

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAS DE SÃO PAULO

AV MINISTRO ALVARO DE SOUZA LIMA, 253 – FONE: 5686.9686/FAX: 5886-5655

REGULAMENTO INTERNO

Regerse-se-á o Condomínio Residencial Villas de São Paulo para todos os efeitos legais, pelas disposições da Lei nº 4.591 de 16/12/64, pela Lei nº 1.648 (do Silêncio), ou outras que vierem a ser decretada, e, ainda, pelo Regimento Sanitário do Estado, pelas disposições de sua Convenção, pelos Regimentos Internos e pelo presente Regulamento Interno, a cujo estrito cumprimento estão obrigados todos os moradores e funcionários.

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - É obrigatório o morador de cada unidade autônoma manter atualizado o seu cadastro junto à Administração. Ressalte -se que o não cumprimento do retro disposto exime o Condomínio de quaisquer responsabilidades decorrentes da omissão.

Parágrafo 1º : A falta do cadastro ou de sua atualização implicará nas seguintes providências:

- Primeiro: notificação por escrito ao infrator para providenciá-los no prazo de 30 dias e,
- Segundo: na inadimplência do item anterior, na aplicação da **Multa do Grupo B**.

Parágrafo 2º: Ocorrendo venda da unidade autônoma, cumpre ao proprietário notificar, previamente à Administração do fato e ao novo morador da necessidade de solicitar na Administração cópia do Regulamento Interno.

Artigo 2º - O acesso ao Condomínio ficará permanentemente fechado e sob o controle das portarias. Os moradores e visitantes, para entrarem ou saírem, solicitarão a intervenção do porteiro. **Multa do Grupo A**.

Parágrafo 1º: Nenhuma pessoa poderá adentrar ao Condomínio sem prévia identificação ao porteiro e respectiva autorização do responsável pela unidade autônoma à qual pretende dirigir-se . **Multa do Grupo A**.

Parágrafo 2º: Fica proibido o acesso à garagem e ao estacionamento exclusivo dos moradores, dos veículos que não portarem a devida identificação estabelecida pela Administração. **Multa do Grupo A**.

Parágrafo 3º: Os veículos de visitantes que não ocuparem vaga do morador somente poderão estacionar no local estabelecido pela Administração para tal e quando houver vaga, sempre portando a identificação que lhe será fornecida pela

portaria. A permissão para a permanência superior a 24 horas de veículos nas vagas de visitantes ficará sujeita à autorização prévia a ser emitida pela Administração, e desde que solicitada por escrito pelo morador. **Multa do Grupo A.**

Parágrafo 4º: Não é permitido aos moradores estacionar seus veículos nos locais determinados para visitantes, exceção apenas por ocasião do período em que estiver sendo realizada a lavagem da garagem, manutenção e reforma total ou parcial das garagens internas ou externas, ou por impossibilidade de uso da própria vaga por responsabilidade do Condomínio e/ou de terceiros.

Multa do Grupo A.

Parágrafo 5º: Os veículos dos visitantes somente poderão, única e exclusivamente, entrar pela portaria correspondente ao Edifício ao qual ele se dirigirá.

Parágrafo 6º: O estacionamento de veículos, para cargas e descargas, somente será permitido com prévia autorização do zelador e acompanhamento do mesmo, ou de outro funcionário designado para esta função. **Multa do Grupo A.**

Parágrafo 7º: A entrada de empregados de moradores, funcionários do Condomínio e Prestadores de Serviços, eventuais ou fixos, só se dará após a apresentação de suas identificações à portaria.

Artigo 3º: É obrigatório aos moradores e seus visitantes, sob responsabilidade daquele, evitar ruídos excessivos de qualquer natureza que importe em incômodo, e entre as 22:00 e as 7:00 horas da manhã seguinte manter o silêncio, incluindo-se os ruídos provenientes de rádios, televisores, instrumentos musicais, buzinas, alarmes ou quaisquer outros que venham a incomodar o repouso dos demais moradores. **Multa do Grupo A.**

Parágrafo 1º: O morador que se sentir prejudicado deverá solicitar à Portaria a presença do zelador ou funcionário responsável e se o mesmo não obtiver êxito deverá registrar o ocorrido.

Parágrafo 2º: Por ocasião de realização de obras ou reformas, e, ainda, na necessidade do uso de furadeiras ou serras elétricas, os horários permitidos são os abaixo indicados, sob pena de incorrer na **Multa do Grupo A:**–

- a) de 2ª a 6ª feira: das 8:00 às 18:00 horas
- b) aos sábados: das 10:00 às 14:00 horas e
- c) domingos e feriados: é proibido.

Artigo 4º: É vedada a colocação de anúncios, adesivos, placas, editais ou letreiros de qualquer espécie, na parte externa e áreas comuns dos Blocos e do Condomínio, salvo em local específico para este fim a ser determinado pela Administração, que retirará de imediato o material que não estiver autorizado, além da aplicação da **Multa do Grupo B.**

Parágrafo 1º: Mediante autorização da Administração, poderão ser colocadas faixas e cartazes para divulgação de eventos internos do Condomínio.

Parágrafo 2º: A colocação de grades e telas de proteção em janelas, varandas e coberturas não poderá ser feita sem a aprovação da Administração, que levará em conta o tipo e a cor do material a ser utilizado, com a finalidade de que o estabelecido na Convenção do Condomínio seja respeitado. **Multa do Grupo B.**

Artigo 5º - Os passeios, entradas, passagens, halls sociais e de serviço, acessos às garagens e estacionamentos, reservatórios de água, casa de máquinas, depósitos de gás, bem como todas as outras áreas comuns deverão permanecer livres de quaisquer objetos ou veículos, neles nada podendo ser depositado ou guardado, ainda que momentaneamente, excluídos os lugares que vierem a ser determinados para tanto pelo Síndico ou pelas Assembléias Gerais. **Multa do Grupo A.**

Parágrafo Único – É proibida a permanência, nos locais indicados no “Caput” do artigo 5º, de funcionários do Condomínio, empregados de moradores, bem como de fornecedores quando não estejam no exercício de suas funções e que se faça necessária a sua presença naqueles locais.

Artigo 6º - É proibido colocar vasos, enfeites ou qualquer outro objeto sobre os peitoris das janelas, das áreas de serviço, das varandas ou das grades e ainda manter à vista nas varandas e coberturas : varais, colchões e quaisquer outros objetos que venham a agredir visual e/ou esteticamente a fachada dos edifícios. **Multa do Grupo B.**

Artigo 7º - É proibido estender, limpar, bater, sacudir roupas, tapetes etc..., nas janelas, varandas ou outros lugares visíveis ao exterior dos Blocos. **Multa do Grupo B.**

Parágrafo Único – É terminantemente proibido deixar escorrer água pelas janelas e varandas quando efetuada a limpeza, tanto para não causar danos a fachada do prédio quanto para não atingir pessoas em trânsito nas áreas ao redor do Bloco. **Multa do Grupo B.**

Artigo 8º - É proibido a bem da limpeza, ordem, higiene e segurança: cuspir, lançar papéis, cinzas, pontas de cigarros ou quaisquer outros detritos ou objetos, pelas janelas, varandas, corredores, áreas comuns dos Blocos e do Condomínio. **Multa do Grupo B.**

Parágrafo Único – As pontas de cigarros ou materiais incandescentes colocados nos recipientes de lixo devem estar apagados. **Multa do Grupo A.**

Artigo 9º- Os moradores não poderão utilizar-se dos serviços de funcionários do Condomínio ou das empresas contratadas para seu uso particular durante o horário de trabalho destes. **Multa do Grupo A.**

Artigo 10 – Os fornecedores só poderão permanecer no Condomínio pelo tempo necessário ao desempenho de suas funções, sendo proibida a entrada de vendedores fixos ou eventuais, de pessoas com o fim de angariar donativos e ainda a circulação de moradores com objetivo de realizar vendas sem ter sido solicitados e ou autorizados.

Parágrafo Único – Os entregadores e prestadores de serviços permanentes deverão estar cadastrados junto à Administração e portar a identificação fornecida pelo Condomínio, devendo tal orientação ser prestada àqueles pelos porteiros.

Artigo 11 – Os moradores, ocupantes ou visitantes da unidade autônoma que causar danos ou prejuízos materiais a outro morador, a terceiros ou ao Condomínio, responderão individual ou solidariamente, conforme o caso e a legislação pertinente, pela ação ou omissão, cabendo-lhes indenizar os danos causados, uma vez constatada a sua responsabilidade por dolo ou culpa, a teor do que dispõe o Código Civil Brasileiro.

Artigo 12 – As reclamações e sugestões devem ser dirigidas ao Síndico, através do gerente do Condomínio, registrando-as em livro próprio, que ficará a disposição dos moradores na Administração, ou, então, através de correspondência protocolada na Administração.

Parágrafo 1º: Somente serão consideradas e aceitas as reclamações ou sugestões quando contiverem elementos suficientes à identificação do fato relatado bem como nome, bloco, apartamento e assinatura do interessado.

Parágrafo 2º : É proibido a qualquer morador, salvo com autorização do Síndico ou da Administração, o manuseio do livro de reclamações e sugestões com o intuito de ler anotações feitas por terceiros.

