

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOUGLAS

REGIMENTO INTERNO

Reger-se-á o Condomínio Residencial Douglas, para todos os efeitos, pela Convenção aprovada na Assembléia Geral de 15 de Janeiro de 1991, pelos dispositivos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei dos Condomínios), da Lei nº 1.648 (Lei do silêncio), da Lei nº 10.406 (Código Civil Brasileiro) e pelo Regimento Sanitário do Estado de Santa Catarina e Federal, a cujo cumprimento estão obrigados todos os condôminos.

Capítulo I

DO HORÁRIO DE SILÊNCIO

Art. 1º - Das 22:00 às 08:00 horas é proibido produzir ruídos acima dos permitidos pela Lei do Silêncio.

§ Único: O infrator será advertido verbalmente e, caso persista com os ruídos, será aplicada a pena de multa de 10% do Salário Mínimo vigente.

Art. 2º - O uso de rádios, aparelhos de som, televisão, outros aparelhos congêneres e campainhas estridentes, deverá ser feito de modo a não perturbar os vizinhos.

§ Único – Deverão ser tomadas providências cabíveis para que sejam solucionados os devidos consertos em móveis que não estejam devidamente bem montados, tais como: camas, mesas, sofás, balcões, etc., que estejam causando perturbações aos moradores vizinhos, bem como batidas ou barulhos que perturbem a sossego e a ordem.

Art. 3º - A troca ou raspagem de assoalhos, o polimento de mármore e obras nos apartamentos, que produzem ruídos suscetíveis de incomodar os vizinhos, deverão ser previamente comunicados ao síndico e só serão permitidos se forem realizados de segunda a sexta das 08:00 às 12:00 e das 14:00 às 18:00 horas.

Capítulo II

DA SEGURANÇA

Art. 4º - Os moradores devem, ao passar, manter a porta fechada, quer do hall de entrada, portão e também das portas das garagens.

§ único – O condômino, dependentes, funcionários, visitantes, prestadores de serviços, etc., que deixarem o portão e/ou porta de acesso ao condomínio aberto, destravado ou mesmo “encostado”, estará sujeito à multa prevista neste regimento, respondendo o condômino pelo débito na sua integridade.

Art. 5º - Não usar nem guardar materiais explosivos, inflamáveis ou outros que possam afetar a segurança, saúde e tranqüilidade dos moradores, bem como não fazer uso de fogos de artifícios dentro dos apartamentos ou nas áreas comuns.

Art. 6º - É proibido colocar vasos com plantas ou quaisquer outros objetos sobre os peitoris das janelas, área de serviços, etc., sob qualquer hipótese ou argumento.

Art. 7º - Só é permitido a utilização de fogões a gás ou a eletricidade, sendo expressamente proibido a colocação de outros de qualquer tipo, ficando terminantemente vedado o acesso ao prédio de botijão de gás, de qualquer tamanho ou quantidade. É igualmente vedado o uso de refrigeração a gás ou outro combustível.

Art. 8º - É vedado aos moradores, condôminos ou não, fornecer chave (s) e senhas da porta de entrada do prédio e dos portões de acesso ao condomínio a qualquer pessoa estranha. Caso aconteça, a senha deverá ser trocada imediatamente. A senha é de uso exclusivo do morador e responsabilidade do mesmo.

Art. 9º - Ficam vedadas aglomerações, sobretudo no hall de entrada e área de acesso ao prédio, ou reuniões de qualquer caráter, bem como a circulação de bicicletas no hall e área de circulação interna, exceto aquelas permitidas pela administração (bicicletário).

Capítulo III

DAS GARAGENS

Art. 10 – O uso das garagens é exclusivo do proprietário de unidade residencial, ou ainda locatário, ficando proibido a locação, empréstimo ou cessão a qualquer título a terceiros não moradores do edifício residencial. Caso haja empréstimo de garagem ou locação, este deve ser oficializado junto ao Síndico e se houver qualquer dano, este correrá por conta do proprietário da unidade. A permissão de motos nas áreas comuns do condomínio é de comum acordo entre proprietários de garagens e Síndico/Subsíndico, desde que não atrapalhe a circulação de veículos e pessoas.

