros.

Parágrafo 19 – O horário de funcionamento da sauna é das 18:00 h às 21 h, quando houver um mínimo de oito proprietários que queiram usar a sauna.

Parágrafo 20 – Somente o funcionário do Condomínio pode operar a máquina da sauna, que seguirá a orientação do técnico quanto ao uso e temperatura adequados.

Parágrafo 21 - O parque infantil é destinado ao lazer das crianças. É proibido o uso dos brinquedos por maiores de 12 anos, bem como ficará a cargo do responsável pela criança o reparo a qualquer dano proveniente de mau uso dos equipamentos e pela integridade física da criança.

Parágrafo 22 – A piscina será interdita às 21:00 h quando for necessário a utilização de produtos para limpeza da água.

CAPÍTULO VI

DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS PROPRIETÁRIOS E USUÁRIOS DA QUADRA 153

Art. 6º - Fica terminantemente proibido:

Parágrafo 1º - Utilizar ou alugar sua residência de modo diverso do estritamente residencial.

Parágrafo 2º - Usar nos chalés: materiais, objetos ou quaisquer aparelhos que possam afetar a saúde, a segurança e a tranquilidade dos Condôminos.

Parágrafo 3º - Jogar qualquer tipo de lixo, varreduras, dejetos de jardins e similares nas áreas pertencentes a terceiros e nas áreas comuns do Condomínio, devendo todo e qualquer tipo de lixo / resíduos ser separado e acondicionado de maneira correta, colocando-os em local apropriado, bem como respeitar os horários de coleta estabelecidos pela Administração.

Parágrafo 4º - Guardar em seu chalé produtos químicos, inflamáveis ou de natureza semelhante, que importem em risco e perigo para a Coletividade.

Parágrafo 5º - Alugar o chalé bem como fazer uso da sauna e piscinas ou qualquer área de lazer, o Condômino inadimplente.

Parágrafo 6º - Estacionar seu(s) veículo(s) fora da área demarcada e utilizar garagens particulares sem a devida autorização por escrito, assim como transitar no sentido contrário das vias internas da quadra, mesmo sendo de moto.

Parágrafo 7º - Condução de veículos automotores nas áreas comuns por pessoas não habilitadas ou menores de 18 anos;

Parágrafo 8º - Entrar veículos pesados seja qual for (caminhão de grande porte, ônibus e etc.), carregado ou não, que possa vir a danificar o piso das vias internas do Condomínio, a base ou estrutura dos portões ou causar qualquer outro dano similar às partes do Condomínio.

Parágrafo 9º – Realizar ou promover manifestações ou atividades políticas dentro das dependências do Condomínio. Somente serão permitidas, quando no interesse do Condomínio e mediante aprovação prévia do Síndico.

Parágrafo 10 - A realização de festas ou comemorações, nas dependências de uso comum, por parte dos Condôminos, sem autorização da administração.

Parágrafo 11 - O salão de festas só será utilizado para eventos relacionados à coletividade do condomínio mediante autorização da administração.

Parágrafo 12 – Uso comunitário das instalações sanitárias da portaria. Estas são para uso exclusivo dos Empregados do Condomínio, assim como a copa. Os prestadores de serviço deverão utilizar as instalações sanitárias da residência onde estiverem prestando serviço.

Parágrafo 13 – Instalação de barracas de camping e equipamentos similares nas áreas de uso comum ou lotes de terceiros, salvo se houver autorização redigida e assinada pelo respectivo proprietário para este fim.

Parágrafo 14 – O proprietário do animal doméstico deverá recolher os dejetos de seu animal em saco plástico jogando em local apropriado.

Parágrafo 15 – Manter animal doméstico acuado ou submetê-lo a maus tratos, que pela condição que se encontra venha perturbar a ordem e o silêncio da Quadra.

Parágrafo 16 – O trânsito de pedestres em trajes inadequados, que tragam constrangimento à Coletividade.