Artigo 13 – São proibidas atividades de quaisquer espécies que possam danificar o patrimônio ou oferecer riscos as pessoas nas áreas comuns do Condomínio, tais como: garagens, estacionamentos e seus acessos, calçadas e área próxima às piscinas, que não sejam as quadras poliesportivas. **Multa do Grupo B.**

Artigo 14 - A velocidade máxima permitida para os veículos circularem nas vias internas e nas garagens do Condomínio é de 10 (dez) km/hora **Multa do Grupo A.**

Parágrafo Único – É expressamente proibida a circulação ou qualquer tipo de manobra de veículos por pessoa não habilitada, em qualquer área do Condomínio, inclusive nas respectivas vagas de garagem, passando a ser do proprietário do veículo toda e qualquer responsabilidade civil e criminal por dano ou risco causado por essa prática, além de incorrer na **Multa do Grupo A.**

Artigo 15. – Nenhum morador poderá ordenar serviços aos empregados do Condomínio ou promover ele próprio ligamento e desligamento das bombas ou injetores de água, de exaustores, de registro de gás e das chaves de energia do Condomínio ou do Edifício, a qualquer hora do dia ou da noite, salvo em caso de emergência. **Multa do Grupo A.**

Parágrafo 1º: É vedada iniciativa de qualquer morador, particularmente, no sentido de construir melhoramentos ou alterar a manutenção das benfeitorias já existentes sem prévia consulta ao Síndico e da sua autorização por escrito.

Multa do Grupo A.

Artigo 16 . – É terminantemente proibido, nas áreas comuns do Condomínio e dos Blocos, sob pena de incorrer na **Multa do Grupo B:**

- a)- depositar móveis, caixas, garrafas, materiais de construção, entulho, etc;
- b)- lavar veículos de quaisquer espécies;
- c)- realizar reparo de mecânica, ou pintura de veículos em geral, exceto em casos de comprovada emergência e com autorização da Administração; e
- d)- usar as buzinas dos veículos, quer para chamar funcionários ou qualquer outra pessoa.

Artigo 17. – O entulho proveniente de obras realizadas nas unidades autônomas deverá ser embalado e retirado, única e exclusivamente, pelos elevadores de serviços, sem provocar sujeira ou qualquer outro tipo de dano às áreas comuns dos edifícios ou do Condomínio. Na retirada do entulho, deve-se tomar especial cuidado com os veículos na garagem. Cabe ao morador solicitar ao zelador a colocação de protetores nas paredes dos elevadores de serviço. **Multa do Grupo A.**

Parágrafo 1º: Qualquer obra interna deve ser comunicada com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, para que se possa obter autorização de entrada de material, sob pena de não ser aquela permitida e sem prejuízo de incorrer na **Multa do Grupo B.**

Parágrafo 2º: Havendo necessidade, o entulho embalado poderá permanecer em uma área comum, previamente determinado pela Administração, por um período não superior a 72 horas. Após este período, não tendo sido o entulho retirado pelo responsável, será o mesmo removido pelo Condomínio, sendo que as despesas serão cobradas do morador em recibo específico junto à cota condôminal, além da **Multa do Grupo B.**

Parágrafo 3º: Se for caso de obra demorada, o morador deverá providenciar, de forma particular, o aluguel de um container junto a empresa especializada e com autorização da Administração que indicará o local para a colocação do mesmo. **Multa do Grupo B.**

Artigo 18.- É proibido arrancar ou danificar plantas, colher flores, cortar galhos de árvores e arbustos existentes no Condomínio. **Multa do Grupo B.**

Artigo 19.- É vedada a manutenção de animais ou aves de quaisquer espécies nas áreas comuns do condomínio ou nas fachadas externas dos edifícios.
Multa do Grupo B.

Artigo 20.- Todos os funcionários do Condomínio, exceto o gerente, são obrigados a usar uniforme e identificação determinados pelo Síndico.

Artigo 21.- O proprietário-locador deverá entregar ao locatário uma cópia do presente Regulamento Interno, fazendo constar no contrato de locação ou comodato, a entrega e a obrigatoriedade do cumprimento do mesmo, sob o risco de ter, o locador, que arcar com essa responsabilidade, se assim não o fizer.
Multa do Grupo B.

Artigo 22.- Cabe ao gerente do Condomínio, na qualidade de preposto do Síndico, fiscalizar o fiel cumprimento deste Regulamento, bem como dos demais regimentos do Condomínio.

Artigo 23.- O Condomínio, por si, ou por seus prepostos, não assume responsabilidade por danos de que sejam vítimas os condôminos, os inquilinos ou seus visitantes, ocorridos dentro do mesmo ou de unidade autônoma ou das garagens, salvo em decorrência dos causados por falta manutenção ou reparos que sejam de sua responsabilidades, ou causados por seus funcionários.

Parágrafo 1º: Recomenda-se aos moradores que façam, por sua conta, os seguros competentes.

Parágrafo 2º: O Condomínio também não se responsabiliza por chaves, objetos ou valores que sejam entregues à guarda de seus funcionários pelos Senhores Moradores.

Artigo 24.- Os danos verificados nas partes de propriedade e uso comum do Condomínio, quando não forem identificados os seus causadores, serão reparados por contribuição de todos os moradores. Comprovada, porém, a responsabilidade de um morador, ou de seu empregado, ou de seus dependentes ou de seus locatários, ficará essa reparação a seu cargo exclusivo.

Parágrafo Único - Os consertos nas instalações de água, luz, esgoto, eletricidade, telefone, etc., por estragos e entupimentos, ocorridos antes de chegar às linhas troncos respectivas, ficarão a cargo do Sr. Proprietário da unidade autônoma ou do Bloco em que tiverem sido identificados.

Artigo 25.- Os interfones destinam-se apenas para comunicações breves e necessárias.

Artigo 26.- É de exclusiva responsabilidade dos moradores e ocupantes das unidades autônomas o cumprimento deste Regulamento por si, por seus dependentes, por seus visitantes e por seus empregados.

Artigo 27.- O morador, avisado por escrito e com antecedência quando não seja caso de extrema emergência deverá permitir ingresso em seu apartamento do Síndico ou de seus prepostos, estes devidamente identificados, quando se torne indispensável a inspeção para a realização de obras que afetem a estrutura geral, segurança e solidez do edifício; ou quando seja indispensável para a realização de reparos em instalação ou tubulações nos apartamentos vizinhos, inclusive nos casos de medições de cargas elétricas de consumo. **Multa do Grupo A.**

Parágrafo 1º: Na eventualidade da ausência do morador ocorrer algum acidente, o Síndico, na presença 2 (dois) condôminos, poderá chamar o chaveiro para abertura do apartamento, e sanar o problema.

Parágrafo 2º: Não poderá ser levado a efeito qualquer alteração nas instalações elétricas e de gás de nenhuma unidade autônoma, principalmente quando importar na adição de carga, sem prévia consulta e a necessária autorização do Síndico. **Multa do Grupo A.**

CAPÍTULO II – DOS BLOCOS

Artigo 28.- O edifício se destina única e exclusivamente para fins residenciais, sendo proibido usar os apartamentos, no todo ou em parte, para a exploração de qualquer ramo ou atividade que não seja o acima indicado, em conformidade com o estabelecido na Convenção do Condomínio. **Multa do Grupo A.**

Parágrafo 1º: Os apartamentos não poderão ser usados, alugados ou cedidos para nenhuma atividade ilícita, passíveis de penalidades criminais, nessas compreendidas as contravenções penais. **Multa do grupo A.**

Parágrafo 2º: É proibido armazenar, guardar ou depositar nas unidades ou em qualquer outra área dos edifícios e do Condomínio, materiais explosivos e inflamáveis ou quaisquer outros que venham comprometer a segurança, sossego e a integridade dos moradores e de seu patrimônio. **Multa do Grupo A.**

Artigo 29.- São expressamente proibidos jogos, brincadeiras, aglomerações de qualquer natureza nas dependências sociais do prédio, bem como a circulação com materiais, ferramentas, bicicletas, patins ou similares e animais, devendo nesses casos serem utilizadas as entradas dos subsolos (garagens) e os elevadores de serviço. **Multa do Grupo B.**

Artigo 30.- A porta principal dos blocos ficará aberta das 6:00 às 22:00 horas, sendo que, no horário das 22:00 às 6:00 horas, os moradores que adentrarem ou saírem deverão utilizar-se de chave para abri-la voltando a trancá-las após sua passagem. **Multa do Grupo B.**

Artigo 31.- A decoração dos halls, de cada andar, poderá ser feita quando houver comum acordo dos moradores envolvidos e as suas expensas.

Artigo 32. - É proibido apresentar-se ou transitar pelas partes comuns, halls, corredores e demais dependências comuns com qualquer traje que seja atentatório à moral ou incompatível com o decoro, os bons costumes e o respeito mútuo entre os condôminos. **Multa do Grupo B.**

Artigo 33.- Os elevadores sociais serão usados exclusivamente para o transporte de passageiros. É vedado o uso dos mesmos para transporte de caixas, malas, pacotes de supermercado, carrinhos de feira, bicicletas, patins, skates e principalmente de animais, salvo se os elevadores de serviço encontrarem-se quebrados ou em manutenção. **Multa do Grupo B.**

Parágrafo 1º: Os moradores, entregadores, empregados e funcionários com roupas, ferramentas e materiais de serviço e, ainda, os moradores acompanhados de animais, ou em trajes de banho deverão utilizar-se unicamente dos elevadores de serviços dos Blocos. **Multa do Grupo B.**

Parágrafo 2º: É expressamente proibido manter aberta as portas dos elevadores, além do tempo necessário para a entrada e saída de pessoas ou objetos. É dever dos usuários daqueles verificar o fechamento adequado da porta quando de sua saída. **Multa do Grupo B.**

Parágrafo 3º: É proibido fumar ou portar aceso cigarro, cachimbo e charuto nos elevadores. **Multa do Grupo B.**

Artigo 34.- O lixo e outras varredouras deverão ser armazenados em sacos plásticos, devidamente fechados, e depositados nas lixeiras existentes de onde serão recolhidos pelos faxineiros do edifício. **Multa do Grupo B.**

Artigo 35.- Aconselha-se ao morador que se ausentar, ficando o apartamento sem ninguém para o atendimento, deixar as chaves do mesmo com pessoa de sua confiança, fornecendo à Administração o número do telefone para contato em caso de necessidade.

