

## **REGIMENTO INTERNO**

### **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**

#### **CAPÍTULO I - OBJETIVO**

**Artigo 1º** - O presente Regimento tem por objetivo estabelecer normas de convivência, no intuito de assegurar o bom uso e gozo das instalações e dependências do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, bem como das unidades autônomas (lotes) que o compõem, a fim de promover o desenvolvimento comunitário, a integração e melhoria da qualidade de vida dos condôminos pela manutenção do padrão, asseio, higiene e conforto.

**Artigo 2º** - As disposições do presente Regimento Interno obrigam todos aqueles que, ainda que transitoriamente, adentrem, independente do motivo, razão ou modo, a área de atuação do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** e/ou utilize-se de qualquer de suas dependências, equipamentos e bens, mesmo que tal pessoa mantenha-se circunscrita à área exclusiva de qualquer das unidades autônomas (lotes) integrantes do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**.

§ 1º. Os condôminos respondem por todos os seus dependentes. São considerados dependentes dos condôminos: seus familiares, inquilinos, comodatários, visitantes, prestadores de serviços e toda e qualquer pessoa que, de alguma forma, adentre a área de atuação do condomínio, independente do motivo e se o condômino reside ou não no condomínio, mediante autorização dos mesmos ou de qualquer de seus dependentes.

§ 2º. Todos aqueles que adentrarem a área de atuação do condomínio deverão atender e estarão subordinados às disposições do presente regimento, durante todo o período de permanência, independente se longo ou exíguo.

**Artigo 3º** - No intuito de cumprir os objetivos e funções estabelecidos em sua Convenção e no presente Regimento Interno, o **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** atuará como órgão de orientação, fiscalização, atuação e execução, observando sua competência. Atuará, também, como fiscal voluntário, informante e parceiro dos competentes órgãos municipais, estaduais ou federais, sem perder, porém, sua individualidade e poder de decisão e autonomia.

§ 1º. Ficará a cargo da Administração do Condomínio instalar e manter as placas de identificação das unidades autônomas (lotes) até o início das obras de construção da unidade habitacional pelo proprietário/condômino. Deverá manter, também, as placas de identificação dos logradouros, sempre obedecendo aos padrões adotados para cada uma.

§ 2º. O condômino será responsável pelo ressarcimento de qualquer dano causado à placa de identificação na sua unidade privativa, se isto ocorrer em decorrência de mau uso, descuido ou acidente com veículo de sua unidade ou de seus moradores e visitantes.

**Artigo 4º** - O **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** limitará as áreas internas, tanto as de uso comum quanto as de uso privado, das áreas externas ao mesmo por meio de muro ou gradil.

**Artigo 5º** - Todos os condôminos são obrigados a observar e cumprir em suas unidades autônomas (lotes) as restrições urbanísticas previstas na Convenção do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** e nos contratos de aquisição dos imóveis, inclusive e principalmente no

que tange aos Projetos, Construções e Uso e Gozo das mesmas que compõem o **CONDOMÍNIO**.  
(F)

**Artigo 6º** - A coleta de lixo será seletiva, ou seja, cada condômino necessariamente apartará "seu lixo" em 02 (duas) "partes", uma parte orgânica e outra seca (destinada à reciclagem), e se realizará conforme normas e horários pré-estabelecidos pela Administração do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, ficando, portanto, proibido a exposição do mesmo fora das residências em horários diversos dos estabelecidos.(C)

**Parágrafo Único** - O acondicionamento do lixo deverá ser feito em embalagens próprias e resistentes. (C)

## CAPÍTULO II – DAS PENALIDADES

**Artigo 7º** - Os valores correspondentes às multas serão fixados de acordo com a tabela abaixo:

TIPO DE INFRAÇÃO	VALOR DA PENALIDADE
Infrações do Tipo “A”	20% (Vinte por cento) do salário mínimo vigente à época
Infrações do Tipo “B”	30% (Trinta por cento) do salário mínimo vigente à época
Infrações do Tipo “C”	40% (Quarenta por cento) do salário mínimo vigente à época
Infrações do Tipo “D”	50% (Cinquenta por cento) do salário mínimo vigente à época
Infrações do Tipo “E”	70% (Setenta por cento) do salário mínimo vigente à época
Infrações do Tipo “F”	100% (Cem por cento) do salário mínimo vigente à época

§ 1º. Referente ao descumprimento das Restrições Urbanísticas das Unidades Autônomas, Item 3 da Convenção do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, a irregularidade deverá ser sanada (seja através de demolições, de construções e de quaisquer outros meios necessários) no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação da Administração ao condômino, de forma que, a partir desta data, a título de penalidade, a multa instituída passa a vigorar diariamente. Institui-se como de **Tipo “F”** a penalidade aplicável ao descumprimento de alguma das disposições contidas nas Restrições Urbanísticas das Unidades Autônomas.

§ 2º. No que tange aos demais artigos, em caso de descumprimento das normas deste Regimento, estará sujeito o condômino infrator a uma advertência, na 1º (primeira) infração, e, em caso de reincidência, será cobrada a multa estipulada. A partir da segunda reincidência a multa será cobrada em dobro.

