

REGIMENTO INTERNO DO RESIDENCIAL SALINAS

REGIMENTO INTERNO DO RESIDENCIAL SALINAS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Reger-se-á o RESIDENCIAL SALINAS, para todos os efeitos, pelos Artigos 1.331 a 1.358 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2.002 (Código Civil) e demais legislações aplicáveis, pela Convenção do Condomínio e Regimento Interno, cujo estrito cumprimento estão obrigados todos os: proprietários, promitentes compradores, cessionários de direitos, locatários, possuidores, moradores, empregados, visitantes, e prestadores de serviços.

Parágrafo único - O presente instrumento, a partir de sua entrada em vigor, substitui integralmente o Regimento Interno anteriormente aprovado.

CAPÍTULO II DAS PENALIDADES

Art. 1. O descumprimento de quaisquer normas estabelecidas neste Regimento Interno e na Convenção do Condomínio sujeitará o infrator ao pagamento da multa correspondente, além das demais penalidades impostas em assembleia geral e/ou citadas no Código Civil Brasileiro.

Art. 2. A aplicação de penalidade pecuniária será sempre precedida de advertência por escrito ao infrator ou infratores, ressalvadas as hipóteses de aplicação imediata, tendo em vista a natureza da infração, segundo a avaliação da administração. Conforme “Artigo 56 Parágrafo Primeiro da Convenção Condominial.”

Art. 3. As multas por infrações deste Regimento Interno serão calculadas com base em percentuais da TAXA de condomínio. Compreende-se por TAXA de condomínio apenas o total das despesas do mês (excetuando fundo de reserva e rateios). O cálculo será com base no mês anterior ao do ato infracional cometido, conforme tabela abaixo

CATALOGO INFRAÇÕES	DE	PERCENTUAL CONDOMINIAL	DA	TAXA
A		20%		
B		30%		
C		40%		
D		50%		
E		100%		
F.		200%		
G		300%		
H		400%		
I		499%		

Art. 4. A unidade habitacional será inteiramente responsabilizada por atos infracionais praticados por seus proprietários, moradores, possuidores, visitantes ou prestadores de serviços.

Art. 5. A administração do condomínio aplicará multa sempre na unidade habitacional infratora.

Parágrafo Primeiro – O valor aplicado em cada multa será cobrado em boleto bancário emitido juntamente com a TAXA de condomínio.

Parágrafo Segundo - A arrecadação da multa infracional se destinará ao fundo de reserva do condomínio.

Art.6. Após a advertência prevista, caberá ao infrator ou infratores o direito de defesa junto à Administração, no prazo de 05 (cinco) dias, por escrito e/ou testemunhais. “Conforme Artigo 57 Convenção Condominial.” Neste caso entende-se por administração os membros do Conselho Consultivo Efetivo.

Parágrafo Único - Não acatando a justificativa apresentada na defesa do infrator, o Conselho Consultivo manterá a cobrança de multa ou poderá atenuar a pena, assim bem como aplicar uma penalidade maior na qual está descrita na tabela de multas. A decisão dos membros do Conselho sempre deverá ser pela maioria dos votos dos membros, ou seja, no mínimo 02(dois) votos dos 03(três) membros.

Art.7. Das decisões do Conselho Consultivo caberá recurso para deliberação em Assembleia Geral, que somente será realizada para discussão do assunto, se convocada nos estritos termos deste instrumento, não sendo permitida a inclusão de outros assuntos,

instrumento, não sendo permitida a inclusão de outros assuntos, correndo as respectivas despesas por conta do infrator. “Conforme Art.º 58º da Convenção Condominial.”

Parágrafo Único - A reincidência do infrator na prática de qualquer ato contrário às disposições deste regimento no lapso de 180 (cento e oitenta) dias da mesma infração, ensejará a cobrança da multa em dobro da penalidade aplicada na infração anterior.

Art.8 O Condômino que atrasar no pagamento da quota que lhe couber, sujeitar-se-á à multa de 2%, juros moratórios de 1% a.m. (um por cento) ao mês, além de despesas judiciais e honorários de advogado, perdendo ainda, o direito de votar e ser votado em Assembleia.

Parágrafo Único - O Condômino inadimplente com suas quotas ou rateios condominiais, a partir do 10º (décimo) dia do vencimento da obrigação, poderá ser cobrado extrajudicialmente através do escritório de cobrança ou advogado contratado, arcando com todas as despesas administrativas, cartorárias e honorários advocatícios da em até 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado do débito. Além da demais sanções previstas no Novo Código de Processo Civil.

Art.9 A unidade habitacional inadimplente, ficará impedida de efetuar reservas do Salão de Festas e frequentar academia.

Art. 10 Deverá o Síndico solicitar o apoio de autoridade policial, sem prejuízo da aplicação da multa que couber, sempre que houver infração ao presente Regimento Interno ou à Convenção de Condomínio e ainda que constituir crime ou contravenção.

Art.11 O condômino fica responsável pelas despesas necessárias a fim de reparar eventuais danos causados no condomínio.

Art.12 As multas poderão ser aplicadas diariamente, em caso de infração continuada.

Art.13 A inobservância reiterada das normas instituídas por este Regimento Interno sujeitará o infrator às penas do artigo 1.337 do Código Civil e multa que varia de 10% (dez por cento) a 499%

(quatrocentos e noventa e nove por cento) do valor da TAXA de condomínio do mês anterior ao ato infracional.

CAPÍTULO III DAS NORMAS REGULAMENTARES

Art. 14 As unidades imobiliárias autônomas destinam-se exclusivamente a fins residenciais, sendo expressamente proibido usá-lo para outros fins, de qualquer outra natureza.

Art. 15. Os portões de entrada do condomínio permanecerão sempre fechados, devendo dar-se a sua abertura apenas de acordo com este Regimento Interno.

§1º. O portão de entrada principal, que dá acesso aos estacionamentos de veículos, será aberto pelo porteiro, com identificação para ingresso ou saída de morador do condomínio; ou pelo próprio condômino através de seu controle remoto de portão ou outro sistema adotado pelo residencial.

§2º. Somente os moradores que têm garagens situadas no Térreo deste residencial, poderão fazer o uso dos portões principais do Complexo Espaço Tropicale para estacionar os respectivos veículos em seus boxes de garagens.

§3º. Os visitantes e prestadores de serviços deverão estacionar seus veículos do lado de fora do condomínio e identificar-se previamente na portaria. Somente terão acesso ao interior do residencial após autorização, mediante consulta ao apartamento a que se destina a visita.

§4º. A entrada de pessoas estranhas ao condomínio na ausência do condômino morador, somente será permitida, se houver na portaria autorização por escrito, devidamente assinada pelo mesmo; devendo ainda, informar o período de permanência que a pessoa autorizada ficará nas dependências do residencial.

§5º. Os condôminos sempre que puderem deverão apresentar à portaria a lista de pessoas que forem se hospedar em suas unidades

autônomas, antes da chegada dos mesmos ao residencial.

§6º: O condomínio RESIDENCIAL SALINAS não se responsabiliza por roubos/furtos de bens móveis de toda natureza e outros quaisquer acessórios de propriedades dos condôminoários, convidados, parentes, possuidores e etc. Exemplos: veículos auto motores, bicicletas etc.

Parágrafo Único - Ficam os condôminos inteiramente cientes de que nenhuma responsabilidade poderá ser imputada ao Condomínio ou a qualquer pessoa a ele vinculada em decorrência de prejuízos de qualquer natureza provenientes ou outras avarias que porventura venham a sofrer no interior do residencial.

Art. 16. No período de 22:00 às 08:00 horas, e em qualquer dia da semana, cabe aos moradores e seus convidados guardarem silêncio, evitando barulhos ou ruídos que possam incomodar e retirar o sossego dos demais residentes tais como: arrastar camas, alto volume de aparelhos sonoros, bater objetos, pular, falar em voz alta, etc.

Ø Multa – 20% da TAXA de Condomínio.

§1º. O uso de aparelhos que produzem som ou instrumentos musicais não pode perturbar qualquer morador, devendo ser observadas as disposições legais em vigor. Ressalva-se a hipótese de ocasiões especiais, comunicadas e autorizadas pela administração do residencial, desde que sejam respeitados os horários estabelecidos no caput.

Ø Multa – 20% da TAXA de Condomínio.

§2º. Os jogos e brincadeiras infantis somente poderão ser praticados no Salão de Jogos e/ou nas áreas determinadas.

Art. 17. Na hipótese de locação das unidades autônomas (apartamentos) os condôminos e seus familiares transferem automaticamente aos inquilinos e seus familiares o direito ao uso das piscinas, salão de festas, salão de jogos, academia, assim bem como os quiosques do Espaço Tropicale; desde que estejam com as taxas condominiais em dias.

