

O Condomínio Jardim do Oriente reger-se-á para todos os efeitos legais e jurídicos, pela Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e demais legislações aplicáveis, pelas demais normas e regulamentos condominiais e pelo atual REGIMENTO INTERNO, cujo estrito cumprimento estão obrigados todos os proprietários, residentes, promitentes compradores, adquirentes, cessionários de direitos, locatários, dependentes, empregados domésticos ou do condomínio, prestadores de serviços e visitantes, sendo obrigação do Síndico e da Administração do Condomínio a divulgação, disponibilização e distribuição, por qualquer meio de comunicação eficaz, deste instrumento aos condôminos atuais e futuros.

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES E NORMAS GERAIS

Capítulo I – DA DESTINAÇÃO

Art. 1º - O Condomínio destina-se exclusivamente a **fins residenciais**, sendo expressamente proibido seu uso, locação ou cessão, de forma gratuita ou onerosa, para fins de qualquer outra natureza por parte do condômino, notadamente para fim escuso, imoral ou ilícito, e realização de atividades profissionais, comerciais ou industriais.

Parágrafo Único – As unidades autônomas destinam-se exclusivamente à residência unifamiliar.

Capítulo II – DISCIPLINA INTERNA

Art. 2º - Os direitos e obrigações de todos os condôminos são iguais, sendo o respeito ao próximo e às normas os limitadores, conforme descritas a seguir:

I - Os condôminos, ao fazerem uso e gozo das partes comuns do Condomínio, não poderão ferir idêntico uso e gozo pelos demais condôminos, tampouco perturbar a ordem, o silêncio, e a moral e os bons costumes, mesmo quando fazendo uso de suas partes privativas.

II - Os condôminos devem respeitar e ter seus direitos respeitados decorrentes da Lei do Silêncio, no período compreendido entre às 22 horas do dia às 08 horas do dia seguinte. Todo e qualquer barulho de som, rádio, TV, na unidade autônoma ou áreas comuns, deverá restringir-se aos limites daquele ambiente e respeito ao próximo.

III - São admitidos animais de estimação no Condomínio, sem fins comerciais, desde que não venham a perturbar a segurança e o sossego público dos moradores, tampouco transgridam regras de higiene pública, devendo seus proprietários observarem as normas gerais contidas neste Instrumento, relativamente à posse e trânsito de tais animais nas dependências do Condomínio.

IV – As unidades autônomas/privativas destinam-se exclusivamente a fins residenciais, sendo expressamente vedada qualquer outra destinação.

V - O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos resistentes, separados em lixo seco e lixo orgânico (coleta seletiva) e depositados no local apropriado, conforme orientação dada pela Administração do Condomínio.

VI – É proibida a limpeza das unidades autônomas de modo que cause transtornos ou afete a segurança dos demais condôminos.

VII – O acesso às caixas d'águas comuns e equipamentos elétricos, de segurança e de infraestrutura comuns, somente será possível com a autorização do Síndico ou de preposto deste, e devidamente acompanhado de funcionário do Condomínio.

VIII – É proibido mexer nas chaves elétricas comuns e nos relógios medidores de uso comum ou privativo de água, luz, telefone, antena coletiva e demais instalações comuns, aos quais somente terão acesso, quando necessário, profissionais habilitados e com autorização da Administração do Condomínio.

IX – É proibido utilizar mangueira e extintores de incêndio de uso comum, salvo em caso de emergências específicas.

X – É proibida a instalação e uso de estações de radioamadores ou quaisquer outras da natureza que possam causar interferências ou danos aos sinais de recepção ou aos aparelhos e instalações elétricas dos demais condôminos ou do Condomínio.

XI - Não é permitido fumar nas dependências comuns fechadas do condomínio.

XII – Nas áreas comuns, não é permitido jogar nos vasos sanitários, ralos, pias e tanques, objetos que possam causar entupimento ou deterioração de quaisquer tubulações.

XIII – É proibido pisar à grama, nos jardins ou nos canteiros de flores ou plantas, exceção feita às áreas expressamente permitidas, ou neles praticar qualquer atividade que prejudique sua preservação ou seu desenvolvimento, bem como remover ou adicionar espécies vegetais naqueles locais ou áreas comuns, sem anuência e autorização da administração.