Art. 11 - A entrada e circulação de veículos nas áreas comuns e a saída dos mesmos serão feitas em marcha lenta, não podendo ultrapassar 10 km/h.

Art. 12 - É terminantemente proibido, a qualquer hora do dia ou da noite, o uso de buzinas, som em volume excessivo, descargas livres e acessórios que perturbem o sossego e bem estar dos moradores.

Art. 13 - Os proprietários de carros ou motocicletas que utilizarem a garagem e a área comum do edifício, deverão estar atentos quanto à regulagem dos motores de seus veículos, evitando, assim, vazamento de óleo. O proprietário do veículo que, por ventura, sujar a área comum ou mesmo a privativa da garagem, deverá proceder à limpeza, sob pena das sanções impostas neste Regimento Interno.

Art. 14 - Carros e motocicletas com excesso de lama, que possam sujar as dependências do condomínio, não devem ser estacionados nas garagens.

* Art. 15 - Fica proibido o estacionamento de veículos de grande porte, nas áreas comuns do edifício. *ARTIGO ANTERIOR NA AGE (28/05/2014)*

Art. 16 - Qualquer dano causado num veículo por outro, no estacionamento ou no acesso a este, será de inteira responsabilidade do condômino causador do dano, devendo o mesmo ressarcir o prejuízo da forma acordada entre os interessados.

Art. 17 - Não é permitido o uso das áreas comuns e garagens para guarda de móveis, utensílios, motores, ferramentas ou quaisquer outros objetos, resto de reforma ou construção. Ocorrendo este fato, o síndico deverá advertir o condômino para retirar o material no prazo máximo de 03 (três) dias, sob pena de multa.

Art. 18 - O Condomínio não se responsabiliza por estragos de qualquer natureza, roubo, incêndio, etc., ocorridos no estacionamento/garagem.

§ Único – Em nenhuma hipótese o condomínio pode ser responsabilizado por furtos nos apartamentos, na garagem ou em qualquer outra parte do edifício.

Art. 19 - Cada condômino deverá manter seguro de sua unidade e de seu veículo.

Art. 20 - Qualquer dano nos portões das garagens, causado por algum morador, será de responsabilidade do mesmo. Caso o condomínio pague o conserto, o valor será posteriormente cobrado do causador do dano.

Capítulo IV

DO SALÃO DE FESTAS

Art. 21 - O condômino, ao utilizar o Salão de Festas, deverá fazê-lo lembrando que aquele ambiente é a extensão de sua residência. Após o uso, deverá deixar o local limpo.

Art. 22 - O morador fará sua reserva diretamente com o Síndico ou Subsíndico, com antecedência mínima de 72 (setenta e duas) horas.

Art. 23 - Será cobrando uma taxa de uso do salão de festas, no valor de 10% do valor taxa de condomínio, referente ao consumo de luz elétrica, água, gás e limpeza suplementar. Esta taxa será cobrada no bloqueto de pagamento do condomínio.

§ Único – Toda receita oriunda da taxa será revertida em benfeitorias para o próprio Salão de Festas.

Art. 24 - Fica estabelecido que o horário de utilização do Salão de Festas será entre 08:00 e 24:00 horas, exceto sexta-feira e sábado, que dentro do bom senso (som e volume compatível com o horário, etc.), poderá ser estendido até a 01:00 hora.

§ Único – A requisição do salão de festas é exclusiva dos moradores do edifício, desde que estejam quites com suas obrigações condominiais e só poderão fazê-la para promoção de atividades sociais, festas, recepções e aniversários, sendo vedada a cessão do salão para atividades político-partidárias, religiosas, profissionais, mercantis e jogos considerados de azar pela legislação pertinente.