§ 3º. Os valores das penalidades aqui estabelecidas observarão as disposições legais, especialmente as limitações impostas aos valores das sanções pelo Código Civil.

**Artigo 8º** - Nos casos de infrações das normas deste Regimento Interno e de outras normas a serem baixadas pela Administração do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, ouvido o Conselho Consultivo, aplicar-se-á a multa prevista ou, quando não prevista, a arbitrada pelo Presidente do Conselho, levando-se em conta para o arbitramento a gravidade da infração e/ou a reincidência, sem prejuízo das demais sanções assentadas nas demais normas do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**.

**Parágrafo Único** - As multas expressamente previstas poderão ser abrandadas ou ampliadas em até 50% (Cinquenta por cento) do seu valor, sendo sua cobrança garantida de acordo com os direitos de credor do condomínio.

## DAS REGRAS DE CONVIVÊNCIA

### CAPÍTULO I – DOS DIREITOS

**Artigo 10** - São direitos dos condôminos proprietários, além daqueles enunciados na Convenção do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**:

**I** - usar e gozar de sua unidade, podendo obter fruição do seu bem imóvel, desde que esta fruição seja com o fim único e específico ao uso residencial/ moradia, que não prejudique a segurança e a solidez do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, não cause danos ou incômodos aos demais condôminos ou ocupantes das unidades e não infrinjam as normas legais, as disposições da Convenção do Condomínio e as disposições deste Regimento;

**II** - dispor de sua unidade de acordo com a legislação civil, respondendo pelo integral pagamento das contribuições mensais ao **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, assim não lesando ou prejudicando os demais condôminos;

**III** - usar e gozar das partes comuns do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, desde que não impeçam ou perturbem os demais condôminos, com as mesmas restrições do item I acima;

**IV** - examinar, em qualquer tempo, atendido o disposto no **Artigo 11** abaixo, os livros, documentos e arquivos da Administração, pedir esclarecimentos e respostas por escrito à Administração;

**V** - comparecer às Assembléias Gerais e, quando quites com suas contribuições, nelas discutir, votar e ser votado;

**VI** - comunicar à Administração do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** qualquer irregularidade que observe, utilizando o livro de sugestões e reclamações.

§ 1º. Os direitos enunciados nos itens “IV” e “V” deste artigo são privativos dos condôminos proprietários de unidades autônomas, não podendo ser exercidos por inquilino, comodatário ou qualquer outro morador que não possua a propriedade do bem imóvel. Poderá o proprietário nomear representante através de mandato instrumentalizado nos termos previstos na Convenção do Condomínio e da legislação vigente.

§ 2º. Toda e qualquer comunicação, crítica ou sugestão dirigida à Administração do Condomínio, deverá dar-se por escrito.

**Artigo 11** - O Associado interessado no exame da documentação do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** deverá materializar sua pretensão por escrito à Administração, aduzindo as razões do pedido.

**Parágrafo único** - A Administração terá o prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do recebimento do pedido, para determinar dia e hora para o exame.

### CAPÍTULO II – DOS DEVERES

**Artigo 61º** - São deveres dos condôminos, além de suas obrigações previstas em Lei, no Estatuto Social do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** e neste Regimento Interno:

**I** - guardar decoro e respeito aos demais condôminos, funcionários do Condomínio e qualquer pessoa que adentre o Condomínio, ao uso das coisas comuns, ao uso das coisas de propriedade exclusiva, não as usando, nem permitindo que sejam usadas, para fins diversos daqueles a que se destinam;

**II** - zelar pela ordem e boa reputação do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, não praticando atos, nem atividades que possam, de alguma forma, produzir danos à imagem e ao bom conceito do Condomínio;

**III** - pagar pontualmente as contribuições mensais destinadas ao custeio das despesas gerais ordinárias e extraordinárias do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**;

**IV** - mandar reparar, por sua conta e risco, qualquer dano que locatários, comodatários, familiares, usuários eventuais e visitantes “seus” causarem ao Condomínio ou a terceiros;

**V** - submeter e adequar seus projetos arquitetônicos às especificações, exigências e orientações do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**;

**VI** - edificar as obras residenciais rigorosamente de acordo com o projeto aprovado pelo **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** e pelos órgãos públicos competentes.

**Artigo 12** - Todo condutor de veículo deverá ser identificado e cadastrado junto à Administração do Condomínio. É proibido a condução de qualquer veículo motorizado por pessoas menores de idade ou não habilitadas, cabendo à Administração do Condomínio, por meio de sua segurança, fiscalizar, coibir e tomar qualquer medida necessária ao cumprimento do presente mandamento, inclusive solicitar apoio dos órgãos públicos competentes. **(F)**

**Artigo 13** - A velocidade máxima permitida nas vias internas do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** não poderá exceder os 30 KM/h (trinta quilômetros por hora), cabendo à Administração do Condomínio, por meio de sua segurança, fiscalizar, coibir e tomar qualquer medida necessária ao cumprimento do presente mandamento, inclusive solicitar apoio dos órgãos públicos competentes. **(F)**

**Artigo 14** - Os danos pessoais ou materiais causados a terceiros ou aos bens do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** por veículos, em razão de manobras ou da incorreta circulação dos mesmos, são de exclusiva responsabilidade civil e penal dos seus condutores e do Condômino responsável.