Artigo 36.- Nenhuma unidade autônoma deverá executar obra ou qualquer alteração que sobrecarregue a laje com peso superior a 150 kg por metro quadrado ou retirar paredes e elementos que sirvam de base estrutural do próprio edifício. **Multa do Grupo A.**

Artigo 37.- Todas as determinações especificadas nas disposições gerais deste Regulamento, que também digam respeito aos Blocos, deverão ser igualmente cumpridas por todos os condôminos .

Artigo 38. – Os danos verificados nas partes de propriedade e uso comum dos Blocos, quando não forem identificados os seus causadores, serão reparados por contribuição de todos os moradores. Comprovada, porém, a responsabilidade de um morador, ou de seu empregado, ou de seus dependentes ou de seus locatários, ficará essa reparação a seu cargo exclusivo.

Parágrafo Único: Os consertos nas instalações de água, luz, esgoto, eletricidade, telefone, etc..., Por estragos e entupimentos, ocorridos antes de chegar às linhas troncos respectivas, ficarão a cargo do Sr. Proprietário da unidade autônoma ou do Bloco em que tiverem sido identificados.

CAPÍTULO III – DAS GARAGENS

Artigo 39.- Cada apartamento terá direito a tantas vagas quantas forem as especificadas nos seus títulos de propriedade, respeitada a Convenção e o Memorial de incorporação.

Artigo 40.- As garagens dos Blocos do Condomínio Residencial Villas de São Paulo destinam-se exclusivamente à guarda de veículos automotores dos moradores, nas vagas correspondentes. **Multa do Grupo B.**

Parágrafo Único – Caso o morador esteja com suas vagas disponíveis e deseje cedê-las ao seu visitante, deverá solicitar à portaria que lhe forneça identificação específica para o veículo do visitante. No caso de hóspedes, o morador deverá obter junto à Administração do Condomínio ou zelador de plantão autorização e identificação provisória para tanto. **Multa do Grupo B.**

Artigo 41.- No caso de locação do apartamento pelo proprietário, a(s) vaga(s) correspondente(s) na garagem ou no estacionamento passam, automaticamente, ao locatário, transferindo-se a este as obrigações deste Regulamento.

Artigo 42.- As vagas de garagem e estacionamento não poderão ser vendidas isoladamente do apartamento a que estão vinculadas; porém podem ter o seu uso cedido à título de sessão de direito de uso, locação ou comodato, somente a moradores ou ocupantes de unidades autônomas de quaisquer dos Blocos integrantes do Conjunto até à venda da unidade à qual elas pertencam.

Parágrafo Único – A administração do Condomínio deverá ser informada, por escrito, sobre essas vagas cedidas ou alugadas a fim de que possa manter atualizado seus controles sobre vagas e veículos, inclusive para fins de segurança. **Multa do Grupo B.**

Artigo 43. – Cada Morador receberá para cada veículo uma identificação correspondente às suas vagas e que deverá ficar em local visível, para que possa ter autorizada a sua entrada no Condomínio. **Multa do Grupo A.**

Parágrafo Único – no caso de roubo do veículo e/ou da identificação, o proprietário deverá comunicar imediatamente a Portaria e a Administração, a fim de que seja impedida a entrada deste veículo no Condomínio. **Multa do Grupo A.**

Artigo 44.- Por ocasião da aquisição de um novo veículo, o morador deverá atualizar seu cadastro junto à Administração, que providenciará nova identificação. **Multa do Grupo B.**

Artigo 45.- O Condomínio, por si só ou por seus prepostos, não responde por furtos, roubos e danos de que sejam vítimas os ocupantes da garagem e do estacionamento.

Parágrafo 1º: O Condomínio será responsabilizado quando houver vazamento ou desabamento ou, ainda, outros tipos de incidentes ou acidentes decorrentes de manutenção deficiente ou causados por funcionários.

Parágrafo 2º: Caso o dano se dê por culpa ou dolo de outro morador o acerto deverá se dar entre as partes envolvidas.

Artigo 46.- É proibido andar de bicicleta, patins, skates, carrinhos e outros veículos de brinquedo nas garagens e respectivas rampas de acesso. **Multa do Grupo B.**

CAÍTULO IV – DOS ANIMAIS

Artigo 47.- Será permitida a permanência de animais domésticos e de índole dócil dentro das unidades autônomas, desde que não alterem o sossego, a segurança e a saúde dos moradores da edificação, com ruídos, odores ou conduta prejudicial. **Multa do Grupo B.**

Parágrafo 1º: O Morador, para manter na sua unidade um animal nas condições acima descritas, deverá possuir e fornecer à Administração cópia da carteira de vacinação atualizada do animal, bem como dados sobre raça, idade, nome e outros. **Multa do Grupo B.**

Artigo 48.- Transitar com o animal no colo ou com coleira e guia, única e exclusivamente, pelos elevadores de serviço dos Blocos, no trajeto do apartamento para fora do Condomínio e vice-versa, não podendo em hipótese alguma permanecer com o animal em qualquer área comum do Bloco ou do Condomínio, incluindo-se as piscinas. É também proibido entrar e sair dos Edifícios pelos halls sociais, mesmo que no colo. **Multa do Grupo B.**

Artigo 49.- Por qualquer sujeira não removida de imediato ou contratempo causado pelo animal, responde o seu dono, como prevê o artigo 1527 do Código Civil e este regulamento, além da **Multa do Grupo B.**

CÁPÍTULO V – DAS MUDANÇAS

Artigo 50.- O horário das mudanças será rigorosamente compreendido entre às 8:00 e 18:00 horas de segunda-feira à sábado. Aos domingos e feriados é expressamente proibida qualquer mudança. Casos excepcionais serão analisados pelo Síndico para obtenção ou não da autorização. **Multa do Grupo A.**

Artigo 51.- As mudanças totais ou parciais, saindo ou entrando no Condomínio, devem ser comunicadas por escrito à Administração, com no mínimo de 48(quarenta e oito) horas de antecedência. A Administração deverá nesta ocasião, informar ao interessado as normas que regulamentam as mudanças. **Multa do Grupo A.**

Artigo 52.- Antes do início da mudança o zelador deverá providenciar a colocação de proteção no elevador de serviço.

Artigo 53. - A mudança deverá ser acompanhada por um zelador ou outro funcionário por aquele indicado, durante todo o transcurso da mesma, devendo ser orientado o estacionamento do caminhão.

Artigo 54.- O transporte da mudança para a unidade autônoma deverá ser feito, única e exclusivamente, pelo elevador de serviço, escadas e excepcionalmente pelas fachadas. O transporte de cargas que possam afetar o funcionamento do elevador de serviço devido à peso excessivo (cofre, arquivo,piano, etc...), deverá ser previamente autorizado pela empresa que faz a conservação dos elevadores, sem o que o transporte não será permitido. **Multa do Grupo A.**

Artigo 55.- O morador ou proprietário do apartamento que realizar a mudança, será o responsável por todo e qualquer dano causado à terceiros e ao Condomínio, como danos ou manchas nas paredes, nos pisos, nos elevadores, nas soleiras, nos muros, nas portas e em outros; nas pinturas e nos envernizamentos. Serão igualmente responsáveis por qualquer quebra ou dano, total ou parcial, de peças, móveis, utensílios, acessórios, máquinas, lustres, lâmpadas, vidros, tapetes, passadeiras, plantas, etc...

Parágrafo Único – Caso algum dano venha a ocorrer, será comunicado imediatamente pela Administração aos responsáveis pela mudança, avisando- se na seqüência ao Síndico, para que este possa tomar as providências necessárias para que os prejuízos sejam ressarcidos.

Artigo 56.- O Condomínio e o Síndico não assumem qualquer responsabilidade resultante de danos, acidentes, furtos e/ou roubos que possam ocorrer durante as mudanças.

CAPÍTULO VI – DAS PISCINAS

Artigo 57.- As piscinas destinam-se ao uso privativo dos Moradores e seus familiares que residam, permanentemente no Condomínio. O morador responderá em qualquer instância sobre as veracidades das informações fornecidas em relação ao número de familiares residentes. **Multa do Grupo A.**

Parágrafo 1. - A exceção se dará para até 3 (três) visitantes menores de até 12 anos, inclusive, por apartamento, desde que:

- a) apresente documento que comprove sua idade;
- b) apresente exame médico atualizado;
- c) apresente termo de responsabilidade, previamente assinado junto à Administração pelo morador responsável;
- d) esteja acompanhado pelo morador responsável, no recinto das piscinas.