Parágrafo único: Para efeito desse Regimento, entende-se por familiares todas as pessoas que coabitarem nas unidades autônomas.

Art. 18. Os condôminos ou possuidores são responsáveis pelos danos e prejuízos que pessoalmente, seus dependentes, familiares, empregados, prepostos, visitantes e prestadores de serviço e convidados, venham a ocasionar em qualquer área comum do residencial, ficando obrigados a indenizarem o Condomínio pelo valor do dano causado a ser apurado pela Administração, bem como ao pagamento de multa. Caso o condômino não repare dentro do prazo de 72(setenta e duas) horas, o condomínio executará o reparo e enviará a conta ao responsável que será multado.

Ø Multa – 40% da TAXA de Condomínio.

Parágrafo único: O pagamento da indenização referida os reparos deverão ser efetuado no prazo máximo de 72 (Setenta e duas) horas a contar da apuração do valor, sob pena de cobrança judicial, acrescida dos ônus legais decorrentes da inadimplência.

CAPÍTULO IV DOS DIREITOS

Art. 19. Constituem direitos dos condôminos, possuidores, locatários e respectivos familiares:

I - Usar e gozar das respectivas unidades autônomas, das vagas de garagem vinculadas a seu apartamento, desde que não prejudiquem a solidez e segurança do prédio, que não causem danos, não comprometa a boa ordem, a moral, a higiene e a tranquilidade dos demais condôminos e possuidores e não desrespeitem as normas legais e as disposições da Convenção e do Regimento Interno.

II – De forma mensal, o condomínio emitirá juntamente com o boleto da TAXA condominial a planilha de despesas.

III - Usar e gozar das áreas comuns, bem como utilizarem as áreas de recreação nos horários estipulados e segundo as regras da Convenção e do Regimento Interno e outras que forem baixadas, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos e possuidores.

IV - Examinar, dentro do escritório da administração, desde que agendado através de solicitação em livro próprio, todos os livros de

balancetes contábeis e arquivos do condomínio; podendo pedir esclarecimento ao Síndico e ao Conselho Consultivo sempre que entender necessário. Neste caso, a administração terá até 03 (três) dias úteis para responder ao condômino informando-o a data e horários disponíveis para tal verificação.

V - Comparecer às Assembleias e nelas discutir, podendo os condôminos, ainda, votar e serem votados, segundo as normas deste Regimento Interno e da Convenção Condominial, desde que, esteja em dias com o pagamento de todas as obrigações condominiais.

VI – Os possuidores por sua vez podem participar das assembleias como ouvintes e para que possam opinar e votar estes deve ter uma procuração com reconhecida em cartório especifica para tal ato.

VII- Utilizar os serviços da portaria, desde que não perturbem a sua ordem, nem desviem os empregados do Condomínio para serviços de suas unidades autônomas ou outros particulares, estando estes empregados em horário de trabalho.

VIII - Denunciar à Administração e/ou ao Conselho Consultivo deste condomínio, qualquer irregularidade constatada, bem como sugerir medidas administrativas.

CAPÍTULO V DA UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

Art. 20. Na utilização das áreas do condomínio, os condôminos ou possuidores, seus familiares, convidados e visitantes devem observar o seguinte:

I - Cumprir e fazer cumprir as normas constantes neste Regimento Interno e na Convenção do Condomínio.

II - Contribuir para as despesas comuns do condomínio na forma determinada na Convenção, efetuando o pagamento nas datas determinadas.

III - Observar dentro do residencial, a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo qualquer queixa ser encaminhada, por escrito à Administração;

IV - Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não usando, nem permitindo que as usem, para fins diversos daqueles a que se destinam.

V - Remeter à Administração do Condomínio cópia dos contratos de locação, cessão ou alienação do apartamento para fins de registro e arquivo dos mesmos.

VI - Manter atualizados junto à Administração todos os seus dados cadastrais, bem como: nome, telefone, e-mails, funcionários autorizados e veículos das pessoas que residem.

Parágrafo Único - Ficando ciente que os a administração não se responsabiliza por devolução de correspondências, encomendas e outros documentos em nome de pessoas não cadastradas no sistema de controle de acesso.

Ø Multa – 20% da TAXA de Condomínio

VII - Nenhum condômino ou possuidor poderá ordenar aos empregados do condomínio o desligamento do sistema de água, de energia elétrica ou de gás, do edifício, que estejam funcionando, a qualquer hora do dia ou da noite.

Ø Multa – 50% da TAXA de Condomínio

Parágrafo Único - No caso de necessidade de desligamento do sistema de água, de energia elétrica ou gás para reparos em instalações, o interessado deverá solicitá-lo à Administração, sendo terminantemente proibido fazê-lo por conta própria.

VIII - Não pisar ou brincar nas partes que compõem os jardins e gramado, bem como remover plantas ou fazer o plantio. Nem permitir que suas crianças o façam.

Ø Multa – 20% da TAXA de Condomínio

IX - Não utilizar empregados do condomínio para seus serviços particulares, nem tão pouco deixar pertences particulares com os mesmos ou na administração e portaria do residencial. Ex: chaves, documentos, utensílios, sacolas e outros; estando estes funcionários em horário de trabalho.

X - Não instalar quaisquer antenas de televisão no telhado ou em qualquer outra parte externa do edifício para uso individual de qualquer apartamento, bem como antenas de rádio sem autorização e fiscalização

ANATEL – Agencia Nacional de Telecomunicações, na forma da legislação em vigor.

Ø Multa – 40% da TAXA de Condomínio

Art. 21. O condômino ou possuidor deverá devolver o carrinho de compras em 30 minutos, após pegá-lo na área própria;

Ø Multa – 50% da TAXA de Condomínio

Parágrafo Primeiro - A cada período de 30 minutos excedentes ao permitido será cobrada multa de 20% (vinte) por cento da última TAXA de condomínio.

Parágrafo Segundo - Não pode ser utilizados no residencial, carrinhos de compras fora dos padrões, ou maior dos que o condomínio possui.

Multa – 30% da TAXA de Condomínio

Parágrafo Terceiro – O carrinho de compras deverá se utilizado apenas para o transporte de compras (gêneros alimentícios e produtos de limpeza domésticos). Fica proibido o uso para transporte de materiais de construção e mudanças.

Multa – 30% da TAXA de Condomínio

CAPÍTULO VI DA UTILIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

Art. 22. As unidades autônomas destinam-se a fins residenciais, devendo ser utilizadas somente conforme as normas constantes na Convenção e no Regimento Interno.

I - É proibido usar os apartamentos, no todo ou em parte, para exploração de qualquer ramo de comércio ou indústria, ainda que informal ou artesanal, bem como para pensões, repúblicas, consultórios, laboratórios, institutos de beleza, enfermarias, escritórios, clubes de qualquer tipo, agremiações político-partidárias, religiosas ou desportivas, dependências consulares ou diplomáticas e ainda para escola de música, vocal ou instrumental, bem como para outros fins semelhantes, que fira as normas constantes neste Regimento Interno para o bem estar e boa convivência.

II - Rádios, vitrolas, equipamentos de som, televisores e outros aparelhos congêneres, inclusive cigarras de campainhas, deverão ser utilizados de modo a não perturbar os vizinhos, respeitando-se os horários determinados no Art.17 deste regimento.

Ø Multa – 20% da TAXA de Condomínio

III - Os moradores deverão manter fechadas as portas de seus apartamentos, em qualquer hora do dia, principalmente no período noturno.

Ø Multa – 20% da TAXA de Condomínio

IV - A realização de obras deverá ser precedida de apresentação de projeto devidamente homologado por um ART.

A. A quebra de piso, raspagem de assoalhos, polimento de mármore, uso de serras, furadeiras, maquinas, batimento de martelos e outros similares) deverá ser previamente comunicada à Administração, e só poderá ser feita das 08h00 às 11h30 e das 13h30 às 18h00, nos dias úteis, e nos sábados das 08h00 às 12h00.

Multa – 40% da TAXA de Condomínio

B. É proibido colocar entulhos de obras nas áreas de garagem do apartamento, escadas de incêndio ou sobre a calçada externa do edifício, ou em qualquer outra área do condomínio, sob pena de, além da multa regimental, ser feita a retirada por ordem da administração, caso em que será cobrada ao infrator, na conta do condomínio seguinte, a respectiva despesa além da multa respectiva correspondente.

Multa – 50% da TAXA de Condomínio

C. Sempre ensacar os entulhos e restos de construção de modo a transportá-los de forma a não sujar ou estragar o corredor, o elevador de serviço e demais estruturas prediais. O transporte deverá ser feito pelo elevador de serviço. Se porventura o elevador de serviço estiver em manutenção, poderá ser utilizado o elevador social ou escadarias.