**Artigo 15** - É proibido utilizar os empregados do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** para atividades particulares, durante o expediente normal de trabalho. **(B)**

**Artigo 16** - É proibido ter ou usar, nas respectivas residências e em quaisquer das áreas de uso comum, líquidos inflamáveis, produtos químicos, produtos tóxicos, materiais, objetos, aparelhos e instalações que afetem de qualquer forma a saúde, a segurança e a tranquilidade dos moradores e Condôminos. **(E)**

**Artigo 17** - É proibido remover ou adicionar plantas nas partes comuns, calçadas e passeios do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, bem como realizar, ou tentar realizar, a captura e o abate de aves e animais. **(C)**

**Artigo 18** - Devem os condôminos, além de cumprir e fazer cumprir as normas regulamentares do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, tomar todas as providências para que

seus dependentes (considerados como tal conforme os termos estabelecidos no **parágrafo 1º do Artigo 2º** acima) não perturbem o sossego dos demais moradores. **(D)**

**Artigo 19** - Os condôminos poderão, desde que restritos aos limites das unidades residenciais, ausentes quaisquer finalidades comerciais, observando todas as condições de higiene, segurança, saúde, poluição visual e sonora, criar animais domésticos, limitados, porém, a cães, gatos e pássaros. **(D)**

§ 1º. Os animais deverão sempre estar acompanhados por um responsável e transitarem somente nas vias públicas, sendo proibido o trânsito dos mesmos nas áreas de lazer (parquinhos, pista de cooper, áreas do clube, etc). **(D)**

§ 2º. O responsável pelo animal deverá portar uma sacola plástica para providenciar a higienização (recolher as fezes) dos locais transitados. **(D)**

§ 3º. Para animais de pequeno porte faz-se obrigatória a condução através de coleira que tragam a identificação de seu associado/proprietário; para a condução de animais de médio e grande porte exige-se, também, a enforcadeira. **(D)**

§ 4º. Caso o animal seja encontrado solto pelo condomínio sem estar preso por guia e acompanhado por responsável, será apreendido, recolhido à Administração e entregue ao condômino/proprietário, o qual será notificado, por escrito, na primeira ocorrência desta infração; havendo reincidência (qualquer animal do mesmo condômino/proprietário ser encontrado solto pelo Condomínio), o condômino/proprietário será multado. **(D)**

§ 5º. É proibida a criação e circulação das seguintes raças de caninos, em face de sua agressividade: cane corso, pit bull, fila brasil, rottweiler, akita, grande cão japonês, bulldog americano, bull terrier, chow chow, dogue alemão, boston terrier, shar-pei, mastiff, dogo argentino, dobermann, mastin napolitano, pastor alemão, pastor belga, pastor branco suíço, dinamarquês, bulmastife, dálmata, setter inglês, afganhound, cão de castro laboreiro, fila de são miguel, argentino de bourdeaux, american pit bull terrier, starfforshire terrier americano, bem como demais raças de conhecida agressividade. **(F)**

§ 6º. Incide também a mesma proibição do parágrafo anterior sobre qualquer cão mestiço, ainda que sem raça predominante, que apresentar agressividade, o qual será retirado do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**. **(F)**

§ 7º. É expressamente proibida a criação de todo e qualquer animal que “fuja” às características enunciadas neste artigo. **(D)**

§ 8º. O condômino deverá fornecer à Administração do Condomínio, 02 (duas) vezes por ano, atestado de vacinação, firmado por médico veterinário ou expedido por órgãos governamentais, dos animais existentes em sua residência. Caso os mesmos animais apresentem doenças suscetíveis a afetar a saúde dos moradores, estes deverão ser retirados do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**. **(D)**

**Artigo 20** - Cabe ao condômino providenciar conserto, reparo ou a substituição de qualquer peça, aparelho ou objeto de uso comum, que tenha sido danificado pelo mesmo, por familiar, visitante, empregados ou prepostos do mesmo. **(D)**

**Artigo 21** - Qualquer reclamação ou sugestão deverá ser dirigida à Administração por escrito.

**Artigo 22** - Para a realização de mudança para as unidades residenciais no interior do Condomínio, devem ser atendidos os seguintes critérios:

**I** - a mudança deverá ser comunicada por escrito, com antecedência de no mínimo 15 (quinze) dias úteis, à Administração do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**;

**II** - as taxas, ordinárias e extraordinárias devidas ao Condomínio devem estar rigorosamente adimplidas e pagas;

**III** - as portas e janelas da unidade residencial a ser habitada devem estar devidamente instaladas e concluídas;

**IV** - é necessário que os acessos de veículos (garagem) e dos pedestres estejam prontos;

**V** - o recuo frontal deve estar completamente gramado;

**VI** - o acabamento externo da unidade residencial deve estar concluído, de forma a não comprometer o aspecto visual do condomínio;

**VII** - qualquer material e equipamento de construção e entulhos devem ser retirados dos recuos;

**VIII** - reconstituição da guia fronteira do lote (meio-fio e tubulações) porventura danificadas durante a construção de sua unidade residencial;

**IX** - o lote de apoio deve ser desocupado e a vegetação do mesmo reconstituída.

§ 1º. Antes da realização da mudança, deve ser solicitado na Administração do Condomínio um laudo de vistoria técnica final da obra.