Art. 25 - A cessão do Salão de Festas está condicionada a prévia assinatura, por parte do requisitante, de um termo de responsabilidade, onde ficará expressamente consignado haver recebido as referidas dependências em perfeitas condições, assumindo integralmente o ônus de quaisquer danos que se venham a registrar desde a entrega do salão de festas. Fica autorizado pelo morador requisitante, o débito em sua taxa de condomínio, do valor referente aos reparos necessários em função de algum dano causado durante o período de uso do Salão de Festas sob sua responsabilidade.

§ 1º - Ao término da festa, o morador, em conjunto com o Síndico, Subsíndico, Zelador, ou outra pessoa responsável, efetuarão a vistoria das áreas utilizadas.

Art. 26 - O condômino usuário do salão deverá orientar seus convidados no sentido da melhor utilização daquele ambiente, respondendo como principal responsável por qualquer dano causado ao local ou pertences do Condomínio.

Art. 27 - Aos domingos, o uso da churrasqueira é coletivo, portanto, independente de reservas. Após o uso, o morador responsável deverá deixá-la limpa e todos os pertences individuais deverão ser retirados, inclusive o carvão.

Capítulo V

DA HIGIENE, LIMPEZA E LIXO

Art. 28 - É proibido estender, pendurar, limpar ou sacudir roupas, tapetes, etc., nas janelas, corredores ou outro lugar visível do exterior do prédio, bem como executar quaisquer serviços domésticos nas dependências comuns do condomínio.

Art. 29 - É proibido, a bem da limpeza, ordem e higiene, cuspir e lançar papéis, cabelos, cinzas de cigarros ou quaisquer detritos ou objetos pela janela, área de serviços, corredores ou áreas comuns do edifício.

Art. 30 - O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos fechados e colocados imediatamente na lixeira, não sendo permitido sua colocação em qualquer outra dependência, tais como corredores e área comum do condomínio. Fica terminantemente vedada a utilização de sacos e caixas de papelão para este fim.

§ Único - Em hipótese alguma será permitido deixar o lixo nos corredores ou em frente às portas de entrada dos apartamentos, mesmo que por pouco tempo.

Art. 31 - O lixo reciclável será colocado nos recipientes próprios.

Art. 32 - As roupas a serem estendidas nos varais externos do condomínio deverão ser colocadas e retiradas no mesmo dia e devem ser previamente centrifugadas ou bem torcidas, de modo a não pingar água nos corredores.

Art. 33 - Referente às roupas nos varais que são recolhidas por engano, a responsabilidade total é do morador que utiliza o varal externo do condomínio.

Capítulo VI

DAS REFORMAS E MUDANÇAS

Art. 34 - A reforma de apartamentos do condomínio só poderá ser efetuada das 08:00 às 12:00 e das 14:00 às 18:00 hs, de segunda a sexta-feira, sendo proibido aos sábados, domingos e feriados.

§ Único - Quando se tratar de consertos em virtude de vazamentos e entupimentos e que venham os mesmos em prejuízo dos demais apartamentos do condomínio, não se observará a disposição contida no item anterior, podendo ser efetuado o reparo a qualquer dia ou horário.

Art. 35 - As reformas só poderão ser efetuadas por pessoas com a devida capacidade profissional para o serviço a ser executado, no sentido de resguardar possíveis danos ocasionados por imperícia.

Art. 36 - O morador ou proprietário do apartamento em mudança é o responsável por todo e qualquer dano ocasionado ao edifício (escadarias, cerca elétrica, etc.) e a terceiros, direta ou indiretamente.

Art. 37 - No caso de qualquer dano citado no item acima, o zelador ou condômino afetado comunicará imediatamente os responsáveis pela mudança, avisando o síndico para que seja providenciado o ressarcimento dos prejuízos.

Art. 38 - Antes de ser iniciado o serviço, o zelador, Síndico ou Subsíndico dará ciência ao encarregado da mudança sobre os termos deste regulamento, sendo que a mudança deverá ser realizada pelos portões laterais do edifício.