Parágrafo 2. - Sendo constatada da superpopulação ou qualquer problema de equipamento fica suspenso por tempo indeterminado o uso das piscinas por visitantes e as carteiras serão retiradas pela Administração, bem como a concessão de carteiras para visitantes, cabendo ao Síndico e Conselho Consultivo analisar e deliberar quanto à nova permissão de uso, pelos visitantes, e também a concessão de carteiras.

Artigo 58.- O proprietário que alugar, ceder ou emprestar sua propriedade autônoma perderá o direito de freqüentar as piscinas, passando tal direito ao novo morador e seus familiares, tendo por obrigação devolver as carteiras de usuário das piscinas, em contrário, não serão emitidas carteiras para os novos moradores da unidade.

Artigo 59.- Nenhum empregado do Condomínio ou dos moradores poderão utilizar as piscinas.

Parágrafo Único – Empregados de moradores ou outro responsável não portando traje de banho, poderão acompanhar os filho dos senhores moradores no recinto das piscinas sem, no entanto, utilizá-las.

Artigo 60.- O horário de funcionamento das piscinas é das 8:00 às 22:00 horas, diariamente, com exceção de segunda-feira, quando então permanecerão fechadas para limpeza e manutenção.

Parágrafo Único – Caso a segunda-feira coincida com feriado, a limpeza ficará adiada para o primeiro dia útil subsequente.

Artigo 61.- É expressamente proibido, por motivos de segurança dos usuários das piscinas, em qualquer horário ou condição, portar garrafas, copos ou qualquer outro objeto cortante. **Multa do Grupo A.**

Artigo 62.- No recinto das piscinas é expressamente proibido entrar com bicicletas, patins e similares, bem como praticar qualquer outro esporte que possa danificar o patrimônio ou oferecer risco aos usuários da piscina. O uso de bóias de grande porte fica restrito à baixa frequência de pessoas nas piscinas. **Multa do Grupo B.**

Parágrafo 1º: A realização de gincanas, competições e brincadeiras só serão autorizadas com antecedência pelo Síndico e devidamente supervisionadas pelos organizadores dos eventos.

Parágrafo 2º: Não é permitido a realização de aulas particulares de natação para moradores, a exceção se dará para professores contratados pelo Condomínio.

Artigo 63. - Por motivo de conservação dos maquinários das piscinas e da limpeza da água, é terminantemente proibido entrar na água utilizando produtos bronzeadores oleosos ou solúveis em água. Só será permitido o uso de protetores solares à prova d água. **Multa do Grupo B.**

Artigo 64.- Será proibida a permanência nas piscinas de qualquer pessoa que, comprovadamente, não mantenha conduta compatível com seu destino rigorosamente familiar. **Multa do Grupo A.**

Artigo 65.- O Condomínio, o Síndico e seus prepostos não serão responsáveis por acidentes que venham a ocorrer com os usuários das piscinas de quaisquer idades. A permanência de menores desacompanhados será de inteira responsabilidade de seus pais ou responsáveis, que deverão providenciar autorização por escrito e entregá-la à Administração que será anexada a ficha de cadastro.

Artigo 66.- Somente poderão freqüentar as piscinas as pessoas que estejam com seu exame médico atualizado e de posse de sua identificação.

Parágrafo 1º: A renovação do exame médico deverá ser trimestral, anexada ou anotada na identificação de usuário das piscinas.

Parágrafo 2º: Só poderão freqüentar as piscinas os moradores que estiverem em perfeitas condições de saúde, a fim de não oferecerem riscos aos demais usuários.

Artigo 67.- O Síndico indicará um funcionário para controlar a entrada no recinto das piscinas, o qual terá, entre outras as seguintes atribuições:

- a) não permitir o acesso às piscinas de pessoa não autorizada, na forma deste Regulamento;
- b) exercer fiscalização sobre a aplicação deste Regulamento, advertindo polidamente os infratores;

- c) registrar em local apropriado as ocorrências e os envolvidos para posterior averiguação e providências;
- d) impedir a entrada de usuários que não apresentem identificação própria ou que estejam com exames médicos vencidos; e
- e) retirar do recinto das piscinas os usuários que estiverem prejudicando o bem estar dos demais com conduta inadequada.

Artigo 68.- É de responsabilidade de todos os usuários manter a limpeza e higiene encontrada no recinto das piscinas, depositando o lixo nos locais apropriados. **Multa do Grupo B.**

Artigo 69.- O descumprimento das normas deste Regulamento das piscinas acarretará em uma primeira advertência verbal. Em caso de desrespeito à essa advertência (verbal), o usuário será retirado do recinto das piscinas. No caso de reincidência, no mesmo ou em outro dia, o usuário receberá multa e suspensão de 15 (quinze) dias. O pagamento da multa não isenta o usuário da responsabilidade pela indenização de danos a que der causa.

Parágrafo Único – No caso de transgressão por parte de menores, os pais ou responsáveis receberão notificação, por escrito, da advertência e a correspondente punição que delas deverão tomar conhecimento e fazê-las cumprir.

CAPÍTULO VII – DA SAUNA

Artigo 70.- A sauna destina-se ao uso privativo dos Moradores e seus familiares que residam, permanentemente, no Condomínio. O morador responderá, em qualquer instância, sobre a veracidade das informações fornecidas em relação a seus familiares residentes. **Multa do Grupo A.**

Artigo 71. - O proprietário que alugar, ceder ou emprestar sua propriedade autônoma, perderá o direito de freqüentar a sauna, passando tal direito ao novo morador e seus familiares.

Artigo 72.- Nenhum empregado do condomínio ou dos moradores poderá Utilizar-se da sauna.

Artigo 73.- A sauna funcionará, diariamente, exceto no período da manhã de segunda-feira, quando será realizada a limpeza geral.

- **FEMININO:**

- Segunda-feira: das 14:00 as 22:00 horas.

- Quarta e Sexta-feira: das 9:00 as 22:00 horas.

- Sábado e Domingo: das 9:00 às 12:00 horas.

- **MASCULINO:**

- Terça e Quinta-feira: das 9:00 às 22:00 horas.

- Sábado e Domingo: das 13:00 as 19:00 horas.

Parágrafo Único – O usuário que desejar utilizar-se da sauna deverá avisar à Administração ou ao funcionário designado com 1 (uma) hora de antecedência, para que aquela seja ligada.

Artigo 74.- Para utilizar-se da sauna, o usuário deverá apresentar a sua carteira de identificação (a da piscina), cujo atestado médico, esteja dentro do prazo de validade.

Artigo 75.- Será permitido aos menores com idade a partir de 13 anos, freqüentar a sauna, desde que apresentem autorização por escrito dos pais e ou responsáveis.

Artigo 76.- Por motivos de segurança, é expressamente proibido, em qualquer horário e sob qualquer motivo, o uso de copos e garrafas de vidro, ou quaisquer outros objetos cortantes dentro do recinto da sauna; bem como qualquer outro material ou produto que possa acarretar risco aos usuários e impróprios para o equipamento da sauna. **Multa do grupo A.**

Artigo 77.- É proibida, dentro do recinto da sauna, qualquer ação que possa perturbar ou interferir no direito alheio de usufruir destes locais com tranqüilidade e em segurança. **Multa do Grupo A.**

Artigo 78.- Somente será permitida a entrada e permanência na sauna, com calçado adequado de borracha. **Multa do Grupo B.**

Artigo 79.- Só poderão freqüentar a sauna os moradores que estiverem em perfeitas condições de saúde a fim de não oferecerem riscos aos demais. É de inteira responsabilidade do usuário certificar-se de que não possui nenhuma restrição médica para utilizar-se da sauna.

Artigo 80.- O Condomínio, o Síndico e seus prepostos estarão isentos de qualquer responsabilidade por acidentes de qualquer natureza que venham a ocorrer com menores ou adultos de quaisquer idades.

Artigo 81.- É de responsabilidade de todos os usuários manter a limpeza e higiene encontrada no recinto da sauna, depositando qualquer lixo em local apropriado. **Multa do Grupo B.**

Artigo 82.- O descumprimento das normas deste Regulamento da sauna acarretará em uma primeira advertência verbal. Em caso de desrespeito à essa advertência (verbal), o usuário será retirado do recinto da sauna. No caso de reincidência, no mesmo ou em outro dia, o usuário receberá multa e suspensão de 15 (quinze) dias. O pagamento da multa não isenta o usuário da responsabilidade pela indenização de danos a que der causa.

Parágrafo Único – No caso de transgressão por parte de menores, os pais ou responsáveis receberão notificação, por escrito, da advertência e correspondente punição, que delas deverão tomar conhecimento e fazê-las cumprir.

CAPÍTULO VIII – DOS SALÕES DE FESTAS

Artigo 83.- Os salões existentes no condomínio, destinados ao uso de festas, são privativos dos Moradores, obedecendo aos seguintes horários: Domingo a Sexta-feira até às 24:00 horas. Sábados e vésperas de feriado até 01:00 hora. **Multa do Grupo A.**

Parágrafo Único – Além de festas, os salões poderão ser utilizados para eventos cuja organização e realização estejam a cargo do Condomínio, representando pela Comissão de Esporte, Lazer e Recreação, desde que autorizadas pelo Síndico.

Artigo 84.- Para utilização dos salões de festas pelos moradores, será cobrada uma taxa fixada em Assembléia Geral.