§ 2º. Após a vistoria, será entregue ao proprietário notificação contendo pendências a solucionar (caso existam) ou a autorização para mudança.

§ 3º. A mudança será autorizada somente após a regularização das eventuais pendências apontadas.

§ 4º. No ato da autorização da mudança, ou mesmo antes, serão canceladas as senhas dos funcionários da obra recém concluída.

**Artigo 23** – As unidades habitacionais deverão ser utilizadas observando o fim precípua a que se destinam: fim residencial. Sendo permitido, porém, a realização de eventos e festividades, desde que observando as disposições seguintes.

§ 1º. Eventos superiores a 120 (cento e vinte) convidados externos devem ser comunicados à administração do condomínio com 7 (sete) dias de antecedência. **(E)**

§ 2º. O morador deverá apresentar à Administração, com 8 (oito) horas de antecedência, a listagem contendo o nome completo de seus convidados, em ordem alfabética. Ainda que constante da listagem, todo condutor de veículo deverá ser identificado na portaria do Condomínio, sendo permitida sua entrada somente mediante a apresentação de documento de identificação. **(E)**

§ 3º. É expressamente proibida a promoção de festas ou eventos com a venda de ingressos. Neste caso, a Administração, através da segurança, poderá encerrar a festa e impedir a entrada de convidados. (F)

§ 4º. Durante o desenrolar de reunião festiva, o condômino se obriga a não exceder os limites impostos pela legislação vigente para tanto, principalmente no que tange a volume de ruídos de aparelhos sonoros e/ou de conjuntos musicais, especialmente a partir das 23:00 horas.(D) Em caso de descumprimento, será feita uma advertência pela segurança/administração do Condomínio, com tolerância de 30 (trinta) minutos. Após este prazo, notifica-se e aplica-se a multa. (F)

§ 5º. As penalidades previstas neste artigo somente serão aplicadas em caso de reclamação feita formalmente por qualquer condômino/morador que se sentir prejudicado.

§ 6º. É proibido o acesso ao Condomínio com qualquer tipo de arma, estilingues ou similar. O uso de fogos de artifício ou similares somente será permitido em ocasiões especiais festivas, em áreas pré-estabelecidas, contratados somente pelo Condomínio e supervisionados por profissionais reconhecidamente habilitados para este fim. (F)

### **CAPÍTULO III – DA SEGURANÇA**

**Artigo 24** - A portaria social terá funcionamento 24 (vinte e quatro) horas por dia, sendo responsável pela identificação e registro de todas as pessoas que adentrarem no **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**.

§ 1º. São proibições especiais relativas à Portaria:

- I - Manter as cancelas ou portões abertos, a qualquer hora;
- II - Permitir a entrada de qualquer pessoa não residente sem que haja prévia autorização;
- III - Permitir brigas e agressões de quaisquer pessoas na Portaria.

**Artigo 25** - Toda e qualquer pessoa, para adentrar ao interior do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, terá de ser identificada e a sua presença registrada, após a autorização do morador por telefone, pessoalmente ou através do documento de liberação de entrada, fazendo-se necessário a apresentação de documento oficial de identificação legalmente reconhecido.

**Artigo 26** - Somente será permitida a entrada de moradores, condôminos, trabalhadores das obras em andamento e empregados domésticos no interior do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** se os mesmos estiverem devidamente cadastrados junto à Administração e portando sua senha eletrônica. As demais pessoas somente poderão adentrar ao **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** em companhia de morador/condômino, ou quando previamente autorizada pela Administração, porém deverá ser identificada e registrada a sua presença nos termos do **Artigo 25** acima.

§ 1º. A Senha Eletrônica será “adquirida” junto à Administração do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** e seu uso será de responsabilidade única e exclusiva do condômino, que deverá arcar com toda e qualquer responsabilidade pelo uso indevido.

§ 2º. Poderão ser efetuadas revistas, tanto pessoal como nos veículos, na entrada e saída do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, de empregados domésticos, contratados, prestadores de serviços e outros funcionários, sendo de responsabilidade da

Administração do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** a regulamentação das mesmas.

§ 3º. Todo condômino que ainda não estiver residindo no **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** somente acessará as suas dependências no período compreendido entre as 07:00 e as 22:00 horas.

§ 4º. Os fiscais do poder público, oficiais de justiça, arquitetos ou engenheiros, no exercício de suas funções e devidamente cadastrados, poderão acessar o **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** pela portaria social.

§ 5º. Funcionários de obra, fornecedores e prestadores de serviços só terão acesso às obras, de segunda a sexta-feira, das 07:00 às 17:00 horas, pela Portaria de Serviços. Os mesmos deverão se retirar das dependências do Condomínio até as 18:00 horas.