Parágrafo 17 – Comportamento inadequado, obsceno, imoral ou inconveniente, nas varandas ou áreas abertas dos chalés, que comprometam a ordem e a decência nas dependências do Condomínio.

Parágrafo 18 – O Condômino, Inquilino ou Visitante estender roupas, toalhas, colchões ou similares nas áreas / varandas que se encontram de frente às vias internas do Condomínio.

Parágrafo 19 – Impedir a livre circulação na faixa destinada a passagens de dutos de esgotos e caixas de inspeção. Esta faixa compreende 1,00m (um metro) dos fundos e lateral direita do chalé que periodicamente possam vir a sofrer intervenções de manutenção, bem como dedetização, desratização e outros.

Parágrafo 20 - O condômino, inquilino ou visitante invadirem residências vizinhas utilizando garagens, varandas, duchas, áreas de serviço, varais, churrasqueiras e etc., devendo o funcionário do Condomínio que presenciar o fato registrá-lo devidamente no livro de ocorrências e solicitar a retirada imediata.

Parágrafo 21 – O uso de som automotivo nas dependências do condomínio.

Art. 7º - Os Condôminos assim que verificarem danos existentes nos sistemas elétrico ou hidráulico (vazamento de água), deverão tomar providências com urgência dos reparos a fim de sanar o problema ou outros que possam trazer transtornos à coletividade, bem como comunicar ao Síndico sobre o fato ocorrido.

CAPÍTULO VII

DAS MULTAS E PENALIDADES

Art. 8º – São consideradas penalidades para efeito deste Regimento Advertências por Escrito e Multas aplicadas aos Condôminos, pelo Síndico.

Parágrafo 1º - O descumprimento às normas e regras da Convenção vigente e deste Regimento Interno, acarretará ao Proprietário responsável infrator as seguintes penalidades:

- a) Advertência por Escrito; e
- b) Multa Pecuniária conforme previsto na Convenção deste Condomínio e na forma da Lei, sem prejuízo das responsabilidades Civil e Criminal que couber.

Parágrafo 2º - Em caso de infração grave, a Advertência poderá ser aplicada juntamente com a Multa.

Parágrafo 3º - Em caso de reincidência, a Multa será aplicada conforme estabelecido na Convenção vigente e na forma da Lei

Art. 9º – Os valores das Multas serão aplicados conforme estabelecido na Convenção do Condominial vigente e decisões registradas em Ata de Assembleia Geral anterior ou posterior a aprovação da Convenção vigente e deste Regimento Interno.

Art. 10 – Os casos omissos serão analisados e resolvidos com assistência do Conselho Consultivo e Conselho Fiscal, com base na Convenção Condominial vigente e Decisões de Assembleias Gerais anteriores e posteriores a este.

Art. 11 – Fica eleito o foro de Caldas Novas, Estado de Goiás, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer ação, ou dúvida que direta ou indiretamente decorra do presente Regimento.

Art. 12 – As normas constantes na Convenção vigente, leis estabelecidas, Jurisprudências e Decisões de Assembleias Gerais anteriores ou posteriores servem de auxílio a este Regimento Interno, o qual só poderá ser alterado pelos votos de no mínimo $\frac{1}{4}$ dos condôminos (16 - dezesseis assinaturas).

Art. 13 – Este Regimento Interno entra em vigor 30 (trinta) dias após sua aprovação, revogando o anterior.

Art. 14 – Cada Unidade Autônoma receberá um exemplar do Regimento, cabendo ao proprietário dar conhecimento deste a seus familiares, visitantes, inquilinos ou convidados.

Caldas Novas, 29 de agosto de 2015.

Milza Bicalho Monteiro

Síndica

Conselho Consultivo

Antônio Flávio Ramos Leite - Presidente

Talmari José da Silva

Valdelício da Silva

Conselho Fiscal

Rildo R. Nere -Presidente

Antonio Paulo Filho

Edimilson Alves Xavier