Multa – 20% da TAXA de Condomínio

V - Os moradores ou possuidores devem dar acesso a seu apartamento ao Síndico e seus respectivos prepostos para o serviço de reparação e verificação do que for necessário, para fins de inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral dos edifícios, sua segurança e solidez, bem como a realização de reparos em instalações, serviços e tubulações de unidades vizinhas, ou para se evitar vazamentos em torneiras, sifões, caixa de descarga ou chuveiros, em evidente desperdício de água, cujos custos serão cobrados do condômino no mês subsequente.

Ø Multa – 20% da TAXA de Condomínio

VI - Os moradores ou possuidores devem reparar qualquer vazamento em tubulações de qualquer tipo originário de sua unidade autônoma, inclusive as colocadas abaixo do piso do apartamento, responsabilizando-se por danos causados a outros apartamentos ou a coisa comum.

Ø Multa – 40% da TAXA de Condomínio

VII - Em caso de ausência de todos os moradores das unidades autônomas por um período maior de tempo, é aconselhável que se desligue os disjuntores de energia, que sejam fechadas todas as torneiras de água e registro de gás de cozinha. É conveniente que fiquem cópias das chaves do apartamento com uma pessoa de sua total confiança, para que possam ser utilizadas em caso de emergência. Esta pessoa da sua confiança deverá constar no cadastro de sua unidade habitacional, para contato em caso de sinistro.

VIII- Quaisquer alterações no projeto original das unidades autônomas que atentem contra as recomendações de segurança das concessionárias de serviço público serão de exclusiva responsabilidade do condômino que as realizar, ficando este responsável por quaisquer multas que venham a serem aplicadas ao Condomínio com base nas referidas alterações.

IX - É proibido a qualquer condômino ou possuidor colocar roupa molhada sobre peitoris, lavar janelas de modo que respingue água nos apartamentos inferiores, estender roupas, tapetes, cortinas ou quaisquer outros objetos, ou jogar pelas janelas, sacadas, em qualquer lugar visível do exterior do Edifício, quaisquer objetos ou líquidos, inclusive papeis e pontas de cigarro.

Ø Multa – 50% da TAXA de Condomínio

X - É proibido realizar a limpeza dos apartamentos de modo a enviar para o hall, água ou quaisquer sujeiras resultantes da mesma, assim bem como deixar mesmo que provisoriamente sacos e/ou sacolas de lixos nas maçanetas e/ou nas portas de entrada dos apartamentos.

Ø Multa – 30% da TAXA de Condomínio

XI - O lixo e outras varreduras deverão ser acondicionados em sacos plásticos resistentes e colocados por cada condômino, nas lixeiras localizadas no térreo e no subsolo de cada Edifício (conforme determinação do Corpo de Bombeiros do Estado de Goiás.) ou conforme determinar a administração, para posterior coleta, sendo proibido despejar o lixo diretamente in natura (sem sacos) nas lixeiras.

Ø Multa – 30% da TAXA de Condomínio

a) Em nenhuma hipótese o lixo poderá ser colocado no corredor que dá acesso às escadas de emergência de cada pavimento ou na porta de dos respectivos apartamentos. (Conforme determinação do Corpo de Bombeiros do Estado de Goiás.)

b) Cada condômino é responsável pelos lixos produzidos pela sua unidade habitacional; sendo também responsável pelo descarte do mesmo. Sendo lixo de qualquer natureza, tais como: mudanças, papelões, palets, fios, isopores, plásticos, caixas, alimentos etc.

c) Não é permitido colocar lixo de reforma nas lixeiras e contêineres de aço que ficam posicionadas no térreo e subsolo de cada edifício, assim bem como no corredor e/ou nos halls que dão acesso às escadas e saídas de emergência

XII - É proibido fazer quaisquer instalações, que importe em sobrecarga no edifício, quer de peso, energia elétrica, hidráulica e outros.

Ø Multa – 50% da TAXA de Condomínio

XIII - É proibida a instalação de aparelhos de ar condicionado nas unidades autônomas, que venham a prejudicar a paz e o sossego dos outros condôminos ou possuidores.

Multa – 50% da TAXA de Condomínio

XIV - Colocar ou permitir que se coloquem móveis, utensílios ou quaisquer objetos nas partes comuns dos edifícios, sendo que o condomínio não se responsabiliza por eventuais danos ou perdas dos mesmos. Todo objeto lá colocado será considerado lixo e será retirado para fora do condomínio.

Ø Multa – 20% da TAXA de Condomínio

Ø Multa – 20% da TAXA de Condomínio

XV- Instalar rádios transmissor-receptores, quando esses causem interferências nos equipamentos existentes no condomínio ou, de alguma forma possa prejudicar as condições residenciais dos moradores, inclusive no aspecto estético.

Ø Multa – 20% da TAXA de Condomínio

XVI- Realizar leilões nos apartamentos, salvo em caso de determinação judicial.

Ø Multa – 100% da TAXA de Condomínio

XVII - Manter, nas unidades autônomas ou em qualquer outro local do condomínio, gasolina, álcool, botijões de gás de qualquer tipo e outros materiais inflamáveis, bem como agentes químicos, biológicos, emissores de radiações ionizantes ou susceptíveis de afetar a saúde, segurança ou tranquilidade dos moradores, bem como provocar o aumento da TAXA de seguro.

Ø Multa – 100% da TAXA de Condomínio

XVIII - Manter ligados, na rede elétrica do condomínio (área comum), aparelhos elétricos como geladeiras, freezers, extensões e similares.

Ø Multa – 50% da TAXA de Condomínio

XIX - Não permitir que suas crianças façam recreação em área diversa da área do Salão de Jogos/Brinquedoteca ou Área de Lazer do Espaço Tropicale, inclusive usando bicicleta, mobilete, motocicleta, carrinhos motorizados skate, carinhos de rolimãs, bola, peteca; não sendo permitidas também brincadeiras como “soltar raia”, “empinar pipas”, “papagaios” etc.

Ø Multa – 50 % da TAXA de Condomínio

XX - Praticar atos de violência, vandalismo, algazarras, ou tomar atitudes que deponham contra o decoro e os costumes ou o bom nome do condomínio. Ex.: Pular grades, muros, gritarias, brigas, xingamentos, atos e gestos obscenos, ameaças etc.

Ø Multa – 100% da TAXA de Condomínio

XXI - Circular ou ficar sem camisa ou somente com trajes de banho (sungas, cuecas, samba canção, biquínis, maiôs, fio dental, pijamas, camisolas e outros.) pelo condomínio e/ou área comum, podendo, além da multa cabível, ser solicitada a presença da polícia para retirada do

da multa cabível, ser solicitada a presença da polícia para retirada do condômino infrator, em caso de reincidência. A multa será aplicada para maiores de 12(doze) anos.

Ø Multa – 50% da TAXA de Condomínio

XXII - Instalar papel alumínio, jornais, toldos, plásticos ou manter qualquer objeto ou roupas nas janelas e sacadas, ou em quaisquer outros lugares visíveis, assim como, executar serviços, quaisquer que sejam, fora das unidades autônomas, no hall ou nas demais áreas comuns.

Ø Multa – 20% da TAXA de Condomínio

XXIII - Instalar protetores para janelas que não se amoldam ao padrão estético do prédio. As redes aprovadas são bege e o “insulfilm” na cor fumê (100%).

Ø Multa – 20% da TAXA de Condomínio

XXIV - Mudar a forma externa da fachada correspondente a cada imóvel, alterações de cor, modelo de porta, colocar adereços, papel de parede e arranjos nas entradas dos apartamentos, decorar ou pintar as paredes, esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no edifício, sendo esta norma aplicada também para sacadas, portas e portais de entrada das unidades autônomas. Haverá ressalvas para as sacadas fechadas por blindex e decoração natalina.

Ø Multa – 20% da TAXA de Condomínio

XXV - Exibir cartazes de anúncios, inscrições ou quaisquer outros letreiros de publicidade, inclusive propaganda eleitoral, bandeiras de time (ressalva para campeonatos) e similares nas janelas, fachadas, escadas, elevadores ou em quaisquer outros lugares. Enquanto permanecer a infração, será aplicada a multa a cada 24 (vinte e quatro) horas, até a retirada do cartaz, faixa ou letreiro, etc.

Ø Multa – 20% da TAXA de Condomínio

XXVI- Colocar vasos nas janelas, sacadas dos apartamentos, garagens ou hall dos elevadores. O desrespeito a esta norma implicará, além da penalidade de multa, na obrigação de fazer-se a retirada imediata do objeto.

Ø Multa – 100% da TAXA de Condomínio

XXVII - Os condôminos ou possuidores devem comunicar imediatamente à Administração e à autoridade competente a ocorrência de moléstia infectocontagiosa que possa colocar em risco a saúde pública de quaisquer moradores do condomínio.