§ 6º. Obras ruidosas só poderão ser executadas após as 08:00 horas. Nos feriados e finais de semana, sábados e domingos, não será permitida a realização de atividades de construção (reformas, obras e demais serviços relacionados).

§ 7º. Nas áreas internas do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** é proibida a locomoção de funcionários de obras, fornecedores e prestadores de serviços de qualquer natureza que utilizem como meio de transporte bicicletas ou congêneres.

§ 8º. A segurança contratada pelo Condomínio terá plenos poderes para solicitar que qualquer prestador de serviço ou fornecedor, que seguir um destino diferente do declarado na portaria, se retire imediatamente do interior do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**.

§ 9º. A segurança será executada por agentes ostensivamente armados, de acordo com o Plano de Segurança a ser estabelecido para o **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**.

**Artigo 27** - Não será permitida a permanência na portaria de funcionários do Condomínio que não sejam ligados às atividades na mesma desenvolvidas, bem como de prestadores de serviços e de funcionários de condôminos.

**Artigo 28** - A entrada de caminhões de carga contendo produtos como areia, brita, pedras, terra e demais materiais congêneres, somente será permitida de acordo com os seguintes parâmetros:

- após as 08:00 (oito) horas;
- caminhão toco com 1 (um) eixo, o qual poderá utilizar adicional de carga de até 30 cm (trinta centímetros);
- as cargas deverão estar cobertas com lona;
- caminhões betoneira somente adentrarão com carga até o máximo de 5 m<sup>3</sup> (cinco metros cúbicos).

§ 1º. Carretas e caminhão truck, com 02 (dois) ou mais eixos, exceto caminhões betoneira, não poderão adentrar o Condomínio.

§ 2º. Danos quaisquer, causados em função do não atendimento das disposições do Artigo 28 e seu parágrafo primeiro, serão arcados integralmente pelo condômino que autorizar a entrada do veículo de carga em desconformidade, ainda que não tenha conhecimento da desconformidade.

§ 3º. É vedado o acesso às partes internas do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** de pedintes, vendedores, propagandistas e outros de mesma natureza, salvo



autorização expressa do condômino, o qual acompanhará estas pessoas até sua unidade autônoma. Tais pessoas não poderão circular pelo Condomínio livremente, ainda que acompanhadas pelo condômino, não podendo, em hipótese nenhuma, abordar demais condôminos, pessoalmente ou nas unidades habitacionais destes.

#### **CAPÍTULO IV ÁREA DE LAZER**

**Artigo 29** - As áreas de uso comum destinadas ao lazer ou à prática esportiva dos condôminos e moradores do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** são constituídas de:

- **02 (duas) Quadras de Tênis**, do tipo rápida, construídas em piso de concreto, cercadas por alambrados e iluminadas;
- **01 (uma) Quadra Poliesportiva**, com piso em concreto polido, pintada, cercada por alambrados e iluminada;
- **02 (dois) Campos de Futebol Society**, gramados, cercados por alambrados e iluminados;
- **02 (duas) Quadras de Vôlei de Areia**, iluminadas;
- **01 (uma) Sala de Ginástica (Fitness)**, contendo 06 (seis) equipamentos;
- **01 (uma) Piscina**, para a prática de atividades esportivas e lazer;
- **01 (uma) Pista de Cooper**, com aproximadamente 2.800m (dois mil e oitocentos metros) de extensão, executada em concreto;
- **03 (três) Estações de Ginástica**;
- **04 (quatro) Parques Infantis**;
- **Ruas de Lazer**, dotadas de bancos, iluminação e paisagismo em formação;
- **01 (um) Salão de Festas**, para eventos, sem qualquer fim comercial;
- **09 (nove) Quiosques**;
- **01 (uma) Sauna com SPA**;
- **01 (um) Espaço para Bar**.

§ 1º - Das áreas de lazer e esportivas acima citadas, integram a área do Clube as adiante enumeradas, sendo as demais distribuídas na área interna do empreendimento:

- I – o Salão de Festas;
- II – o Espaço para Bar;
- III – a Sala de Ginástica (Fitness);
- IV – a Sauna com SPA;
- V – a Piscina;
- VI – as 02 (duas) Quadras de Vôlei de Areia;
- VII – a Quadra Poliesportiva;
- VIII – 05 (cinco) dos 09 (nove) Quiosques;
- IX – 01 (um) dos 04 (quatro) Parques Infantis.

§ 2º - Os critérios para utilização das áreas de lazer ou esportivas, inclusive as integrantes da área do Clube, serão regulamentados pela Administração do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**. As regras deverão ser afixadas em placas nas respectivas áreas para que sejam do conhecimento de todos, cabendo penalidades a serem aplicadas àqueles que as descumprirem, ficando a cargo da Administração notificar o condômino-infrator, por escrito.

§ 3º - Persistindo a infração por prazo superior a 30 (trinta) dias, a contar da data de notificação anterior, ou havendo reincidência da infração, o condômino-infrator deverá ser multado conforme tabela contida no **Artigo 7º** deste Regimento. O condômino-infrator poderá recorrer da multa, por escrito e justificando seu pedido, ao Conselho Consultivo.