Artigo 85.- A permanência dos convidados deverá se restringir à área alugada dos salões de festas e não será permitido que os mesmos permaneçam nas áreas adjacentes dos Blocos, bem como nas quadras esportivas e nas garagens. **Multa do Grupo B.**

Artigo 86.- É obrigatório que o locatário, antes de receber as respectivas chaves, vistorie o local a fim de constatar a existência e o estado de conservação de todo o mobiliário que guarnece o salão. Na hipótese de constatar qualquer falta ou dano, deverá denunciá-los imediatamente, consignando-os, sob o título: “**observação**”, no Contrato de locação, sob pena de, não o fazendo, arcar com a responsabilidade por seus ressarcimentos.

Parágrafo único – No período em que o usuário do salão ficar de posse das chaves, todos os fatos ou atos que ocorrerem no Salão serão de sua exclusiva responsabilidade.

Artigo 87.- Quaisquer danos causados ao Salão de Festas ou ao Condomínio pelos usuários convidados para as reuniões festivas, deverão ser ressarcidos ao Condomínio pelo morador responsável pela promoção da festa; para tanto, o mesmo entregará na Administração, mediante recibo, cheque ou numerário no valor correspondente à menor cota condominial do mês vigente, à título de caução, cuja devolução ocorrerá no prazo máximo de até 72 horas após a utilização e confirmação da zeladoria de que nenhuma infração ou dano ocorreu.

Artigo 88.- Além de cumprir e fazer cumprir as normas regulamentares do Condomínio e, ainda, tomar todas as providências para que seus convidados não perturbem o sossego dos demais moradores durante o desenrolar da reunião festiva, o usuário, sob pena de incorrer em multa, conforme a infração se obriga a:

a) Não exceder os limites da legislação em vigor com respeito ao volume de som dos aparelhos ou de conjunto musicais, especialmente a partir das 22:00 horas; em decorrência da Lei do Silêncio. **Multa do Grupo A.**

b) Responsabilizar-se pelo comportamento de seus convidados, dentro ou fora dos salões, com a finalidade de que os bens e as áreas de lazer do Condomínio sejam preservados. **Multa do Grupo B.**

c) Permanecer pessoalmente durante todo o tempo em que transcorrer a reunião festiva, não abandonando o local, salvo por curtíssimos períodos. **Multa do Grupo B.**

Artigo 89.- Encerrada a reunião festiva, o morador que usou o salão deverá devolver as chaves até às 10:00 horas da manhã seguinte, livre desimpedido para que a vistoria seja efetuada pelo funcionário do Condomínio, a fim de constatar a existência ou não de danos aos bens que guarnecem o salão e ao próprio salão.

Artigo 90.- A não devolução das chaves dentro do prazo supra estabelecido importará na aplicação de **Multa do Grupo A**, cabendo à Administração o direito de remover o material do locatário eximindo-se de qualquer responsabilidade por eventuais danos ou extravio.

Artigo 91.- Nas datas comemorativas, dentre elas: **NATAL, REVEILLON, CARNAVAL, FESTA JUNINA, SÁBADO DE ALELUIA, PÁSCOA, DIA DAS MÃES E DIAS DOS PAIS**, a prioridade do uso será do Condomínio. Não havendo atividades nos referidos dias, os salões poderão ser locados.

Parágrafo Único – Também, nas datas indicadas no "Caput" do artigo 91, deverão ser respeitados todos os horários já determinados.

Artigo 92. – Quando a festa incluir churrasco, o morador obrigará-se a, junto com o Salão de Festa, reservar a churrasqueira mais próxima do Centro Comunitário, local onde aquele deverá ser preparado sob pena do mesmo não poder ser realizado.

Parágrafo Único – no caso de festas com churrasco, a churrasqueira só poderá ser utilizada até às 22:00 horas, independentemente do horário do término da festa. **Multa do Grupo B.**

Artigo 93.- Para festas que sirvam salgadinhos, fritos na hora. Deverá ser utilizada a área interna do salão de festas. **Multa do Grupo B.**

Artigo 94.- Em caso de desistência com 30 (trinta) dias de antecedência o ressarcimento da taxa de reserva será total. Do 29º ao 15º dias antecedentes ao dia do evento, o ressarcimento será de 50% do valor pago. Após as referidas datas, não haverá devolução de qualquer valor da taxa paga.

CAPÍTULO IX – DAS CHURRASQUEIRAS

Artigo 95.- As churrasqueiras existentes no Condomínio são para uso exclusivo de seus Moradores e respectivos convidados, devendo sempre ser obedecido o horário de utilização que é até às 22:00 horas, independentemente do dia da semana. **Multa do Grupo B.**

Artigo 96.- Para utilização das churrasqueiras, o usuário deverá comparecer à Administração, de segunda a sexta-feira, das 8:00 às 17:00 horas, e aos sábados das 9:00 às 13:00 horas, para efetuar a reserva e firmar Termo de Responsabilidade.

Artigo 97.- No ato da reserva o usuário entregará contra-recibo, cheque ou numerário no valor correspondente à menor cota condominial do mês em vigência, a título de caução, para cobertura de eventuais danos e/ou infração ao Regulamento Interno, que será devolvido no prazo máximo de até 72 horas após a utilização da churrasqueira, mas desde que nenhum dano ou infração seja constatados. Caso haja qualquer dano ou infração que resulte em valor diferente da taxa de reserva, a diferença será complementada ou devolvida, conforme a situação.

Parágrafo 1º: Em caso de desistência da reserva, o pretendente deverá comunicar, por escrito, com antecedência mínima de 36 horas, a fim de que outro morador possa fazer uso da mesma, mas desde que este último solicite a reserva por meio de requisição junto à Administração. **Multa do Grupo B.**

Parágrafo 2º: O pretendente poderá efetuar reserva apenas de uma churrasqueira para a mesma data, não sendo permitida reservas sequenciais de datas.

Parágrafo 3º: caso alguma churrasqueira não esteja reservada e algum morador resolva fazer um churrasco de última hora, deverá contatar o zelador de plantão que autorizará o uso da mesma, desde que o morador assine o Termo de Responsabilidade que lhe será apresentado. **Multa do Grupo b.**

Parágrafo 4º: Não é permitido, em hipótese alguma, que os moradores utilizem as churrasqueiras sem a apresentação do recibo de reserva, emitido pela Administração, salvo o previsto no Parágrafo 3º deste Artigo.

Parágrafo 5º: O uso de churrasqueiras portáteis de moradores e/ou de e empresas contratadas, mesmo que não tenha sido locado o salão de festas, só será permitido no próprio local das churrasqueiras com a devida reserva. Fica também proibida a colocação de mesas e cadeiras sobre o gramado dos jardins ao redor das churrasqueiras. **Multa do Grupo A.**

Artigo 98.- É obrigatório que, antes da utilização da churrasqueira, o usuário, acompanhado de um funcionário do Condomínio, vistorie o local da mesma, a fim de constatar o estado do equipamento. Na hipótese de haver algum dano ou falta, devesse o usuário denunciá-los imediatamente, consignando-os, sob o título: "**observação**", no Termo de Responsabilidade, sob pena de, não o fazendo, arcar com a responsabilidade por seus ressarcimentos.

Artigo 99. – No período em que o usuário permanecer na churrasqueira, todos os fatos ou atos que ocorrerem serão de sua exclusiva responsabilidade e a mesma se estende para com seus convidados.

Artigo 100.- Mesmo com reserva de churrasqueira, porém se em conjunto não tiverem sido requisitados os salões de festas, é vedado ao morador fazer uso destes.

Artigo 101.- Além de cumprir e fazer as normas regulamentares do Condomínio e, ainda, tomar todas as providências para que seus convidados não perturbem o sossego dos demais moradores durante o desenrolar da reunião festiva, o usuário, sob pena de incorrer em **multa** conforme a infração, se obriga a:

a) Conter as manifestações ruidosas que perturbem o sossego, causem incômodo aos demais moradores, principalmente originárias de aparelhos de som ou instrumentos sonoros. **Multa do Grupo A.**

b) Responsabilizar-se pelo comportamento dos convidados, não só no recinto das churrasqueiras, com o fim de restarem preservados os bens e as áreas de lazer do Condomínio; **Multa do Grupo b.**

c) Permanecer pessoalmente durante todo o tempo em que transcorrer o evento, não abandonando o local, salvo por curtíssimos períodos; **Multa do Grupo B.**

d) Encerrado o evento, o morador deverá comunicar a zeladoria para que esta proceda à vistoria do local; **Multa do Grupo B.**

e) Retirar do local todo o material, de sua propriedade, utilizado para o evento, eximindo-se o Condomínio de qualquer responsabilidade por eventual abandono do mesmo. **Multa do grupo B.**

CAPÍTULO DAS QUADRAS POLIESPORTIVAS

Artigo 102.- As quadras poliesportivas destinam-se á prática de esportes com bola.
Multa do Grupo B.

Artigo 103.- Nenhum empregado do Condomínio ou dos moradores poderá utilizar-se das quadras.

Artigo 104.- Os Moradores poderão utilizar-se das quadras no horário das 8:00 às 22:00 horas, diariamente, e para tal deverão trazer seu próprio material esportivo.
Multa do Grupo B.

Parágrafo Único – A exceção se dará apenas nos horários de utilização para atividades esportivas oferecidas a todos os moradores, dirigidas e acompanhadas por profissionais contratados para esta finalidade, bem como nas datas e horários em que ocorrerem eventos promovidos pelo Condomínio.