XIV – É vedado manter aberta a porta dos depósitos do condomínio além do tempo necessário para o embarque e desembarque de mercadorias, salvo nos casos de manutenção e limpeza por parte de pessoas credenciadas.

XV – É proibido remover, sem a anuência da Administração, quaisquer equipamentos de segurança e combate a incêndio existente nas áreas comuns, salvo para o uso a que se destina ou à sua manutenção.

XVI - Para todos os Condôminos, o sistema de fossa séptica é obrigatório e deverá ser construída de modo a que suas infiltrações não causem danos e nem poluição às águas das cacimbas, cisternas, poços, etc., e nem dos mananciais, sendo obrigação dos condôminos zelar pela preservação do meio ambiente como um todo.

**REGIMENTO INTERNO
DO CONDOMÍNIO JARDIM DO ORIENTE**

XVII – O condômino que se ausentar deverá indicar ao Condomínio nome, endereço e telefone de pessoa autorizada que terá acesso ao seu respectivo lote e/ou residência, em circunstâncias de urgência devidamente comprovada.

XVIII – Qualquer reclamação ou sugestão relativa ao trabalho dos empregados/funcionários do condomínio deve ser levada ao conhecimento do Síndico, na forma prevista neste Regimento, sendo proibido ao condômino determinar ou alterar o serviço a eles estipulados.

XIX – Nos casos de eventos particulares festivos ou formais, realizados nas áreas comuns ou particulares, o condômino anfitrião é o responsável pelo evento, sendo contra ele dirigidas todas as demandas relativas ao comportamento de seus convidados ou prestadores de serviços, que esteja em desacordo com as normas deste regimento. É obrigatório o envio de lista de convidados para a equipe de segurança realizar o controle de acesso, assim como disponibilizar telefone de contato do morador para casos de pessoas que não constem da lista de convidados. No caso de não envio da lista de convidados por escrito, não é permitido ao morador liberar a entrada de toda e qualquer pessoa para a festa sem prévia comunicação. A portaria deverá sempre telefonar para a residência pedindo autorização para a entrada.

XX - Os condôminos deverão manter fechadas as portas de suas moradias e trancados os seus veículos que estiverem nas áreas comuns. Em nenhuma hipótese, o condomínio será responsável por furtos ou roubos nas unidades autônomas, nos veículos ou nas partes comuns.

Art. 3º - Constitui ainda dever de cada condômino, possuidor, morador a qualquer título e demais usuários, cumprir, respeitar e fiscalizar a observância do disposto em deliberação de Assembleias, regulamentos e normas da administração e do condomínio, Regimento Interno, e na legislação pertinente, sendo expressamente vedado a estes, bem como a qualquer ocupante do condomínio, empregado ou preposto ou outra pessoa que adentre e/ou permaneça nas dependências comuns:

I - Alterar os padrões originais das áreas comuns e do Condomínio, de qualquer modo ou forma, salvo mediante autorização da Administração e observadas as exigências legais;

II – Referente às áreas comuns, decorar as fachadas, paredes ou esquadrias externas bem como paredes e portas que dão acesso às áreas comuns com cores, tonalidades ou formas diferentes das adotadas pelo Condomínio;

III - Usar placas, letreiros, outdoors ou painéis de propaganda visíveis do exterior da unidade autônoma, ficando autorizada à administração do condomínio, através dos seus empregados, promover a retirada destes materiais, sem que isso enseje direito a qualquer indenização aos interessados;

IV – Lançar nas áreas comuns, papéis, pontas de cigarros, cinzas, objetos, restos de obras, caixas de papelão, entulho ou detritos, devendo transportar o lixo sempre acondicionado adequadamente e de forma imediata, bem como arrancar ou danificar plantas, bem como colher flores dos canteiros comuns.