Art. 39 - Os demais proprietários ou moradores que tenham sofrido qualquer dano ou prejuízo ocasionado por mudanças, deverão apresentar de imediato sua reclamação ao Zelador, Síndico ou Subsíndico, solicitando-o a constatar o dano ou prejuízo. O ocorrido deverá ser registrado no livro de reclamações para, posteriormente, serem tomadas as devidas providências.

Art. 40 - As mudanças poderão ser realizadas somente das 08:00 às 18:00 hs., de segunda a sexta-feira e, aos sábados, das 08:00 às 14:00 horas, sendo terminantemente proibidas aos domingos e feriados.

Art. 41º - Antes de realizar a mudança o morador ou proprietário deverá comunicar o Síndico ou Subsíndico, mostrando ao mesmo o comprovante de que está quite com o Condomínio.

Capítulo VII

DAS OBRIGAÇÕES DOS EMPREGADOS

Art. 42 - Os empregados deverão manter ordem e limpeza, não podendo afastar-se do seu serviço por motivos fúteis ou estranhos ao condomínio.

Art. 43 - Sempre que um empregado tiver necessidade imperiosa de afastar-se do serviço, deverá comunicar ao síndico antecipadamente.

Art. 44 - Os empregados do condomínio devem estar atentos às seguintes determinações:

- a) A administração do condomínio deverá ser informada imediatamente sobre qualquer anormalidade que ocorrer no edifício, tanto em relação aos serviços, instalações, indisciplina ou qualquer falta de empregados;
- b) Não permitir que pessoas desocupadas, biscateiros, vendedores e pedintes perambularem ou permaneçam no condomínio.

Art. 45 - São obrigações do Zelador:

- a) Manter as partes comuns do condomínio em perfeito estado de asseio e conservação, vistoriando a limpeza das calçadas, jardins, salão de festas, hall de entrada e áreas internas do edifício que dão acesso aos apartamentos;
- b) Tomar as devidas providências para a limpeza da lixeira;
- c) Acompanhar, sempre que possível, a coleta de lixo pela empresa especializada;
- d) Zelar pelo perfeito funcionamento da bomba d'água;
- e) Proceder periodicamente a verificação dos reservatórios de água do edifício, cuidando para que sejam limpos sempre que necessário;
- f) Providenciar, sempre que necessário, a reposição de lâmpadas no hall de entrada, corredores e outras partes internas e externas de circulação do edifício;
- g) Tomar as necessárias precauções no sentido de evitar a entrada de pessoas suspeitas e desocupadas, porém, prestar toda a assistência às pessoas que venham a serviço ou em visita aos apartamentos;
- h) Não receber ordens que alterem as determinações em vigor, senão da administração do condomínio, a quem comunicará os pedidos que lhe forem feitos pelos condôminos;
- i) Comunicar a administração do condomínio, sem demora, qualquer acidente ou ocorrência que possa trazer prejuízos futuros ao edifício;

- j) Controlar o horário de serviço da(s) faxineira(s), conforme estabelecido pelo contrato de trabalho (anotar faltas dos funcionários, atestados médicos, etc.) e solicitar a ratificação ao Síndico;
- k) Receber e distribuir as correspondências, fazendo através de protocolo as correspondências registradas;
- l) Manter as lixeiras sempre em condições de uso;
- m) Limpar as caixas de gordura;
- n) Dedetizar as áreas comuns do edifício.

Art. 46 - São obrigações da(s) Faxineira(s):

- o) Cumprir as determinações da Administração do Condomínio no que concerne à limpeza e conservação do edifício e áreas comuns, obedecendo ao horário de limpeza a ser determinado;
- p) Manter as partes comuns do edifício em perfeito estado de asseio e conservação, tais como: escadas, corredores, calçadas, depósitos, partes externas, portas das áreas internas do edifício e hall de entrada;
- q) Auxiliar o zelador, substituindo-o em sua ausência, pondo-o a par de tudo o que ocorrer de modo geral;
- r) Incumbir-se de todos os serviços inerentes ao seu cargo e não expressamente o que aqui escrito e quaisquer ordens que lhe foram dadas pelo superior imediato.