Artigo 105.- No recinto das quadras, por motivos de segurança dos usuários, é expressamente proibido permanecer com garrafas e copos de vidro ou quaisquer outros objetos cortantes. **Multa do Grupo A.**

Artigo 106.- Não é permitido a permanência ou circulação com bicicletas, patins, skates, e similares nas quadras poliesportivas. **Multa do Grupo B.**

Artigo 107.- A zeladoria ou funcionário designado poderá retirar do recinto das quadras, bem como os instrutores durante as aulas, os usuários que não apresentem conduta compatível com as normas de civilidade e boa educação, ou que ainda estejam desrespeitando alguma regra deste Regulamento Interno.
Multa do Grupo A.

Artigo 108.- É obrigatório o uso de calçado adequado à prática de esportes (tênis ou similar), dentro das quadras. **Multa do Grupo B.**

Artigo 109.- É de responsabilidade de todos os usuários manter a limpeza e higiene encontradas no recinto das quadras, depositando qualquer lixo em local apropriado.
Multa do Grupo B.

Artigo 110.- O descumprimento das normas do Regulamento das quadras poliesportivas, acarretará em uma primeira advertência verbal. Em caso de desrespeito à essa advertência (verbal) o usuário será retirado do recinto das quadras. No caso de reincidências, no mesmo ou em outro dia, o usuário receberá multa e suspensão de 15 (quinze) dias. O pagamento da multa não isenta o usuário da responsabilidade pela indenização de danos a que der causa.

Parágrafo Único – No caso de transgressão por parte de menores, os pais ou responsáveis receberão notificação, por escrito, da advertência e da correspondente punição, que delas deverão tomar conhecimento e fazê-las cumprir.

CAÍTULO XI – DO SALÃO DE JOGOS

Artigo 111. - Os equipamentos do salão de jogos, existentes no Centro Comunitário, destinam-se ao uso dos Moradores e seus familiares.

Artigo 112.- Nenhum empregado do condomínio ou dos moradores poderá utilizar-se do salão de jogos.

Artigo 113 .- O salão de jogos funcionará, diariamente, das 8:00 às 22:00 horas.

Parágrafo Único – Às segundas-feiras será processada a limpeza geral do salão até às 14:00horas. Após este horário, o seu uso será liberado.

Artigo 114.- Não será permitida a presença de menores de 6 (seis) anos no recinto do salão de jogos. Excepcionalmente, até que haja um salão de jogos só para crianças, eles poderão entrar no salão atualmente existente, desde que acompanhadas por um responsável.

Artigo 115.- As mesas de bilhares somente poderão ser utilizadas por maiores de 13 (treze) anos.

Artigo 116.- Por motivos de segurança dos usuários, em qualquer horário ou condições, é expressamente proibido permanecer com garrafas e copos de vidro ou quaisquer outros objetos cortantes. **Multa do Grupo A.**

Artigo 117.- O usuário que quiser utilizar o material do Condomínio (bolas e tacos de bilhar, xadrez, etc...), para algum jogo, deverá contatar o funcionário responsável ou o zelador de plantão para que lhe forneça o material necessário, mediante a apresentação de identificação (a da piscina) para conferência dos dados do morador, sendo que ela ficará retida até a devolução do material solicitado.

Parágrafo 1º: Caso o usuário tenha que se ausentar do salão de jogos, por qualquer tempo, deverá imediatamente devolver o material solicitado ao funcionário do condomínio e jamais repassá-lo a terceiros não abandoná-lo na sala. **Multa do Grupo B.**

Parágrafo 2º- Até que seja devolvido o material às mãos do funcionário responsável ou zelador de plantão, o mesmo estará sob a responsabilidade do usuário que o solicitou, respondendo este, se for o caso, por qualquer dano a ele causado ou por seu extravio.

Artigo 118.- A zeladoria poderá retirar do recinto o usuário que não mantenha conduta compatível com a civilidade e boa educação, registrando no livro de ocorrência o fato, para posterior tomada de providência que couber no caso.

Multa do Grupo A.

Artigo 119.- Os usuários utilizar-se-ão dos equipamentos respeitando a ordem de chegada e pelo tempo específico da partida, dando assim aos demais moradores o direito de usufruir igualmente do salão de jogos.

Parágrafo Único – caso haja muitas pessoas desejando utilizar-se do salão de jogos ao mesmo tempo, deverá ser dada prioridade aos jogos coletivos em detrimento dos individuais.

Artigo 120.- O descumprimento das normas do Regulamento Interno do salão de jogos, acarretará em uma primeira advertência verbal. Em caso de desrespeito à essa advertência verbal, o usuário será retirado do recinto. No caso de reincidência, no mesmo ou em outro dia, o usuário receberá multa e suspensão de 15 (quinze) dias. O pagamento da multa não isenta o usuário da responsabilidade pela indenização de danos a que der causa.

Parágrafo Único – no caso de transgressão por parte de menores, os pais ou responsáveis receberão notificação, por escrito, da advertência e da correspondente punição que delas deverão tomar conhecimento e fazê-las cumprir.

CAPÍTULO XII – DA QUADRA DE TÊNIS

Artigo 121 - A quadra de tênis é de uso dos condôminos moradores, seus familiares devidamente comprovados e um convidado por unidade, sendo o seu horário de funcionamento das 7:00 às 22:00 horas, diariamente. **Multa do Grupo B.**

Parágrafo único: Não será permitido que os familiares joguem sem que o condômino morador esteja jogando na quadra também. **Multa do Grupo B.**

Artigo 122 - A quadra destina-se exclusivamente à prática do tênis e mini tênis, sendo proibido o uso de bicicletas, skates, patins e similares, sendo permitida máquina para lançar bola de treino, desde que não se utilize energia elétrica do condomínio, seja para usá-la como para carregar as baterias. **Multa do Grupo B.**

Artigo 123 - Recomenda-se o uso de trajes apropriados à prática do tênis, além dos bons modos, sem gritarias ou atitudes que possam incomodar os condôminos moradores dos prédios vizinhos. **Multa do Grupo B.**

Artigo 124 - Aos sábados, domingos e feriados, o uso da quadra será feito única e exclusivamente pelos condôminos moradores, respeitando a ordem de chegada à mesma. **Multa do Grupo B.**

Parágrafo único – No caso de haver jogadores esperando, a partida será disputada em 01(um) set de 4 (quatro) games, ou seja, a partida somente se encerra quando um jogador ou uma dupla fechar primeiro os 4 games.

Artigo 125 - A Administração será encarregada de fiscalizar o uso da quadra de tênis, sendo que toda e qualquer reclamação deverá ser anotada em livro próprio para este fim, em caso de punição, será aplicada **multa do Grupo B.**

Artigo 126 – O professor, tanto do condomínio como particular, antes do início da prestação do serviço, deverá apresentar à administração do condomínio o registro junto ao sistema CONFEF/CREF (Conselho Regional de Educação Física).

Artigo 126. 1. - Para as aulas de tênis, a Administração do condomínio não fará intermediação, nem mediação entre a contratação de professor particular e aluno.

Parágrafo único - Independentemente de haver professor contratado pelo condomínio, serão permitidos professores particulares.

Artigo 126. 2. - Nenhum professor particular do condômino morador ou do condomínio, tem autonomia para gerir horários do tênis. A reserva para uso da quadra de tênis para aulas deverá ser feita diretamente pelo condômino na Administração. **Multa do Grupo B.**

Artigo 126. 3. - Os professores particulares dos alunos devem ser cadastrados previamente na Administração, sendo que o condômino será responsável pelo seu comportamento dentro e fora da quadra durante o horário da aula. **Multa do Grupo B.**

Artigo 126. 4 - Não haverá preço de aula sugerido ou determinado pelo condomínio, pois a intenção é estimular a livre concorrência entre professores.

Artigo 126. 5. - Os professores de tênis particulares e os professores contratados pelo condômino podem organizar torneios internos a um preço acessível, supervisionados pela Comissão de Esporte, Lazer e Recreação.

Parágrafo único: A Comissão poderá consultar professores contratados e particulares e também alunos moradores para sugestões de regras, valores cobrados e premiações. A Comissão coletará as informações e enviará ao síndico para decidir junto com a Convenção Condominial, a aprovação da realização do torneio e aprovação da redação final do regulamento de torneios.

Artigo 126. 6. Somente poderão ocorrer aulas de tênis nas terças e quintas-feiras, das 7:00hs até as 22:00hs e nas quartas-feiras das 7:00hs até às 17:00hs, exceto feriados, quando não haverá aulas. **Multa do Grupo B.**

Parágrafo único - As reservas para as aulas de tênis serão sempre e somente feitas direto na Administração do condomínio. A lista de espera valerá até que seja realizado o próximo sorteio, ocasião em que se realizará nova lista de espera.

Artigo 126. 7. - Não pode haver troca de horários sem a concordância da Administração. **Multa do Grupo B.**

Artigo 126. 8. - Os sorteios semestrais dos horários das aulas serão realizados mediante Assembleia Geral e ocorrerão sempre em maio e novembro, valendo para início em julho e janeiro, respectivamente.

Parágrafo primeiro: A unidade sorteada somente poderá indicar um morador de sua unidade. Havendo interesse de mais de um morador por unidade, esta unidade poderá reingressar imediatamente após ser sorteada no sorteio que estará em andamento.