**REGIMENTO INTERNO
DO CONDOMÍNIO JARDIM DO ORIENTE**

V - Usar ou manter em depósito materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, deteriorantes ou nocivos à saúde ou ainda que possam afetar a segurança do condomínio e suas áreas comuns, dos condôminos ou possuidores, e acarretar aumento de seguro coletivo;

VI - Deixar de usar as entradas próprias e as vias de circulação para transporte de cargas, segundo o estabelecido na Normas e nos Regulamentos Condominiais, inclusive no Regimento Interno, salvo determinação da Administração de forma diversa;

VII - Impedir o acesso do Síndico ou prepostos na(s) respectiva(s) unidade(s) autônoma(s) para o fim de examinar ou reparar defeitos ou ocorrências que de qualquer forma afetem outras unidades autônomas ou às partes comuns;

VIII - Utilizar empregados ou colaboradores do Condomínio em serviços de natureza meramente particular;

IX - Estender panos, roupas, tapetes ou colocar quaisquer objetos ou instalações nos muros, nas janelas, varandas ou partes comuns, em que fiquem visíveis do exterior da unidade autônoma ou sob o risco de queda;

X - Lavar equipamentos ou maquinários utilizados na obra, nas partes comuns;

XI - Usar vagas das garagens/estacionamento comuns para depósito de móveis ou objetos de qualquer natureza;

XII - Impedir ou perturbar de qualquer forma, inclusive por aglomeração de pessoas, o trânsito nas vias de acesso comuns ou de circulação do Condomínio;

XIII - Desacatar ou deixar de atender reclamações, avisos, determinações, notificações ou advertências do Síndico do Condomínio;

XIV - Deixar de reparar, no prazo de 48 horas, os vazamentos ocorridos na canalização secundária que sirva privativamente a sua unidade autônoma, sem prejuízo do ônus pelos danos que porventura ocasionarem às unidades autônomas de terceiros ou ao Condomínio;

XV – O condômino obriga-se a manter integralmente limpo e asseado, sem grama alta, mato, lixos, detritos e entulhos, seu lote e sua unidade autônoma, bem como correspondente calçada adjacente/limítrofe. Na hipótese de descumprimento desta obrigação, será facultado à Administração do Condomínio, promover a limpeza compulsória, cobrando posteriormente da unidade infratora, as despesas e custos gastos. Contudo, antes da realização da limpeza pelo Condomínio, a Administração deverá notificar a unidade infratora, para que o condômino providencie a limpeza, no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da notificação, sob pena de execução da limpeza compulsória pelo Condomínio às custas da unidade infratora. O valor da limpeza a ser promovida pelo Condomínio é de 01 (uma) taxa condominial, a ser cobrado no boleto da próxima taxa de condomínio.

XVI - Edificar ou instalar em seu lote/unidade autônoma, indústria ou qualquer outra atividade que, por sua natureza e efeitos, possam acarretar danos ou comprometer a segurança e o bem-estar dos

demais Condôminos, bem assim não poderá exercer qualquer atividade que represente riscos ou danos à ecologia e à fauna existente no local ou imediações.

XVII – utilizar fogo, fogueiras, queimadas, etc., em cada unidade autônoma bem como nas áreas comuns do Condomínio, de forma a evitar o perigo de incêndios e de fumaça tóxica;

XVIII – subir, pichar, ou escrever nos muros, árvores e edificações do condomínio;

XIX – criar ou manter porcos ou pocilgas, cavalos, vacas e animais de grande porte, bem como animais silvestres de modo ilegal ou manifestamente proibido;

XX – exercer atividades poluidoras do meio ambiente;

XXI – tomar qualquer ação prejudicial à fauna e à flora local e das áreas próximas ou contíguas;

XXII – edificar ou instalar em sua unidade autônoma, indústria ou qualquer atividade que, por sua natureza e efeitos possam acarretar danos ou comprometer a segurança e o bem-estar dos demais condôminos, bem assim não poderá exercer qualquer atividade que represente risco ou danos à ecologia e à fauna existente no local ou imediações.

XIII - Lançar lixo, entulho, resíduos ou qualquer tipo de detrito em lote residencial e edificações próprios ou alheios, ainda que autorizado pelo seu proprietário.