CAPÍTULO VII DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO

Art. 23. São proibidos jogos de azar e apostas de qualquer natureza, bem como aglomerações ou reuniões de caráter político ou festas com fins lucrativos nas dependências comuns dos edifícios.

Ø Multa – 499% da TAXA de Condomínio

Art. 24. É proibida a utilização da recepção e dos halls como extensão das áreas de lazer, reuniões com funcionários de empresas particulares, reuniões sociais com alimentos e bebidas, realizarem brincadeiras ou qualquer outro jogo, bem como a colocação de objetos decorativos que possam causar danos aos móveis e guarnições das mesmas.

Parágrafo Único - Os condôminos deverão guardar o zelo pelas instalações que compõem os halls de entrada de cada edifício, sendo proibido assentar-se com roupas molhadas, deitar-se, colocar os pés em mesas, pular nos sofás ou agir de modo a depreciar o bem comum. Os moradores deverão alertar os seus familiares e/ou visitantes para que observem esta regra.

Ø Multa – 50% da TAXA de Condomínio

Art. 25. É expressamente proibida a prática de jogos de qualquer modalidade esportiva (futebol, patins, ciclismo, skates, carros de rodas de metal, ec.) nos halls, corredores, nas áreas de estacionamento e antecâmaras e não será permitido que crianças ou adolescentes se reúnam em corredores ou escadarias fazendo algazarras, brincando ou jogando bola. A utilização dessas áreas deve ser feita de forma urbana e digna.

Ø Multa - 20% da TAXA de condomínio

Art. 26. É proibido o uso de veículos motorizados nas dependências do Condomínio, salvo quando em trânsito moderado para entrada e saída.

Multa – 50% da TAXA de condomínio

Parágrafo único - A velocidade máxima permitida aos veículos automotores é de: 20 km/h.

Ø Multa – 50% da TAXA de Condomínio

Ø Multa – 50% da TAXA de Condomínio

Art. 27. É proibido parar ou estacionar veículos automotores e bicicletas em frente às áreas de acesso ao Condomínio, assim como sobre calçadas e demais áreas de circulação.

Multa – 30% da TAXA de Condomínio

Art. 28. É proibido aos condôminos ou possuidores ou visitantes entrar nas dependências reservadas aos equipamentos e instalações do condomínio tais como: terraço dos prédios, telhados, casa de máquinas dos elevadores, bombas do incêndio, exaustores, telhados, banheiros de funcionários etc. O banheiro de funcionários será liberado em caso de emergência.

Ø Multa – 50% da TAXA de Condomínio

Parágrafo Único – A entrada no local destinada à medição de água e energia poderá ser autorizada pela Administração, se comprovada a necessidade de averiguar as respectivas medições.

Art. 29. As portas corta-fogo deverão ser mantidas permanentemente fechadas e as escadas livres ao trânsito.

Ø Multa – 20% da TAXA de Condomínio

Art. 30. É expressamente proibido o uso de substâncias químicas ou entorpecentes nas áreas comuns do residencial, sob pena de registro no Livro de Ocorrência e comunicação imediata a autoridade policial.

Ø Multa – 100% da TAXA de Condomínio

Art. 31. É proibido fumar ou conduzir cigarros, charutos, cigarrilhas, narguilé e outros similares acesos em qualquer das escadas, elevadores, pavimento e hall de entrada, e em áreas parcialmente fechadas.

Multa – 50% da TAXA de Condomínio

Art. 32. É expressamente proibido nas áreas comuns do condomínio o uso de som automotivo

Ø Multa – 100% da TAXA de Condomínio

Art. 33. - O Condomínio não se responsabilizará por danos ou estragos de qualquer natureza ocorridos nas pessoas ou bens, de qualquer espécie, que estejam dentro do Condomínio ou nas áreas comuns. A reparação desses danos será arcada pelo causador do mesmo, ficando o Condomínio isento de qualquer responsabilidade, mesmo que indireta

Condomínio isento de qualquer responsabilidade, mesmo que indireta ou solidária. O Condomínio não será responsável por qualquer tipo de acidentes, colisão ou outro evento ocorrido nos veículos e outros, estacionados nas garagens ou corredores de acesso às mesmas, cabendo ao seu proprietário, única e exclusivamente, arcar com as perdas e danos causados. Com a ressalva de quando comprovada alguma deficiência por parte do condomínio.

CAPÍTULO VIII DAS DEMAIS ÁREAS COMUNS

TÍTULO I SALÃO DE FESTAS

Art. 34. O Salão de Festas é de uso exclusivo dos moradores do Condomínio Residencial Salinas, para promoção de reuniões e comemorações particulares, desde que obedecidas às seguintes normas:

- I. É expressamente proibido alugar o salão de festas para pessoas que não sejam moradores do Condomínio e para reuniões de caráter político e eventos promovidos por empresas, inclusive as de atividade educacional mesmo que os moradores sejam interessados no evento.
- II. Somente o morador em dia com o pagamento das taxas condominiais poderá fazer uso do salão de festas mediante o pagamento de uma TAXA aprovada em Assembleia, a ser recolhida no boleto da TAXA condominial do mês subsequente a realização do evento. O morador inadimplente não poderá fazer uso do salão de festas enquanto não regularizar sua situação junto à administração condominial ou empresa garantidora de crédito.
- III. O valor da locação do salão de festas, no qual foi aprovado em assembleia será de 5%(cinco) sob o valor do salário mínimo em vigor, valor este que após o recebimento será revertido em dedução na taxa condominial.
- IV. O interessado deverá solicitar, por escrito através de formulário próprio ou por meio eletrônico, a reserva do salão de festas à Administração, com antecedência mínima de 07 (sete) dias e atendendo o prazo máximo de antecedência de 06(seis) meses.
- V. O condômino se responsabilizará por quaisquer danos causados

- V. O condômino se responsabilizará por quaisquer danos causados ao Condomínio ou a terceiros, inclusive os danos causados pelos seus convidados, por ocasião do evento.
- VI. Havendo coincidência de datas, terá preferência àquele que houver se manifestado primeiro, ficando expressamente vedada a reserva por duas ou mais vezes, concomitantemente. Para as datas comemorativas como: Dia das mães, Dia dos Pais, Dia das Crianças, Natal, Ano Novo em caso haja interesse de uma ou mais pessoas haverá sorteio para a locação.
- VII. O condômino que quiser reservar o Salão para qualquer evento deverá fornecer à Administração, no prazo mínimo de 03 (três) horas de antecedência, uma lista com os nomes dos convidados para conferência pela portaria no ato da entrada. Caso tal lista não seja apresentada, os convidados da festa somente adentrarão ao condomínio se portarem convites personalizados ou forem autorizados na portaria pelo condômino responsável pelo evento.
- VIII. A entrada dos convidados do evento deverá ser feita exclusivamente pela portaria de pedestres do Residencial Salinas.
- IX. Fica estabelecido por motivos de segurança e comodidade dos participantes do evento, que o número máximo será de 120 (cento e vinte) pessoas por evento festivo, incluindo crianças e o próprio locatário do espaço.
- X. O aluguel do salão de festas não dá direito aos participantes de usarem: salão de jogos, brinquedoteca e academia do residencial, assim bem como a área de lazer no Espaço Tropicale.
- XI. Os convidados do salão de festas deverão permanecer dentro do mesmo, não sendo permitida sua circulação em outros locais do condomínio, tal fato deverá ser fiscalizado e coibido pelo condômino responsável pelo evento.
- XII. Não é permitida a perfuração de teto e paredes do salão de festas para a fixação de arranjos decorativos ou quaisquer outros.
- XIII. Será feita uma conferência do check-list dos itens pertencentes ao Salão de Festas, assim bem como os danos causados na estrutura predial do referido espaço. Essa conferência será feita no ato de entrega das chaves ao locatário e na devolução das mesmas.
- XIV. A avaliação dos prejuízos causados ao Condomínio, em quaisquer aparelhagens, instalações ou utensílios, para efeito de ressarcimento junto ao locador do Salão de Festas. Será feita através de coletas de preços, sendo essas em empresas habilitadas à execução dos serviços ou à reposição das mesmas.

XV. A recusa no pagamento relativo ao ressarcimento das despesas havidas com a reparação de danos acarretará, além da incidência da correção monetária, a cobrança judicial do débito com o pagamento de custas e honorários advocatícios, bem como a perda do direito de requisição do salão de festas, até o cumprimento das obrigações.

XVI. As atividades festivas que impliquem em execução de músicas, discursos, aplausos, ou qualquer manifestação ruidosa, ficam restritas para os dias de segunda a quinta-feira e domingos, até as 22h00 (vinte e duas), e, nas sextas-feiras, sábados e vésperas de feriados, até as 00h00 (zero) horas, de forma a não gerar reclamações dos demais condôminos e vizinhos.