Parágrafo segundo: A lista de espera dos interessados nos horários de aula ficará sob o controle da Administração e deverá ser sempre respeitada.

Artigo 126. 9. - As aulas serão marcadas de meia em meia hora, podendo cada condômino morador reservar até uma hora por semana; exceto se não houver interesse pelo horário. **Multa do Grupo B.**

Artigo 126. 10. – O aluno que faltar três dias de aula consecutivas, sem apresentação de justificativas plausíveis e imediatas, perderá automaticamente o direito de utilização do horário.

Parágrafo único: No caso da perda do direito de utilização do horário mencionada no caput deste artigo, a Administração contatará o próximo condômino morador interessado no horário constante na lista de espera.

Artigo 126. 11. - Nos dias de aula, a quadra somente será aberta nos horários em que efetivamente houver aula e desde que o aluno conste na lista de controle de horários da Administração.

Artigo 126. 12. - O aluno perdendo o interesse pelas aulas, deverá enviar um e-mail para a Administração (adm@villasdesaopaulo.com.br), que contatará os condôminos moradores da lista de reserva por ordem de inscrição.

Artigo 126. 13. - Os professores de tênis são considerados prestadores de serviço do condômino morador contratante e somente poderão usufruir da quadra de tênis nos dias e horários fixados no artigo **126.6 e 126.9** deste Regulamento. O professor não poderá alegar que é familiar do condômino morador. **Multa do Grupo B.**

Artigo 126. 14. - Caso seja comprovado o descumprimento das regras instituídas neste regulamento por parte do professor de tênis, caberá à Administração decidir por aplicar medidas restritivas ao professor e ao morador aplicar **Multa do Grupo B.**

CAPÍTULO XIII – DA PISTA DE SKATE

Artigo 127.- A pista de skate deverá ser utilizada única e exclusivamente ao fim a que se destina ou seja; prática de skate e patins. **Multa do Grupo B.**

CAPÍTULO XIV – DAS PENALIDADES

Artigo 128.- Qualquer desrespeito às normas do presente Regulamento Interno acarretará aos infratores as penalidades nele previstas.

Parágrafo Único – Havendo infração de qualquer disposição deste regulamento Interno cometida por menores, os pais e ou responsáveis serão notificados do fato ocorrido, aplicando-se os procedimentos e as penalidades conforme nele estabelecidos.

Artigo 129.- O morador deverá identificar-se adequadamente (nome, apto, bloco, data do ocorrido, horário, etc...) ao notificar a ocorrência, por escrito, de qualquer fato que esteja em desacordo com este regulamento, inclusive indicando testemunhas se houver.

Artigo 130.- No caso de constatação por funcionários do Condomínio de infração a este Regulamento, os mesmos deverão registrá-la no formulário denominado: “Relatório de Ocorrência”, identificado os infratores e se possível com assinatura de testemunhas, estas também devidamente identificadas.

Artigo 131.- Havendo infração a qualquer disposição do presente Regulamento Interno, o morador-infrator será notificado, por escrito, sobre o fato delituoso ocorrido, sendo concedido ao mesmo o prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da data do recebimento da notificação, para que apresente sua defesa (por escrito), que será avaliada pelo Sr. Síndico e pelo Conselho Consultivo. Em caso de ser decidido pela procedência da penalidade aplicada ao morador-infrator, a este será permitido solicitar julgamento de recurso que interpuser na primeira Assembléia Geral Extraordinária que houve. Inobstante o direito ao recurso perante a AGE, deverá o morador-infrator pagar a multa dentro do vencimento. Caso o recurso venha ser provido, o valor da multa pago será ressarcido pelo Condomínio devidamente atualizado.

Artigo 132. - as multas referidas no presente Regulamento Interno são classificados em dois grupos, a saber:

- **Multa do grupo A:** valor correspondente à menor cota condominial do mês em que for a mesma aplicada;
- **Multa do grupo B:** valor correspondente a 20% (vinte por cento) da menor cota condominial do mês em que for a mesma aplicada;

Artigo 133.- Vencida e não paga a multa aplicada, será efetuada a cobrança judicial, arcando o morador infrator com o pagamento do valor principal corrigido, multa de 10%, juros de 0,5% ao mês, custas processuais e honorários advocatícios de 20%.

Artigo 134.- Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico, ouvido o Conselho Consultivo, cuja decisão deverá ser acatada por todos os moradores “Ad Referendum” da Assembléia Geral.

CAPÍTULO XV – DO CONSELHO CONSULTIVO

Artigo 135.- O Conselho Consultivo do Condomínio Residencial Villas de São Paulo reger-se-á por este Regimento, conforme o estabelecido no parágrafo 2º. do artigo 7º. da Convenção de Condomínio datada de 09 de maio de 1990.

Artigo 136. - Conforme o artigo e a Lei nº 4591/64 em seu parágrafo único do artigo 23, o Conselho Consultivo será eleito pela Assembléia Geral com mandato coincidente com o do Síndico, cujos membros exercerão seus cargos sem recebimento de numerário de qualquer espécie ou isenção de pagamento de cotas condominiais, permitida a reeleição. O Conselho Consultivo terá funções fiscais e consultivas ao Síndico e a finalidade específica de:

- a) verificar orçamentos e balancetes, dando parecer, inclusive à Assembléia Geral;
- b) convocar Assembléias Gerais extraordinárias para resolver casos omissos de caráter urgente;
- c) Resolver casos omissos de caráter urgente;
- d) atender às consultas do Síndico;
- e) opinar quanto à utilização de recursos do Fundo de Reserva, sob comunicação à Assembléia Geral;

Artigo 137.- O Conselho Consultivo será composto por 06 (seis) membros, proprietários de unidades autônomas, inscritos como candidatos em chapa completa e eleita em Assembléia Geral, podendo ser destituídos a qualquer tempo, por decisão da Assembléia Geral convocada especialmente para esse fim. Serão 3 (três) membros efetivos e 3 (três) suplentes.

Parágrafo 1º.- O Síndico deverá apresentar mensalmente ao Conselho Consultivo seus orçamentos e balancetes e, pelo menos 10 (dez) dias antes da assembléia Geral em cuja ordem do dia conste a discussão de questões relacionadas ao orçamento do Condomínio.

Parágrafo 2º- No exercício de sua função fiscalizadora e para habilitar-se a aprovar concorrências, obras, assuntos administrativos (alínea c) do artigo 136, o Conselho poderá nomear comissões, técnicos e atribuir-lhes função de seus delegados e representantes, os quais deverão apresentar, relatórios dentro do prazo máximo de 60 dias a contar da nomeação, que poderão ser aprovados ou recusados total, parcialmente ou com modificações.

Artigo 138.- O Conselho Consultivo elegerá entre os seus membros :

- a) Presidente
- b) Vice-Presidente
- c) Secretário

Artigo 139 – As sessões do Conselho Consultivo serão convocadas pelo Síndico ou pelo Presidente, sempre que houver necessidade ou a pedido escrito de, pelo menos 20 (vinte) condôminos, proprietários de unidades autônomas, com determinação do local, data e “Ordem do Dia”.

Artigo 140.- As sessões funcionarão com a presença de no mínimo 2 (dois) de seus membros.

Parágrafo Único.- O Presidente poderá convocar suplente para determinada sessão, desde que antecipadamente tenha conhecimento oficial de não comparecimento de algum membro efetivo.

Artigo 141.- As decisões do Conselho Consultivo serão tomadas por maioria de votos, cabendo ao Presidente apenas o voto de minerva.

Artigo 142.- Ao Presidente do conselho compete:

- a) convocar sessões, artigo 139;
- b) tomar providências de caráter urgente na ausência do Síndico e do seu substituto legal, podendo neste último caso delegar poderes, se julgar conveniente, a qualquer Conselheiro, Condômino ou Empresa Contratada;
- c) Na matéria de sua competência convocar o Síndico, Gerente Administrativo, Zelador, funcionários, Empresas contratadas, Condomínios e moradores, para prestarem esclarecimentos.

Artigo 143.- Ao Vice-Presidente compete substituir o Presidente em suas ausências e impedimentos.

Artigo 144.- Ao Secretário compete:

- a) substituir o Vice-Presidente nos casos de ausência ou impedimento;
- b) secretariar as sessões e lavrar as atas no livro próprio;
- c) redigir e expedir a correspondência.

Artigo 145.- No caso de demissão de um dos seus membros efetivos, por renúncia expressa ou pela falta injustificada a 3 (três) convocações seguidas, ou 5 (cinco) alternadas, o Conselho (Efetivos e Suplentes) escolherá o suplente substituto em reunião especialmente convocada para este fim.

Artigo 146.- Nos casos de vacância no Conselho Consultivo sem que haja membro suplente para ocupá-la, este conselho deverá convocar Assembléia Geral em até 30 dias para eleição dos membros.

CAPÍTULO XVI – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Artigo 147.- A Administração do Condomínio Residencial Villas de São Paulo reger-se-á pelo Artigo 10º da Convenção e por este Regimento, conforme o estabelecido no parágrafo 2º. do artigo 7º. da Convenção de Condomínio datada de 09 de maio de 1990.

Artigo 148.- Toda e qualquer compra e/ou contratação realizada pelo Síndico, Administradores de Bloco ou Condôminos deverá ter o documento fiscal legalmente exigido, emitido em nome e contendo CNPJ do CRVSP. Documentos que não atendam a esta exigência não serão considerados, pagos ou reembolsados. Caso o contratado seja por Lei liberado de emitir nota fiscal, deverá emitir recibo.