**Artigo 30** - As áreas de lazer ou esportivas, inclusive as integrantes do Clube, são de uso exclusivo dos condôminos, que somente poderão usufruí-las após a entrega do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**.

§ 1º. Os “dependentes” e convidados dos condôminos poderão ter acesso às áreas de lazer ou esportivas, inclusive as integrantes do Clube, e seus equipamentos, sujeitando-se às normas de sua utilização, sendo que pelos mesmos responsabilizar-se-á o condômino que os convidou. **(B)**

§ 2º. Qualquer pessoa que aja em desconformidade com o presente Regimento e demais normas do Condomínio poderá ser retirada da área de lazer, esportivas ou do Clube. Sendo o infrator pessoa convidada de condômino, poderá a Administração, além de retirá-lo das áreas, vedar futuro novo acesso ou nova utilização destas áreas e seus equipamentos pelo mesmo, ainda que com autorização e acompanhado pelo condômino. **(B)**

**Artigo 31** - A área do Salão de Festas é a destinada à realização de eventos festivos e reuniões, não podendo, em hipótese alguma, eventos deste tipo serem realizados em outras áreas comuns do Condomínio, mesmo que no Espaço para Bar e redondezas e às bordas da área da piscina.

**Artigo 32** - É proibida a utilização das áreas de lazer, esportivas ou do Clube por funcionários dos moradores ou do Condomínio.

**Artigo 33** - A Administração do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** expedirá normas especiais e critérios que regulamentarão a utilização das áreas de lazer, esportivas e do Clube e seus equipamentos, sendo vedado, desde já, disputas de jogos com equipes constituídas em sua maioria por jogadores não moradores ou não condôminos. **(B)**

**Artigo 34** - O horário de uso das áreas de lazer, esportivas e do Clube será o período compreendido entre as 07:00 e as 23:00 horas. A área do Salão de Festas, ainda que integrante do Clube, poderá ter horário alternativo de funcionamento, em função da realização de eventos aos quais é destinada.

**Artigo 35** - Os equipamentos a seguir terão as seguintes regras de funcionamento:

- a) **Sala de Ginástica (Fitness) e demais áreas destinadas à prática esportiva** - horário de funcionamento compreendido entre as 07:00 e as 23:00 horas, sendo vedado o uso por menores de 12 (doze) anos; **(A)**
- b) **Piscina, Sauna e Bar** - horário de funcionamento compreendido entre as 07:00 e as 23:00 horas; **(A)**
- c) **Demais áreas do Clube** - poderão contar com horários alternativos de funcionamento.

**Artigo 36** - O usuário das áreas de lazer, esportivas e do Clube deverá obrigatoriamente mantê-las sempre limpas, cuidando por sua conservação e asseio. **(A)**

**Artigo 37** - As quadras de esporte e os campos de futebol serão utilizados exclusivamente para a prática dos esportes a que se destinam, sendo vedada a utilização para outros fins, tais como festas, passeio de bicicleta, patinetes, patins etc. **(B)**

**Artigo 38** - Para o uso das áreas de lazer ou esportivas do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, o número de convidados será definido pela Administração, de acordo com a demanda de uso dos condôminos.

**Artigo 39** - O condômino se responsabiliza por danos causados à estrutura física e aos bens do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** por atos negligentes, desrespeitosos, pelo uso de palavras de baixo calão e gestos obscenos seus e de seus convidados, sujeitando-se a multas, solicitação de retirada e registro do impedimento de entrada do dependente ou convidado no Condomínio em outras oportunidades. **(F)**

**Artigo 40** - No bosque, áreas verdes e praças é terminantemente proibido: **(F)**

- retirar qualquer tipo de madeira;
- acrescentar e/ou retirar qualquer tipo de vegetação ou animal;
- depositar entulho, lixo ou qualquer outro material que possa causar poluição;
- amarrar placas de identificação nas árvores;
- rastelar ou retirar folhagens secas que formam a camada úmida e nutritiva do solo, exceto nas trilhas;
- provocar qualquer tipo de queimada ou incêndio;
- retirar terra, cascas de madeiras, mudas de plantas ou qualquer outro material;
- caçar, capturar ou aprisionar qualquer tipo de animal;
- aplicar qualquer tipo de pesticida ou veneno;
- promover eventos que comprometam o equilíbrio e o ambiente saudável, tais como piqueniques, encontros amorosos, consumo de drogas, etc.
- pisar nos gramados ornamentais ou canteiros, sendo igualmente vedado colher flores.

**Artigo 41** - No interior do Condomínio é proibido qualquer tipo de brinquedo com motores a combustão, aeromodelismo ou pipas (arraia, papagaio, etc) utilizando linhas com cerol ou qualquer material que dê à linha maior capacidade de corte. **(F)**

**Artigo 42** - A iluminação das áreas de lazer deverá ser ligada e desligada obrigatoriamente por funcionário ou preposto do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**. Qualquer exceção deverá ser comunicada e aprovada previamente pela Administração, podendo estar sujeita a aplicação de taxas de uso. **(B)**

**Artigo 43** - Os serviços de Bar e Restaurante serão explorados comercialmente e diretamente pelo Condomínio, ou por terceiros contratados por este para tal fim, mediante aprovação prévia do Conselho Consultivo e assinatura de contrato específico.