XVII. O locatário assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

XVIII. O cancelamento da requisição de uso do salão de festas deverá ser feito por escrito, com antecedência mínima de 03(três) dias, sob pena de ser cobrado o valor correspondente à reserva. Ressalva de cancelamentos quando comprovada a desistência com atestados e falecimentos.

XIX. O requisitante deverá entregar o salão livre de qualquer pertence que não seja do condomínio até as 10h00 do dia seguinte à festividade.

XX. Nos casos em que o condômino cometer falta grave (destruição do patrimônio, participação em brigas, etc.), além da multa correspondente, o mesmo terá suspenso por 06 (seis) meses, a contar da data do evento, o direito de locação do salão de festas.

XXI. Horário de Funcionamento: Fica aprovado pela maioria dos votos dos presentes que o salão de festas irá funcionar da seguinte forma:

* Domingo a Quinta – Feira: Das 10:00 as 22:00 Horas

* Sexta, Sábado e Véspera de Feriado: Das 10:00 as 00:00 Horas

Parágrafo Único – Para quaisquer infrações ocorridas no salão de festas descritas nos demais itens do Título I caberá ao infrator a multa de 100% da TAXA de Condomínio. Conforme aprovado em Assembleia 14-06-2016

TÍTULO II ACADEMIA

Art. 35. A academia é de uso comum e exclusivo dos moradores do Condomínio e a utilização dos aparelhos deve ser feita alternadamente entre os usuários.

I – É obrigatório o uso de roupas adequadas à prática de exercícios físicos, sendo expressamente proibido o uso dos aparelhos com chinelos, descalços, sem camisa ou em trajes de banho.

II – Após o uso dos materiais (alteres, colchões, barras, etc.), os mesmos deverão ser devolvidos nos locais apropriados.

III – Os equipamentos pertencentes a academia não poderão ser deslocados para outro local.

Ø Multa – 50% da TAXA de Condomínio

Art. 36. Havendo espera para a utilização dos aparelhos, a tolerância será de 30 (trinta) minutos por morador.

Art. 37. A academia do Condomínio é de uso doméstico, razão pela qual, o morador que for fazer uso dos aparelhos de ginástica, tem ciência de que o Condomínio não será responsabilizado em caso de mal súbito que provoque sequelas ou morte.

Art. 38. É terminantemente proibido o uso da Academia por menores de 11 (onze) anos, mesmo que estes estejam acompanhados de seus pais ou responsáveis legais.

I – Aos maiores de 12 (doze) anos de idade ate completarem 18(dezoito) anos de idade, poderão usar a academia desde que acompanhados de seus pais ou responsáveis legais, e deverão apresentar na administração do residencial atestado médico atualizado e validade, especifico para a pratica de exercícios físicos.

II – Aos usuários que desejarem fazer a contratação de Personal Trainer e/ou preparador fisico este deverá obrigatoriamente apresentar a administração condominial uma copia da carteira profissional (CREF) vigente do mesmo. E esta deverá constar o prazo de validade.

Art. 39. Poderá ser aplicada pela administração, ouvindo o Conselho

Art. 39. Poderá ser aplicada pela administração, ouvindo o Conselho Consultivo, suspensão ao frequentador que não acatar e respeitar o estabelecido neste capítulo.

Art. 40. Respeitar o método de controle de acesso à academia. A multa para esta infração será de 40% da taxa de condomínio.

Parágrafo único - A suspensão poderá ser de 07 (sete), 15 (quinze) ou de até 90 (noventa) dias, de acordo com a gravidade do caso, sem prejuízo de outras penalidades aplicáveis em cada caso.

Art. 41. O horário de funcionamento da academia será de Segunda ao domingo, das 06:00 às 23:00 horas, desde que observado a lei do silêncio.

Parágrafo IV – Fica proibido a entrada de alimentos, bebidas alcoólicas, animais e crianças nas idades compreendidas entre 0 (zero) a 11(onze) anos.”

TÍTULO III SALÃO DE JOGOS

Art. 42. O uso do salão de jogos é de uso exclusivo dos condôminos ou possuidores do Condomínio, para promoção de brincadeiras e jogos, desde que obedecidas, dentre outras deste Regimento Interno as seguintes normas:

I - É expressamente vedada a utilização do salão de jogos por pessoas que não sejam moradores do Condomínio e para reuniões de caráter político, religioso e eventos promovidos por empresas, inclusive as de atividade educacional, mesmo que os condôminos sejam interessados no evento, ressalvando-se os visitantes acompanhados de moradores.

Multa – 30% da TAXA de Condomínio

II - Não é permitida por parte dos condôminos perfuração de tetos e paredes do salão de jogos para a fixação de peças ou objetos.

Ø Multa – 20% da TAXA de Condomínio

III - Durante o período de uso, o salão de jogos ficará sob-responsabilidade do usuário ou dos seus responsáveis.

IV- A avaliação dos prejuízos causados ao Condomínio, em quaisquer instalações ou objetos, para efeito de ressarcimento junto ao usuário do Salão de Jogos. Será feita através de coletas de preços, sendo essas em empresas habilitadas à execução dos serviços ou à reposição das mesmas.

V - A recusa no pagamento relativo ao ressarcimento das despesas havidas com a reparação de danos acarretará, além da incidência da correção monetária, a cobrança judicial do débito com o pagamento de custas e honorários advocatícios, bem como a perda do direito de utilização do salão de jogos, até o cumprimento das obrigações.

VI - O salão de jogos funcionará todos os dias da semana das 8h00 às 22h00. Após esses horários a energia do salão será desligada, e se ainda houver a permanência de pessoas no local, o condômino ou possuidor responsável se sujeitará a multa de 20% do valor correspondente a TAXA de condomínio do mês anterior, a cada 30 (trinta) minutos ultrapassados.

VII - Aquele que utilizar o salão de jogos assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

VIII – Fica proibido o uso da sinuca por pessoas menores de 18 (dezoito) anos, desacompanhadas de seus respectivos responsáveis.

IX – No caso dos responsáveis deixarem os menores de idade sozinhos na área da sinuca, um funcionário da Administração pedirá para que os mesmos deixem o local imediatamente, ou que os pais ou responsáveis acompanhem os mesmos durante o período em que permanecerem jogando sinuca. Caso haja o descumprimento desta regra, o responsável ficará sujeito à multa correspondente e autuação civilmente penal.

X - Fica terminantemente proibido aos usuários do Salão de Jogos a entrada com alimentos, bebidas e animais de estimação.

Ø Multa – 50% da Taxa de Condomínio

TÍTULO IV DOS ELEVADORES

Art. 43. Os elevadores de serviço deverão ser utilizados para transportar

mudanças, compras, lixo, animais, móveis e utensílios domésticos e pessoas.

Art. 44. É expressamente proibido:

- I. O uso de capacete no interior dos elevadores.
- II. Transportar móveis ou materiais de construção pelos elevadores, que em razão do peso ou dimensões possam danificar o equipamento.
- III. Uso dos elevadores por crianças menores 0(zero a 07 (cinco) anos desacompanhadas.
- IV. Manter as portas dos elevadores abertas além do tempo necessário para entrada e saída das pessoas, carga e descarga. Exceto em caso de limpeza ou manutenção por pessoas credenciadas pela Administração do condomínio.
- V. Fica proibido o uso dos elevadores sociais para efetuar mudanças. Exceto quando os elevadores de serviços apresentarem defeito.
- VI. Fica proibido o acionamento de dois ou mais botões internos para mover o elevador aos pavimentos sem a devida necessidade. Nem permitirem que as crianças também o façam.

Parágrafo único – Para quaisquer descumprimentos das normas deste artigo a multa será de 50% da taxa de condomínio

Art. 45. Todas as restrições ao uso dos elevadores sociais cessarão desde que os de serviço estejam em manutenção e ou conservação, apresentando defeito e realizando mudanças.

Art. 46. As mudanças ou entregas que obrigarem a utilização excepcional dos elevadores de serviço e das áreas de acesso e circulação do Condomínio somente poderão ser realizadas nos dias e dentro dos horários estipulados para esse fim, ficando essa utilização restrita àquele que atender diretamente à unidade visada, devendo ser feita no menor espaço de tempo possível, intercalando, se necessário, viagens de

interesse de outros condôminos no respectivo elevador.