XIV – Realizar o corte, destruição, apropriação ou modificação de árvores, plantas e gramados das áreas comuns, sujeitando seu infrator ao pagamento de multa prevista neste Regimento, bem como à recomposição da área que será feita às suas expensas. O corte, quando necessário, deverá ser solicitado por escrito à administração do condomínio, que decidirá a respeito;

Capítulo III – DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 4º - O horário de funcionamento do escritório da administração do condomínio será de segunda a sexta-feira, das 08h00min às 18h00min, e aos sábados das 08h00min às 12h00min.

Capítulo IV – DO CADASTRO DE MORADORES E VEÍCULOS

Art. 5º - Os condôminos e seus respectivos inquilinos deverão providenciar junto à administração do condomínio o preenchimento de formulário específico, onde serão solicitadas as informações que irão compor seu cadastro junto ao condomínio.

Parágrafo Único – Os moradores deverão manter todos os seus dados cadastrais sempre completos e atualizados, sob pena de serem consideradas válidas as comunicações enviadas aos endereços constantes na Administração do Condomínio.

Art. 6º - A cópia dos seguintes documentos deverá ser entregue na administração no ato do preenchimento do cadastro:

I - contrato de compra e venda ou escritura, bem como certidão de ônus do respectivo cartório, caso existente;

II – cópia da identidade e CPF do proprietário;

III – dados completos do proprietário e inquilino da unidade, a exemplo de nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, filiação, RG, CPF, telefones, e-mails, endereço completo e com CEP, dentre outros;

IV - demais documentos exigidos pela Administração do Condomínio.

Parágrafo único - Dos inquilinos será exigida também a cópia do contrato de locação, além dos dados e documentos dos itens anteriores.

Art. 7º - O morador (inquilino ou proprietário) deverá indicar o(s) veículo(s) de uso regular, com a descrição do modelo, placa e cor, bem como demais dados necessários.

Parágrafo único - A administração deverá ser informada pelo morador (inquilino ou proprietário) sobre qualquer alteração destes dados.

Art. 8º - O morador (inquilino ou proprietário) deverá manter seu cadastro atualizado, comunicando inclusive as eventuais alterações de titularidade do imóvel e mudanças do cadastro de veículos.

Capítulo V – DO ACESSO DE PESSOAS

Art. 9º - O condomínio terá um sistema de identificação para permitir o acesso dos moradores, funcionários das empresas contratadas, visitantes, prestadores de serviços e demais usuários.

Art. 10 - Os visitantes, funcionários de empresas prestadoras de serviços (entregadores, carregadores, empreiteiros), deverão comparecer obrigatoriamente e previamente à recepção ou portaria, para completa identificação.

Art. 11 - O condômino ou usuário que solicitar serviços de entrega de lanches, refeições, remédios ou quaisquer outros serviços de “delivery” deverá retirá-lo pessoalmente na portaria, ou promover a devida autorização prévia da entrada deste, junto à portaria ou recepção do Condomínio.

TÍTULO II – DAS OBRAS, REFORMAS E MUDANÇAS

Capítulo VI – DAS OBRAS E REFORMAS

Art. 12 - Todas as obras e reformas deverão ser apresentadas previamente à Administração, via comunicação formal e por escrito, com o escopo dos serviços a serem realizados, para a devida autorização pela Administração do Condomínio.

Parágrafo Único – Fica proibida a entrada de material de construção antes da autorização da obra por parte do Condomínio, sendo que pequenos reparos e obras emergenciais poderão ser autorizadas pelo Síndico.

Art. 13 - Para realização de obras e reformas deverá o condômino notificar previamente o Síndico ou Administradora do Condomínio, com antecedência mínima de 48h, por escrito, preenchendo o Formulário de Autorização para Execução de Obra ou documento similar fornecido pela Administração, atendendo aos seguintes critérios e regras descritas a seguir.

Art. 14 - As obras e reformas serão permitidas somente nos seguintes dias e horários: de segunda a sábado, das 08h00min às 18h00min;

Parágrafo Primeiro. É expressamente proibida a execução de obras e reformas aos domingos e feriados, salvo prévia autorização da Administração do Condomínio.

Parágrafo Segundo. É proibida a entrega de materiais de construção aos domingos e feriados, salvo prévia autorização da Administração do Condomínio.