**Artigo 44** - As atividades de apoio ao clube, tais como segurança, salva-vidas, limpeza e higienização, etc, serão executadas ou contratadas sua execução pelo Condomínio.

§ 1º. Todos os valores e objetos dos condôminos devem ser por eles devidamente guardados, não se responsabilizando o Condomínio, em hipótese alguma, por eventuais perdas ou danos, mesmo quando deixados nos armários ou confiados a quaisquer de seus prepostos.

§ 2º. A Administração do Condomínio não se responsabilizará por quaisquer acidentes ocorridos durante a utilização das áreas de lazer, esportivas e do Clube, independente da natureza dos mesmos.

**Artigo 45** – Crianças menores de 10 (dez) anos de idade não poderão ingressar na piscina desacompanhadas. **(A)**

**Artigo 46** - Não será permitido a quem se encontrar na área das piscinas: **(D)**

- a) usar a piscina sendo portador de doenças de pele, infecciosas e/ou parasitárias, contagiosas;
- b) entrar na piscina sem antes molhar-se no chuveiro;
- c) promover eventos ou situações que privem os demais usuários de seu uso;
- d) jogar papéis ou quaisquer objetos na piscina, bem como praticar atos contrários à higiene, que possam prejudicar a limpeza do recinto e a saúde dos usuários;
- e) ingerir ou permitir a ingestão de bebidas, alcoólicas ou não, e alimentos na piscina;
- f) fazer algazarras, tomar atitudes ou praticar atos que venham a importunar os demais freqüentadores, incluindo rádios, televisores e aparelhos de som.
- g) adentrar a área da piscina com qualquer tipo de recipiente de vidro ou de qualquer outro material cortante ou que exponha a risco os demais usuários.

§ 1º. As piscinas poderão ser interditadas:

- a) para limpeza geral ou reparos;
- b) quando o Condomínio julgar necessário, para qualquer outro fim;

**Artigo 47** - Não é permitido aos condôminos e seus convidados na área da sauna: **(D)**

- a) utilizar a sauna para outros fins que não aqueles a que se destina;
- b) ingerir ou permitir a ingestão de bebidas, alcoólicas ou não, e alimentos na área da sauna;
- c) adentrar à área da sauna portando material inadequado, portar copos e garrafas de vidro ou qualquer outro material cortante ou que exponha a risco os demais usuários;
- d) fumar ou permitir que fumem na área da sauna;
- e) promover eventos ou situações que privem os demais usuários de seu uso.

§ 1º. Somente funcionário habilitado e autorizado pela Administração do Condomínio poderá manusear e operar os equipamentos para funcionamento da sauna.

**Artigo 48** - Não é permitido aos condôminos e seus convidados na área da Sala de Ginástica (Fitness): **(D)**

- a) utilizar a área da Sala de Ginástica (Fitness) e seus equipamentos para fins diversos daqueles a que se destinam (atividade física);
- b) ingerir ou permitir a ingestão de bebidas, alcoólicas ou não, e alimentos na área da Sala de Ginástica (Fitness);
- c) promover eventos ou situações que privem os demais usuários de seu uso;
- d) fumar ou permitir que fumem na Sala de Ginástica (Fitness);
- e) ocupar indevidamente qualquer aparelho quando não o estiver utilizando para atividade física;
- f) fazer uso dos aparelhos trajando sandálias, sapatos de salto e/ou similares;
- g) adentrar a este recinto molhado e com roupas de banho.

§ 1º. O condômino será responsável pelos danos causados à Sala de Ginástica (Fitness), seus aparelhos e equipamentos, uma vez sendo comprovado o mau uso.

**Artigo 49** - A utilização dos brinquedos dos parques infantis é privativa de crianças até a idade limite estabelecida pela Administração e pelo fabricante dos mesmos, com aviso fixado no local.

**Artigo 50** - São condições básicas para o uso das áreas dos parques infantis: **(D)**

- a) não será permitida a utilização dos parques infantis por crianças menores de 6 (seis) anos de idade desacompanhadas de um adulto;
- b) o condômino será o responsável por qualquer dano causado às instalações físicas e/ou aos brinquedos dos parques infantis, por seu dependente ou morador da sua unidade, uma vez sendo comprovado seu mau uso;

- c) é vedada a utilização dos parques infantis e seus equipamentos para fins diversos daqueles a que se destinam;
- d) é vedado o consumo de bebidas, alcoólicas ou não, e alimentos na área dos parques infantis.

**Artigo 51** - As quadras esportivas serão de uso exclusivo de condôminos e seus convidados, atendidos os limites de quantidade estabelecidos. **(D)**

**Artigo 52** - A utilização das quadras esportivas obedecerá a regulamento próprio, aprovado pelo Conselho Consultivo e afixado nos quadros de aviso.