Capítulo VIII

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 47 - A instalação de aparelhos de ar condicionado será permitida somente nos locais apropriados, definidos em Assembléia e mediante colocação de caixa protetora externa em fibra de vidro e pintada com a mesma cor das paredes externas do prédio.

§ 1º - Aos apartamentos que já possuem local para instalação (poço de luz) fica liberado a colocação, desde que seja respeitado o espaço para esta finalidade;

§ 2º - Aos apartamentos laterais que não possuem poço de luz, fica liberado a colocação de aparelhos na parte da frente do prédio (quartos);

§ 3º - A instalação do aparelho de ar condicionado deverá ser previamente comunicada ao Síndico ou Subsíndico;

Art. 48 - Caso o morador venha a mudar-se do condomínio, será facultado ao mesmo restaurar a parede aberta para a instalação do ar condicionado ou deixar a caixa de proteção externa.

Art. 49 - O edifício destina-se exclusivamente a fins residenciais, sendo proibido usar os apartamentos, no todo ou em parte, para exploração de qualquer ramo de indústria e comércio, pensão, consultório, laboratório, instituto de beleza, enfermagem, clube de qualquer tipo, agremiação política e, ainda, para ensino de música vocal ou instrumental, bem como qualquer outro fim semelhante aos mencionados.

Art. 50 - É proibido mudar a forma externa correspondente a cada apartamento, decorar paredes e esquadrias externas ou pintá-las em cores ou tonalidades diferentes das usadas no edifício.

Art. 51 - É vedado terminantemente a colocação de anúncios, placas, avisos, editais ou letreiros de qualquer espécie, na parede externa do edifício ou em suas dependências comuns internas, salvo quando digam respeito ao condomínio. Será permitido, entretanto, nos casos de venda ou locação do apartamento, a colocação de anúncio na parte interna do vidro das janelas.

§ Único - Para assuntos de interesse comum dos condôminos e/ou moradores, poderá ser utilizado o mural, desde que devidamente solicitado ao Síndico ou Subsíndico.

Art. 52 - Os moradores ou condôminos não poderão utilizar-se dos serviços dos empregados do condomínio para seu uso particular, durante o horário de trabalho dos mesmos.

Art. 53 - Em caso de moléstia contagiosa, tais como: tuberculose, difteria, sarampo, coqueluche, varicela (catapora), parotidite (caxumba), escarlatina entre outras, fica o morador obrigado a comunicar o fato imediatamente ao Síndico ou Subsíndico, ou por intermédio do Zelador, a fim de que possam ser tomadas as devidas providências, como determina o Regulamento da Inspeção Nacional de Saúde Pública.

Art. 54 - O morador que causar danos ou prejuízos materiais ou morais a outros moradores ou a terceiros, responderá civilmente pela ação ou omissão havida, cabendo-lhe indenizar os danos, uma vez verificada sua responsabilidade.

§ Único - Aplica-se o presente dispositivo aos casos de vazamentos ou infiltrações de água que afetem unidade(s) vizinha(s) e/ou partes comuns do edifício, ou que acarretem elevação da média de consumo do Condomínio.

Art. 55 - O conserto ou substituição de qualquer peça móvel, utensílio, instalação ou aparelho das áreas comuns que tenha sido danificado, ficará por conta de quem der causa ao dano.

Art. 56 - São proibidos jogos com bola de qualquer espécie nos jardins, estacionamentos, calçadas, garagens e demais áreas internas do Condomínio, bem como o uso de patins, skates, bicicletas ou carrinhos com roda de metal. Além do grande barulho que produzem, prejudicam os cimentados e marmorites. Também é proibida a aglomeração, nestas áreas, de crianças estranhas ao condomínio.

Art. 57 - Somente será permitida a permanência de animais de estimação nos apartamentos, quando de pequeno porte e desde que não ofereçam perigo aos moradores e terceiros, não perturbem o silêncio e não gerem motivo para reclamação.