TÍTULO VI DAS GARAGENS

Art. 47. Para o uso das garagens os condôminos deverão respeitar as seguintes condições:

- I. O uso será exclusivo para guarda e o estacionamento de veículos de passeios ou utilitários que tenham como capacidade de carga máxima, 01 (uma) tonelada. Este limite de peso será válido para as garagens situadas no térreo. Multa - 50% da TAXA de Condomínio
- II. Há boxes pré-definidos para estacionamento dos veículos, cabendo a cada morador (condômino e/ou possuidor) se informar a respeito dos boxes destinados ao seu apartamento, sendo expressamente proibido, estacionar veículos em boxes pertencentes a outro condômino sem sua expressa permissão. Multa - 50% da TAXA de Condomínio
- III. É proibido estacionar veículo fora do lugar demarcado e deixar ainda que momentaneamente, veículo estacionado na circulação da garagem. Multa - 20% da TAXA de Condomínio
- IV. É proibida a utilização de box de estacionamento alheio, somente sendo permitido através de autorização, por escrito do proprietário da garagem. A administração fornecerá modelo de documento padronizado desta autorização.
- V. A autorização de que trata o inciso anterior, deverá ser apresentada na administração por escrito, de forma imediata a respeito dessa cessão, sob pena de advertência.
- VI. É obrigatória a comunicação à administração das placas dos automóveis e motocicletas a serem guardadas no interior das garagens, visando facilitar a identificação e comunicação pela Administração de irregularidades que porventura estiverem praticando, bem como prevenir danos. Em caso de furto, roubo ou venda de automóvel/motocicleta, o morador ficará obrigado a comunicar ou requerer a baixa do veículo cadastrado junto à administração. Multa - 50% da TAXA de Condomínio
- VII. Não é permitido o ingresso nas garagens de automóveis que apresentem anormalidades que possam causar danos às partes

comuns ou aos demais veículos. Multa – 30% da TAXA de Condomínio

VIII. Não será permitida a colocação ou guarda de objetos móveis ou fixos (utensílios, armários, motores, peças, pneus, ferramentas, máquinas, equipamentos, animais, plantas, etc.) de qualquer espécie ou natureza, dada a sua finalidade precípua ser para estacionamento de veículos automotores. Multa – 30% da TAXA de Condomínio

IX. Os veículos deverão permanecer trancados e com os vidros levantados enquanto estiverem guardados nas garagens.

X. Só é permitida a venda, cessão de qualquer espécie e a locação de garagens entre os moradores do Condomínio Residencial Salinas, sendo expressamente vedadas para terceiros ou de outro residencial do complexo, ficando proibido o uso das mesmas por pessoas que não residam no Condomínio, salvo se for em caráter esporádico, como nos casos de hóspedes, mediante autorização escrita do condômino à Administração, em termo próprio
Multa – 30% da TAXA de Condomínio

XI. Não lavar veículos ou outros aparelhos e equipamentos nas garagens. Multa – 20% da TAXA de Condomínio

XII. É proibido, sob qualquer pretexto, o uso de buzinas para solicitar a abertura ou fechamento dos portões. Assim bem como para outros fins.

XIII. Os veículos devem circular dentro da área de estacionamento com faróis/farolete acessos, a fim de prevenir acidentes.

XIV. É proibido o uso da garagem para execução de qualquer serviço, excetuando-se troca de pneus e quaisquer outros serviços emergenciais, quando estritamente necessário, e socorro mecânico para a remoção do veículo do interior da garagem. Desde que observados o peso do veículo rebocador. Multa – 50% da TAXA de Condomínio

XV. É de responsabilidade de cada morador zelar pela limpeza e manutenção de seus veículos, impedindo a sujeira em seus respectivos boxes, tais como, pedaços de terra, óleos, graxas, tintas, etc.

XVI. É expressamente proibida a permanência de pessoas estranhas e de crianças nas dependências das garagens, salvo para o caso de embarque e desembarque dessas últimas.

embarque e desembarque dessas últimas.

XVII. É expressamente proibido a condução de veículos no interior do residencial sem a prática de direção defensiva de acordo com as normas do Detran, Ciretran e Contran. Coibida todo tipo de manobras radicais, cantar pneus, manobras de alto risco, etc.
Multa – 40% da TAXA de Condomínio

XVIII. Os condutores de motocicletas devem fazer o uso obrigatório do capacetes.
Multa – 40% da TAXA de Condomínio

Art. 48. O veículo estacionado em local impróprio (como a área de circulação), ou em garagem alheia, deverá ser removido de imediato. Caso o Condomínio tenha que fazer tal remoção, será cobrada do responsável a despesa efetuada com tal medida através do documento de cobrança da taxa de condomínio e multa. Salvo em casos excepcionais para embarque e desembarque, sempre observando a não ocupar outras vagas e a circulação comuns.

CAPITULO IX ANIMAIS DOMÉSTICOS

Art. 49. Fica proibido o trânsito de animais domésticos pelos elevadores sociais. Salvo quando os elevadores de serviço estiverem parados para reparo e/ou manutenção.

Art. 50. Havendo necessidade esporádica de se transportar animais de pequeno porte no interior do Condomínio, este deverá ser feito via acondicionamento adequado, fechado e seguro, devendo ser utilizado somente o elevador de serviço ou escadaria, sendo obrigatório que o animal esteja vacinado, conforme as exigências do serviço sanitário.

Art. 51. É terminantemente proibido manter, ainda que temporariamente, nas unidades autônomas, ou partes comuns, animais de qualquer espécie, inclusive aves, quando estes possam comprometer a saúde, a integridade física e o sossego, ou a segurança dos demais condôminos.

Art. 52. Fica impedido levar os animais que porventura estiverem em alguma unidade autônoma do Condomínio, para fazer suas necessidades fisiológicas ou de higiene nas dependências comuns do Condomínio (entradas do prédio, halls, passagens, escadas, gramados, elevadores e outras dependências consideradas partem de uso comum).

Art. 53. A circulação de animais domésticos deverá ser feita pelo elevador de serviço ou pelas escadas, com guias ou coleiras; ou dentro de sacolas apropriadas. Os animais que apresentarem níveis de ferocidade deverão usar focinheiras dentro da área comum do condomínio.

Parágrafo único: As multas para quaisquer infrações deste capítulo serão de 30 % TAXA de condomínio.

CAPITULO X SISTEMA DE CÂMERAS – CFTV

Art.54.O Condomínio está equipado com um sistema de segurança denominado Circuito Fechado de Televisão e Controle de Acesso – CFTV.

- I. A administração condominial poderá fazer o uso das imagens para manter a boa ordem, a moral, o decoro, preservar o patrimônio comum, e bem como a segurança do condomínio e de seus moradores. Podendo aplicar multas e advertências cabíveis de acordo com a regulamentação deste regimento interno.
- II. Os Relatórios do Controle de Acesso de usuários, visitantes e veículos permanecerão em arquivo por um prazo médio de 12(doze) dias. Não sendo solicitado neste intervalo pelo interessado, serão apagados automaticamente.
- III. Os relatórios poderão ser solicitados por usuários ou seus legais representantes, mediante pedido, por escrito, dirigido à Administração do Condomínio.
- IV. As imagens gravadas só poderão ser assistidas em casos específicos de necessidade, mediante solicitação por escrito do usuário ou representante legalmente cadastrado junto à Administração do Condomínio.
- V. Nenhuma imagem gravada poderá ser retirada do Condomínio sem que haja autorização expressa e formal da Administração.

CAPITULO XI PARA CONCORRER AOS CARGOS ADMINISTRATIVOS

Art.55. Seguir os requisitos para candidatar-se a cargos administrativos, quais são: os candidatos ao cargo de síndico deverá ser necessariamente proprietário, síndico profissional, administrador profissional ou

profissional ou empresa administradora de condomínios. Os candidatos aos cargos de subsíndico, conselheiros e suplentes deverão ser obrigatoriamente proprietários.

I - Os interessados em candidatar-se aos cargos de Síndico, Subsíndico, Conselheiros Consultivos e Suplentes de Conselheiros, devem:

II - COMPOR uma CHAPA, e encaminhar sua pretensão por escrito, através de formulário próprio, no qual deverá ser solicitado na administração do Residencial, este formulário é denominado de: Requerimento de Candidatura que após o seu devido preenchimento deverá ser devolvido à Administração do Residencial Salinas, em duas vias, esta por sua vez deverá receber através de protocolo.

III - Para a apresentação da CHAPA, o Requerimento de Candidatura deverá ser devolvido na administração do condomínio devidamente preenchido em até no máximo 15 (quinze) dias antes da eleição as 17:00 horas.

IV - O formulário em questão deverá conter:

V - Nome da CHAPA;

VI - Nome Completo de todos os membros da chapa, assim bem como os cargos que cada um disputará (concorrerá), suas profissões, edifícios e número de seus apartamentos;

VII - Cópia do RG e CPF de todos os membros da CHAPA;

VIII - Os candidatos deverão ter escolaridade de ensino médio completo.