**Artigo 53** - Não é permitido aos condôminos e seus convidados nas áreas das quadras esportivas: **(D)**

- a) utilizar as quadras esportivas e seus equipamentos para fins diversos daqueles a que se destinam;
- b) promover eventos ou situações que privem os demais usuários de seu uso;
- c) ocupar indevidamente as quadras quando não as estiver utilizando para a prática do esporte a que se destinam;
- d) ingerir ou permitir a ingestão de bebidas, alcoólicas ou não, e alimentos na área das quadras esportivas.

**Artigo 54** - As competições, desde que organizadas pelo Condomínio, terão privilégio na utilização das quadras e demais áreas esportivas sobre os demais condôminos.

**Artigo 55** – A área do Salão de Festas, incluído o mesmo, é de uso privativo dos condôminos e dos convidados destes, somente podendo nele serem realizados eventos gratuitos, aplicando-se à sua utilização as seguintes regras, além daquelas mais específicas impostas pela Administração do Condomínio: **(F)**

- a) a utilização da área do Salão de Festas, dos mobiliários e utensílios, aparelhos e equipamentos no mesmo instalados é exclusiva de condôminos e seus convidados e se dará em regime de locação, exceto para a utilização em eventos do Condomínio;
- b) a área do Salão de Festas e itens de apoio só poderão ser utilizados para as seguintes finalidades:
  - reuniões de caráter social e cultural, abrangendo atividades artísticas, literárias, técnicas e outras, que não sejam de cunho político-partidário, ideológico, comercial e propagandístico, e qualquer outro tipo de evento que seja de interesse dos condôminos;
  - reuniões de cunho comemorativo, tais como bodas, aniversários e outras pertinentes;
  - eventos sociais do Condomínio;
  - quaisquer outros eventos que na consideração da Administração do Condomínio possam ser realizados sem atingir ou violar a normal e pacífica convivência dos condôminos, que não causem transtornos em excesso e que não sejam incompatíveis com o fim a que se destina o equipamento.
- c) a locação se dará mediante consulta prévia de disponibilidade de datas e com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias do evento;
- d) os eventos não programados antecipadamente somente serão realizados mediante prévia aprovação do Síndico;
- e) uma vez estando sendo utilizado por algum dos condôminos, a área do Salão de Festas somente poderá ser acessada pelos demais condôminos se convidados por aquele (tal vedação não se aplica ao Síndico e a membros do Conselho Consultivo e da Administração do Condomínio, que poderão acessar a qualquer com o intuito de verificarem o cumprimento das normas e a boa utilização do espaço);

§ 1º. Será limitado o número de dois eventos por ano para cada unidade autônoma (lote), oportunizando disponibilidade de datas para a maioria dos condôminos.

§ 2º. Além da assinatura do devido “contrato de locação” da área do Salão de Festas, o condômino, no ato de sua assinatura, efetuará o pagamento da taxa para tanto arbitrada pelo Conselho Consultivo.

§ 3º. Os recursos financeiros arrecadados pelo Condomínio com a “locação” da área do Salão de Festas farão parte do orçamento geral do Condomínio. Assim, cabe à Administração do Condomínio, dentro do próprio orçamento, designar o emprego dos recursos financeiros e de pessoal necessários e possíveis à manutenção da área do Salão de Festas, dos equipamentos e utensílios integrantes desta área.

§ 4º. A Administração do Condomínio não poderá ser responsabilizada pela não realização do evento ou problemas em sua realização, sendo responsável único e perante qualquer pessoa o condômino “locatário” do espaço.

§ 5º. Ficará a cargo do condômino “locatário” da área do Salão de Festas a retirada da decoração, bem como dos demais materiais e equipamentos, tais como equipamentos de som, iluminação, etc., até as 10:00 horas do dia seguinte.

**Artigo 56** - São proibições expressas quanto à utilização da área do Salão de Festas, além do já estabelecido neste Regimento: **(F)**

- a) retirar, ainda que esporadicamente, sob qualquer pretexto, para utilização em área privada, qualquer peça de mobiliário, utensílios, louça, aparelhos elétricos e outros;
- b) ultrapassar os limites legalmente estabelecidos de volume de som ou outros ruídos, principalmente a partir de 22 h.

### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 57** - A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, quer seja ela decorrente de atos delituosos, ou não, caso fortuito, força maior, acidentes, etc.

**Artigo 58** - Não serão permitidas manifestações de caráter religioso, racial ou político nas dependências de uso comum do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, independente da natureza do evento. **(F)**

**Artigo 59** - Cláusula Compromissária: Todas as questões, dúvidas e lides eventualmente oriundas do presente Regimento Interno serão resolvidas de forma definitiva, via conciliatória ou arbitral, consoante os preceitos ditados pela Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

**Artigo 60** - Este Regimento Interno entra em vigor na data de sua aprovação pela competente Assembléia Geral Extraordinária de Condôminos e submete todos os Condôminos, futuros Condôminos e demais membros integrantes do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**.

Marituba-PA, 15 de abril de 2010.