Parágrafo Único: O prazo para reembolso e/ou pagamento de despesas deverá ser de, no mínimo 10 (dez) dias úteis a contar da data da solicitação formal à Administração do CRVSP.

Artigo 149.- Todos os pagamentos deverão ocorrer mediante uma Autorização de Pagamento assinada pelo Síndico e o Subsíndico. Na ausência deste último, deverá ser assinada ao menos por 1 (um) dos membros do Conselho Consultivo. No caso de ausência do Síndico, a Autorização de Pagamento poderá ser assinada pelo Subsíndico e ao menos por 1 (um) dos membros do Conselho Consultivo.

Artigo 150.- Todas as solicitações de pagamentos devem ser centralizadas na Administração do CRVSP.

Parágrafo primeiro: Se houver Administradora contratada, esta deverá receber da Administração do CRVSP as Notas Fiscais, a serem pagas com a devida indicação de conta / bloco de débito aos quais se refere o gasto, juntamente com a respectiva Autorização de Pagamento emitida pelo Síndico, sempre de acordo com as normas do Artigo 148.

Parágrafo segundo: Se houver Administradora contratada, esta deverá efetuar todos os pagamentos e/ou reembolsos apenas mediante a Autorização de Pagamento emitida pelo Síndico, sempre de acordo com as normas do Artigo 148.

Parágrafo terceiro: Se houver Administradora contratada, nenhum pagamento será diretamente realizado pela Administração do CRVSP, exceto as despesas do Caixa Local, com as devidas comprovações fiscais, ou seja, Nota Fiscal e/ou Cupom Fiscal. Se houver necessidade de complementação de valor, qualquer solicitação de transferência de recursos deverá ser solicitada ao Síndico, documentada e contabilizada de maneira correspondente.

Parágrafo quarto: Se houver Administradora contratada, pagamentos que não tenham tido suas solicitações autorizadas pela Administração do CRVSP não poderão ser executados ou reembolsados.

Parágrafo quinto: Se houver Administradora contratada, e esta utilizar conta bancária não vinculada ao CNPJ do CRVSP, deverá contabilizar nos balancetes os saldos de contas próprias do Condomínio, porém não realizará operações por essas contas.

Parágrafo sexto: Se houver Administradora contratada, e esta utilizar conta bancária não vinculada ao CNPJ do CRVSP, deverá ser evitado o pagamento de despesas pelas contas próprias do CRVSP, visando-se manter toda a conciliação contábil na Administradora. Caso ocorram, excepcionalmente, pagamentos de despesas realizados pelas contas do CRVSP, os mesmos deverão ser justificados e lançados nos balancetes como entrada e saída, visto que o valor efetivamente não circulou nas contas da Administradora.

Parágrafo sétimo: Caso a administração adotada seja da modalidade “auto-gestão”, os pagamentos serão feitos pela Administração do CRVSP, mantendo-se os requisitos sobre a Autorização de Pagamento descritos no Artigo 149.

Artigo 151.- As pastas contábeis da Administração Central e dos Blocos, deverão conter os documentos originais do CRVSP que comprovem todas as operações financeiras, tais como balancete, Notas Fiscais, comprovantes de pagamento, contas, guias de impostos, etc. O balancete deverá estar gravado em arquivo digital e possuir cópia impressa, ambos disponíveis para consulta e verificação dos condôminos.

Parágrafo Único: As pastas contábeis não sairão das dependências da Administração do CRVSP. As pastas poderão ser consultadas por qualquer condômino, desde que nas dependências da Administração do CRVSP e mediante prévia solicitação de agendamento e disponibilidade de horário. A única exceção será a entrega das pastas a Auditores contratados pelo Condomínio, que deverá ser adequadamente documentada.

Artigo 152.- Em todas as operações bancárias (pagamentos, cheques, transferências, etc), serão obrigatórias as assinaturas conjuntas do Síndico e do Subsíndico.

Artigo 153.- As contratações ou aquisições de bens ou serviços somente poderão ser realizadas pelo Síndico conforme especificado a seguir:

Parágrafo primeiro: O Síndico terá o limite mensal de até 1 (um) Salário Mínimo Nacional para compras de bens e contratação de serviços eventuais sem necessidade de comparação de orçamentos e sem anuência prévia do Subsíndico e/ou Conselho Consultivo.

Parágrafo segundo: Para toda e qualquer aquisição de bens e/ou contratação de serviços que tenha valor de até 20 (vinte) Salários Mínimos Nacionais, é obrigatória a apresentação de, no mínimo, de 3 (três) orçamentos de fornecedores diferentes com escopo equiparável e anuência prévia da maioria do Conselho Consultivo e Subsíndico.

Parágrafo terceiro: Para toda e qualquer aquisição de bens e/ou contratação de serviços, exclusivamente destinados a Conservação, Manutenção, Concerto ou Recuperação de bens já existentes, que tenha valor superior a 20 (vinte) e até 80 (oitenta) Salários Mínimos Nacionais é obrigatória a apresentação de, no mínimo, de 3 (três) orçamentos de fornecedores diferentes com escopo equiparável e anuência prévia da maioria do Conselho Consultivo e Subsídico, sendo obrigatoriamente levados para ratificação na Assembleia seguinte. Aquisições de bens e/ou contratação de serviços para outras destinações deverão ser submetidas previamente para a aprovação em Assembleia Geral Extraordinária.

Parágrafo quarto: Para toda e qualquer aquisição de bens e/ou contratação de serviços, que tenha valor superior a 80 (oitenta) Salários Mínimos Nacionais, é obrigatória a apresentação de, no mínimo, de 3 (três) orçamentos de fornecedores diferentes com escopo equiparável e deve ser submetida previamente a aprovação em Assembleia Geral Extraordinária.

Parágrafo quinto: O Síndico poderá adquirir bens e/ou contratar serviços para atender necessidades emergenciais sem necessidade de orçamentos formais e sem anuência prévia do Subsídico e/ou Conselho Consultivo, mas deverá comunicá-los imediatamente.

Parágrafo sexto: Nos casos em que o fornecedor do produto/serviço seja comprovadamente único ou exclusivo, dispensam-se os 3 (três) orçamentos, mas mantêm-se as demais exigências mencionadas nos parágrafos deste Artigo.

Parágrafo sétimo: Se os pagamentos referentes à aquisição de bens e/ou contratação de serviços ocorrerem de forma parcelada, a quantidade de parcelas deverá estar limitada ao ano fiscal corrente, não podendo ultrapassar os meses da previsão orçamentária e nem deixar dívidas assumidas para a gestão posterior. Exceções deverão ser, obrigatoriamente, submetidas a aprovação em Assembleia.

Parágrafo oitavo: As empresas contatadas para executar orçamento de serviços deverão, obrigatoriamente, visitar o Condomínio e, com seus profissionais, realizar o levantamento das necessidades do serviço a ser realizado. As propostas deverão ser equalizadas pela Administração do Condomínio e/ou Síndico e Membros do Conselho Consultivo, de maneira que o escopo de fornecimento seja equiparável. Caso necessário, as empresas deverão ser chamadas a esclarecer e/ou adequar suas propostas, até que os escopos dos serviços orçados tenham as mesmas características e sejam absolutamente comparáveis. Não será permitido encaminhar o escopo de fornecimento de um fornecedor a outro para que elabore uma oferta correspondente.

Parágrafo nono: O valor máximo do Caixa Local deverá corresponder sempre a 50% (cinquenta por cento) do Salário Mínimo Nacional e a relação de gastos deve ser contabilizada mensalmente.

Parágrafo décimo: Em caso de ausência do Síndico, o Subsídico poderá efetuar contratações ou aquisição de bens ou serviços que sejam urgentes, sujeitando-se de igual forma às regras estabelecidas no presente artigo.

Artigo 154.- O Síndico somente poderá adotar índices de reajustes salariais superiores aos determinados pela Convenção Coletiva do Trabalho da categoria, se submetê-los, com a devida demonstração do impacto na folha de pagamento e orçamento anual, à prévia aprovação em Assembleia.

Parágrafo único: O Síndico poderá propor ao Subsíndico e Conselho Consultivo a premiação eventual por mérito de funcionários, desde que apresente a avaliação objetiva e justificativa do desempenho do funcionário e este seja aceito por maioria dos membros do Corpo Diretivo (Subsíndico e Conselho). O mesmo aplica-se a promoção de funcionários.

Artigo 155.- Toda mudança de modelo de gestão de Administradora contratada para Auto-Gestão ou vice-versa deverá ser submetida, com a devida demonstração do impacto na estrutura de recursos humanos e financeiros, à prévia aprovação em Assembleia.

Artigo 156.- O não cumprimento de qualquer artigo deste Capítulo são passíveis de Multa do Grupo A.

Artigo 157.- Este Regimento somente poderá ser reformado, alterado ou substituído nas mesmas condições legais de sua aprovação original ou no caso de serem modificadas a convenção e a Lei, quando então, será necessário a elas adaptá-lo.

São Paulo, 16 outubro de 1.997.

São Paulo, 26 de maio de 2014 – Adendo Capítulo XII – Da Quadra de Tênis

São Paulo, 28 de julho de 2014 – Adendo Capítulo XVI – Da Administração do Condomínio