IX - Comprovações de endereço atualizados dos candidatos a Síndico e Subsíndico;

X - Nada consta do SPC/SERASA dos Candidatos a Síndico e Subsíndico;

XI - Certidão de Antecedentes Criminais, de todos os membros da CHAPA;

XII - Pretensão Salarial e/ou isenção de TAXA condominial do Síndico e Subsíndico;

Art.56. Preferencialmente os Conselheiros Consultivos Efetivos, devem ser eleitos 01(um) de cada Edifício (Búzios, Grumari e Maragogi) não sendo possível, ficará liberada a eleição aleatoriamente.

Art.57. Recebido o pedido por escrito no formulário de Registro de Candidatura e estando os Condôminos Candidatos com todas as obrigações condominiais em dia, a Comissão Eleitoral composta por 02 (dois) membros da Administração, podendo ser o auxiliar administrativo do Síndico, homologará as respectivas candidaturas.

Art.58. Será indeferida a candidatura de Condôminos, cujas unidades

Art.58. Será indeferida a candidatura de Condôminos, cujas unidades habitacionais que representam estiverem inadimplentes com as Taxas condominiais ou quaisquer obrigações financeiras com o condomínio.

Art.59. O Candidato a Síndico, sendo condômino, ou seja, proprietário deverá ter no mínimo ensino médio completo.

Art.60. Ao Administrador profissional, para se candidatar ao cargo de Síndico, deverá ter formação de nível superior na área, além de recolher ao Conselho Regional de Administração (CRA-GO) a anuidade exigida ao mesmo.

Art.61. Caso seja eleita Empresa de Administração Condominial e/ou Administrador Profissional estes devem apresentar nota fiscal mensal da prestação de seus respectivos serviços.

Art.62. Se, porém, o Condômino tiver sua Candidatura negada em função de inadimplência e quitar a respectiva dívida e apresentar o recibo de quitação até 48(quarenta e oito) horas antes da data da eleição, este terá sua Candidatura devidamente homologada.

Art.63. O piso e o teto máximo de salário que o condômino Síndico poderá receber será de no mínimo de 03(três) até (cinco) salários mínimos vigentes e deverá ser descontado deste valor todos os encargos inerentes.

Parágrafo Único- Na ausência do síndico, o subsíndico fará jus a remuneração proporcional ao tempo exercido no cargo.

Art.64. O Síndico não terá isenção de TAXA condominial e nem tão pouco de rateios, caso for proprietário.

Art.65. O Subsíndico ganhará no máximo a isenção de sua TAXA condominial, e deverá pagar todos os rateios, fundo de reserva e penalidades existentes.

Art.66. Findo o prazo para o registro de candidaturas, a administração atual publicará em local de boa visibilidade e encaminhará e-mail a todos os condôminos que possuem tal ferramenta, os nomes das CHAPAS e dos respectivos candidatos que estarão aptos a serem votados no dia da Eleição.

Art.67.O processo de votação será por cédulas personalizadas e individualizadas, ou seja, só será entregue pelo Presidente da Mesa 1(uma) cédula de votação por unidade habitacional, e esta por sua vez deverá esta adimplente;

Art.68. As respectivas cédulas eleitorais, terão o nome da(s) CHAPA(S) na qual estará (ao) concorrendo, sendo que o eleitor deverá identificar com um (X) ou outro símbolo qualquer a CHAPA no qual ele gostaria que fosse eleita;

Art.69. As cédulas eleitorais que tiverem rasuras e ou mais de uma marcação indicando o voto, não serão aceitas;

Art.70.Só serão computados os votos em que estiverem dentro da urna de votação;

Art.71.O eleitor não poderá se ausentar do local de votação portando a cédula eleitoral;

Art.72. No local de votação somente poderá permanecer no máximo 2(dois) membros de cada CHAPA, sendo vetado BOCA DE URNA no mesmo; o eleitor ao votar deverá deixar as dependências do local de voto imediatamente;

Art.73. O condômino proprietário poderá ceder seu direito de voto, através de procuração legal, com firma reconhecida e esta deverá ser específica para o ato em questão;

Art.74. Para votar o eleitor deverá comparecer ao local de votação portando documentação pessoal com foto e deverá ter idade mínima de 16(dezesseis) anos e assinar lista específica.

Art.75. Será feita a conferência pelos membros da Administração e das CHAPAS e ou da Contabilidade se o votante esta em dias com suas obrigações condominiais, ou seja, o eleitor não poderá esta em atraso com os pagamentos de taxas condominiais e quaisquer outras cobranças realizadas pelo Residencial Salinas;

Art.76. Havendo a candidatura de apenas 01(uma) CHAPA, ainda assim deverá haver a votação e contagem dos votos.

Art.77. O resultado da apuração dos votos vai ser apresentado aos

condôminos pelo Presidente da Mesa, tão logo após a contagem final dos mesmos, sendo assim será conhecida a CHAPA vencedora após o término da eleição;

Art.78. A Administração atual do Residencial Salinas deverá publicar em local visível, os membros eleitos, assim bem como afixar nos elevadores e enviar aos condôminos por e-mail a relação completa dos novos membros. Além de informar o período da gestão e remuneração do síndico e subsíndico;

Art.79. Os mandatos dos eleitos terá duração de 01(Um) ano, e poderão ser candidatos à reeleição.

Parágrafo Único – Para a votação ficará estabelecida uma Assembleia Geral Extraordinária ao sábado, nos horários entre às 17:00horas e/ou 18:30 horas para a primeira chamada.

Art.80. A Administração Atual deverá transferir para a eleita, toda a documentação do Residencial Salinas, assim bem todos os documentos pertencentes ao Residencial, sejam eles: contratos, relação de contas a pagar, saldo em conta, relação de inadimplência, livros e balancetes contábeis, compromisso de compra, rateios realizados a serem entregues os produtos e/ou serviços, relação de cheques emitidos a serem compensados, extratos bancários atualizados, atas, relatórios, saldo a depositar em fundo de reserva e demais documentos e informações que devam ser repassadas a nova gestão, sendo que por sua vez, o síndico eleito deverá dar como recebido toda a documentação acima mencionada e outras que forem necessárias através de protocolo de entrega dos documentos;

Art.81. A conta bancária do Residencial deverá ser assumida pelo novo Síndico no momento da transição do cargo, sendo assim o síndico eleito e subsíndico devem ir até o banco Siccob Secovicred e fazer o processo de transição de assinatura conjunta da conta bancária do Residencial Salinas.

CAPITULO XII DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Art.82. Todos os prestadores de serviços estão submetidos a todas as regras impostas pelo regimento interno, conforme segue:

Art.83. A quebra de qualquer das regras deste Regimento Interno por parte dos prestadores de serviço alocados, será de responsabilidade do alocador, estando este sujeito às mesmas punições atribuídas ao condômino.

Art.84. Em todas as entregas de qualquer mercadoria (remédios, alimentos, água, etc.) nas dependências do Condomínio, os respectivos entregadores deverão ser previamente identificados. E a entrada ao residencial deverá ser feita, única e exclusivamente a pé até às 18:00 horas. Salvo em casos especiais poderão adentrar. Após às 18:00 horas, o condômino que necessitar de serviços deverá retirar na portaria.

Art.85. É vetada a reserva dos espaços de eventos aos prestadores de serviços.

Art.86. A administração cobrará uma TAXA entre 5% (cinco por cento) até 60% (sessenta por cento) do salário mínimo em vigor, pelas veiculações de propagandas comerciais e ações de vendas feitas no interior do residencial, valor este que após o recebimento será revertido para a taxa de condomínio em forma de desconto. Tal prática não será permitida para propaganda política partidária, que é expressamente proibida.

Art.87. Caberá ao Conselho fiscalizar os preços praticados pelos prestadores de serviço ao condomínio.

CAPÍTULO XIII DAS MUDANÇAS

Art.88.. Entende-se por mudança, para efeito deste Regimento Interno, a entrada ou a retirada total das móveis de cada unidade habitacional. As mudanças deverão ser realizadas de segunda a sábado, no horário compreendido entre as 08h00 às 12h00 e das 14h00 às 17h00. Em atendimento a Lei municipal, está vetada quaisquer mudanças aos feriados e domingos.

Ø Multa – 50% da TAXA de Condomínio

Art.89. Para a realização das mudanças é necessária a previa comunicação à Administração, com antecedência mínima de 72 (setenta e duas) horas.

Art.90. Será cobrada uma taxa no ato da mudança de entrada do Condomínio, equivalente a 5%(cinco) por cento do salário mínimo vigente e está arrecadação será revertida ao fundo de reserva, a ser recolhida antes do ato da mudança, que será cobrada através de boleto bancário, emitido exclusivamente para tal, devendo ser pago com antecedência.