§ 1º - Deverão ser atendidas as exigências do departamento de saúde pública, ficando o morador proprietário de animal obrigado a apresentar ao Síndico, anualmente, o atestado de vacinação expedido por veterinário devidamente credenciado.

§ 2º - É proibido, sob qualquer pretexto, levar animais para passear no *playground*, jardins ou áreas comuns do condomínio.

§ 3º - O proprietário assume total responsabilidade, direta e indireta, sobre os animais, seus riscos, danos e incômodos causados.

§ 4º - É de responsabilidade de cada morador levar seu animal no colo para transitar nas áreas comuns do condomínio.

§ 5º - No caso do animal sujar qualquer parte comum do edifício, fica o proprietário obrigado a limpar imediatamente o local.

Art. 58 - Não é permitido a permanência de casais de namorados, pessoas estranhas e crianças, brincando nos corredores, escadarias, garagem e entrada do prédio.

Art. 59 - É proibido pisar nos gramados de jardins, arrancar ou danificar plantas, colher flores, cortar galhos de árvores e de arbustos do condomínio e plantar qualquer espécie que esteja fora do projeto paisagístico do condomínio.

Art. 60 - É obrigação do proprietário passar este Regimento Interno para seus inquilinos, cessionários e adquirentes. O inquilino fica sujeito ao cumprimento deste Regimento a partir do momento de sua entrada no Condomínio.

Art. 61 - Cabe ao Zelador, Síndico, Subsíndico, Conselheiros e demais condôminos, fiscalizar o fiel cumprimento deste Regimento Interno.

Art. 62 - Fica vedado o uso das unidades autônomas como velório.

Art. 63 - A infração de qualquer artigo deste Regimento sujeita o infrator às penalidades previstas neste instrumento ou decididas em Assembléia Geral.

Art. 64 - As importâncias arrecadadas na forma de multas reverterão para o Fundo de Reserva do Condomínio.

Art. 65 - Depósitos efetuados por condôminos ou locatários, em contas bancárias do Condomínio, serão considerados doação, não sendo compensável a qualquer título.

Art. 66 - Os casos omissos serão resolvidos a critério da Assembléia Geral de Condôminos.

Capítulo IX

DAS INFRAÇÕES AO REGIMENTO INTERNO

Art. 67 - Qualquer infração a dispositivos deste Regimento Interno será penalizada com aplicação da multa, independente de advertência prévia. O valor para qualquer tipo de infração é equivalente a 10% do salário mínimo vigente. A multa será expedida apenas pelo Síndico e este tem poder para fazê-lo em qualquer situação que caracterize infração.

§ 1º - A multa dobrará de valor a cada reincidência do mesmo fato gerador.

§ 2º - Cabe recurso da multa à Assembléia de Condôminos, desde que o reclamante comprove previamente o pagamento da mesma.

DAS INFRAÇÕES À LEI DO SILÊNCIO

Art. 68 - Em caso de desobediência à Lei do Silêncio ou perturbação do sossego, o Síndico emitirá uma advertência verbal. Posteriormente, se necessário for, emitirá outra por escrito. Persistindo a infração, será então aplicada multa equivalente a 50 % (cinquenta por cento) do valor da taxa de condomínio. Só serão multados, com base na Lei do Silêncio ou perturbação do sossego, moradores que já tenham sido advertidos por este motivo.

§ 1º - Na reincidência da mesma infração, será cobrado 100% (cem por cento) da taxa condominial do apartamento do infrator, vigente naquele mês. Na segunda reincidência será cobrado 200% e assim sucessivamente.

§ 2º - Não poderá ser considerada reincidência, para efeitos pecuniários, a mesma infração cometida num lapso temporal inferior a 24 (vinte e quatro) horas.

§ 3º - Será considerada para efeitos de reincidência, a mesma infração cometida num período de até 12 (doze) meses.

APROVADO NA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
DE 03/11/2008