I – Não será cobrada a TAXA de que trata o caput, quando a mudança for destinada à primeira ocupação do imóvel.

Art. 91. O pagamento da referida TAXA no artigo anterior, não isenta o responsável (proprietário ou inquilino) pela mudança da obrigação de indenizar eventuais danos causados em elevadores, às paredes ou instalações nas partes comuns do condomínio durante a mudança.

Art.92. A mudança de saída somente será agendada mediante a comprovação de quitação de todas as taxas condominiais da unidade autônoma.

Art. 93. Se o condômino não estiver presente a mudança somente saíra mediante autorização por escrito com firma reconhecida do condômino ou possuidor (locatário), devendo o responsável para a entrada e/ou retirada estar munido de documento de identificação.

Art. 94. As mudanças de entrada e/ou saída se darão pelo portão de subsolo.

CAPITULO XIV

DAS CHURRASQUEIRAS, PISCINAS E QUADRAS DE ESPORTES E ESPAÇO TROPICALE.

Art. 95. Os condôminos do Residencial SALINAS poderão fazer o uso das áreas de lazer situadas no Espaço Tropicale, seguindo suas normas de utilização contidas no Regimento do referido espaço.

CAPÍTULO XV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 96. Haverá na sala do síndico um livro destinado às reclamações dos moradores, as quais deverão ser sempre circunstanciadas e assinadas,

cabendo aos funcionários competentes darem ciência imediata delas ao Síndico.

Art. 97. Deverá o Síndico comunicar ao condômino proprietário da respectiva unidade habitacional, sempre que aplicar ao inquilino, multa por infração à Convenção ou a este Regimento.

Art. 98. Sobre as Taxas de condomínio, será acrescido um valor 5% (cinco por cento), a título de fundo de reserva.

Art. 99. O condomínio fechará as portas e portões, que dão acesso ao Complexo Tropicale, conforme constar no Regimento Interno do referido espaço.

Art. 100. É proibido o trânsito de pessoas pelos portões das garagens, que não estiverem em seus respectivos veículos.

Art. 101. A partir da 00:00 (zero hora/meia-noite) haverá a redução das luzes das áreas comuns, ou quanto necessários.

Art. 102. Os casos não previstos na convenção de condomínio, no regimento interno, serão resolvidos pelo Síndico, pelo conselho consultivo ou pela Assembleia geral, sempre apoiados pela legislação em vigor.

Art. 103. Os casos omissos pela Convenção e pelo presente Regimento Interno poderão ser resolvidos ou regulamentado através de Portarias ou Instruções Normativas, depois de devidamente deliberada e aprovada em Assembleia convocada especificamente.

Art. 104. Este Regimento de Uso entra em vigor na data de seu registro.

Art. 105. Os Condôminos deliberam para quaisquer medidas judiciais direta ou indiretamente relacionadas à aplicação do Regimento Interno e Convenção Condominial do Condomínio RESIDENCIAL SALINAS, serão encaminhadas ao foro da Comarca de Goiânia-GO.

ESTE REGIMENTO INTERNO FOI APROVADO EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA, REALIZADDA NO SALÃO DE FESTAS DO RESIDENCIAL SALINAS, EM SEGUNDA CHAMADA NO DIA 16 DE NOVEMBRO DE 2016.

Goiânia, 16 de Novembro de 2016.

JACKSON FERNANDO DA SILVA CORREA
Sindico

LEGEMNDA

Alocador = Pessoa que contrata prestador de serviços

Área de Recreação = Salão de Jogos e Espaço Tropicale

Unidades habitacionais = Apartamentos

Condomínio/Residencial = Totalidade de área que engloba todos os edifícios

Coleta de Preços = Orçamentos

Conselho Consultivo = Grupo da administração formado por 03 (três) condôminos eleitos conforme convenção

Corredores/halls = Área de circulação de cada andar

Hall de Entrada = Área que fica posicionado os elevadores no térreo

Pavimento = Área sobre uma determinada superfície. Ou andar do edifício

Possuidor = Aquele (a) que não tem a seu favor em documento hábil que comprove a qualidade de proprietário], mas age como se o fosse, vez que tem sobre a coisa um dos poderes inerentes a propriedade, conforme determina o artigo 1196 do Código Civil

Informações Adicionais sobre a instalação de Ar Condicionado e Fechamento de Sacadas

1. Fechamento de sacada com Blindex – (cor, modelo e cor de esquadrias);
2. Tipo de modelo do Blindex: Foi aprovado pela maioria dos votos dos presentes que o único modelo que poderá ser instalado aos que desejarem é o convencional, ou seja, o modelo em que são instalados 04(quatro) folhas “partes” de vidro, sendo que 02(duas) partes são fixas e as outras duas abrem sobre as fixas. Não sendo

aprovado nenhum outro modelo para abertura do blindex “vidro da sacada”.

3. Cor do Blindex: Pela unanimidade dos votos os condôminos aprovaram que a cor do blindex somente poderá ser: transparente ou fumê 100% preto e nenhuma outra cor.
4. Cor do perfil “esquadria”: Por unanimidade dos votos os presentes aprovaram que a única cor do perfil que revestirá o blindex é: Alumínio Fosco.
5. Peitoril na sacada: Foi aprovado por unanimidade dos votos que aqueles condôminos que desejarem poderá instalar pedra de gratino somente na cor: verde Ubatuba.
6. A titulo de “pingadeira” foi aprovado pela maioria dos votos que os que instalarem a pedra poderão deixar no máximo 02(dois) centímetros após a base existente.
7. Pintura abaixo da pingadeira – Fica aprovado pela maioria do voto que os que instalarem a pedra não terão a necessidade pintar a parte inferior da pedra na qual fica para fora do apartamento na cor da fachada do prédio.
8. Modelo de Ar Condicionado: Foi aprovado pela maioria dos presentes que o modelo de ar condicionado poderá ser o ACJ ou o SPLIT, sendo que estes não podem ser instalados concomitantemente, ou seja, o condômino deverá escolher um dos dois modelos, sabendo que o modelo ACJ já é projetado pela construtora para a instalação na caixa existente em um dos quartos.
9. Capacidade Técnica – Foi aprovado pela maioria dos condôminos presentes que a capacidade máxima do ar condicionado deverá ser de 14.000 BTUS.
10. Local de Instalação: Segue aprovado também pela maioria dos

dos condôminos que o aparelho de ar condicionado, ou melhor, dizendo a condensadora “motor” poderá ser instalado na sacada ou acima da caixa de fibra de vidro existente para o ar ACJ. Aprovado pela maioria que aqueles que instalarem a condensadora acima da caixa de vidro deverão fazer com uso de 02(duas) cantoneiras e estas devem ser na cor da fachada de cada prédio.

11.Sistema de Drenagem – A maioria dos condôminos presentes votantes aprovaram que o ar condicionado deverá ter o dreno único e exclusivamente para dentro do apartamento, e que o condômino deverá escolher a melhor estética para fazer de acordo com a sua vontade. Neste momento o condômino Senhor Deusdete do apartamento 1903 do edifício Búzios pediu para constar em ata que este assunto do dreno possa fazer parte da próxima pauta de assembleia, uma vez que a dificuldade para se instalar o dreno interno é grande e que o próprio síndico falou que tem vários condôminos que não conseguem fazer o dreno interno e ficam usando garrafões de água e baldes para armazenar a água escoada do dreno.

12.Redes elétrica e Canos – A maioria dos presentes aprovaram que a rede elétrica “fios” e os canos da rede frigorígena podem ser feitos na fachada “fora” do apartamento, porém devem respeitar o limite máximo de 2(dois) metros de comprimento dos fios e canos. Fica aprovado pela maioria que se houver danos a fachada do prédio estes devem ser reparados pelo apartamento que causou e pintados na cor da fachada. O síndico reforçou a todos os presentes que ao perfurarem a parede para passagem dos canos e fios devem vedar “calafetar” este buraco feito e/ou furar de forma perpendicular tal modo que o furo interno fique mais alto que o externo, todo este cuidado para que a água de chuva ao escorrer pela fachada do prédio não adentre o apartamento e nem tão pouco danifique a estrutura predial.

13. Penalidades: A maioria dos votos dos presentes aprovou que a multa por infração cometida ou pela não observância dos itens: 5.1 a 5.5 desta presente ata o infrator sofrerá multa de: 100%(cem) por cento da taxa de condomínio e esta cobrança será inserida no mesmo boleto da taxa condominial.

Em 14 de junho de 2016 Protocolo no Cartório: 1212172

Selo: 02961503191028130405289

Parte da Ata de Assembleia realizada em 24/09/2016,
Deliberação sobre dreno do ar condicionado - Ressalva que o assunto do dreno do ar condicionado levado em nova assembleia do dia , fica aprovado o dreno voltado para dentro do apartamento.