Art. 15 - É proibido usar aparelhos que emitam ruídos sonoros em alto tom, especialmente depois das 22h e antes das 8h, bem como violar, de qualquer forma, o sossego durante o dia e em especial a lei do silêncio, à noite.

Art. 16 - É aconselhável o uso de crachás de identificação nas dependências do Condomínio por parte das pessoas em serviço, os quais serão fornecidos pela Administração e retirados por ocasião do acesso ao Condomínio e devolvidos na saída, salvo determinação diversa da Administração.

Art. 17 - O entulho, cuja remoção é por conta e risco do condômino da unidade onde é realizada a obra, deve ser sempre transportado ensacado e colocado em caçambas, de forma a não causar incômodos aos outros moradores, não sendo permitida a sua estocagem na lixeira.

§ 1º. A retirada do entulho deverá ser realizada pelo acesso determinado pela Administração.

§ 2º. É obrigatória a cautela no transporte de entulho, materiais ou mudanças.

§ 3º. A caçamba deverá ser identificada com o número da unidade autônoma e dados completos do contratante. Uma cópia do contrato da caçamba deverá ser deixada pelo condômino, na Administração do Condomínio.

§ 4º. O contratante deverá monitorar o uso da caçamba e solicitar a sua remoção imediatamente após o alcance do limite de entulho nela depositado ou na conclusão da obra.

Art. 18 - Todas as áreas de uso comum do Condomínio deverão permanecer limpos, sem resíduos de sujeira oriundo de obra, e estar sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado ou conservado, ainda que a título provisório, restos de obras, ainda que acondicionados em caixas.

Parágrafo único - Quaisquer objetos encontrados serão retirados e descartados, e às expensas e por conta e risco de seus proprietários ou locatários.

Art. 19 - A responsabilidade pela manutenção da limpeza dos ambientes descritos no artigo anterior é do proprietário ou do responsável pela unidade em obra.

Art. 20 - Quando o proprietário ou responsável não estiver residindo na sua unidade, este deverá informar previamente o Síndico ou Administradora do Condomínio, preenchendo o Formulário de Autorização para Execução de Obra ou similar indicado pela Administração, e fornecer a relação dos prestadores de serviços em sua respectiva unidade, sendo obrigatória a identificação na portaria das pessoas em serviço, por ocasião do acesso ao condomínio.

Art. 21 - Todo e qualquer dano decorrente dos serviços de obra ou reforma, será de inteira responsabilidade do proprietário da unidade autônoma em obra ou reforma, devendo ele ressarcir os prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa, ação ou omissão, em que tenha contribuído diretamente ou indiretamente.

§ 1º. Os condôminos que tenham sofrido quaisquer prejuízos decorrentes de obras ou reformas deverão apresentar sua reclamação junto a Administração, convocando-a para fazer a vistoria, bem como anotar o ocorrido no livro destinado às reclamações/ocorrências, que estará disponível no Condomínio.

§ 2º. O prazo para reclamações é de até 3 (três) dias corridos a contar da data ou ciência do dano, sob pena de decadência, salvo por motivo de força maior.

Art. 22 – Na hipótese de interesse comum e perigo de danos às áreas comuns, o Síndico poderá autorizar a realização de vistoria e/ou obra em unidade autônoma, quando o proprietário se recusar a providenciar ou procrastinar o conserto e/ou adequação necessária, em manifesto prejuízo de outro condômino ou das áreas comuns do Condomínio.

Art. 23 - Todas as instalações internas de água, luz, gás, eletricidade e esgoto de cada unidade autônoma serão reparados à custa de seu respectivo condômino ou possuidor.

Art. 24 - Quando o estrago nas áreas comuns não for causado por qualquer morador, condômino ou possuidor, seu inquilino, dependente, empregado ou visitante, ou não sendo possível determinar o causador, os reparos serão executados por quem o Síndico indicar e os custos ocorrerão por conta do Condomínio.

Art. 25 - Quando for provado que o estrago verificado nas áreas comuns foi causado por qualquer condômino ou possuidor, seu inquilino, dependente, empregado ou visitante, os reparos serão executados a mando do Síndico, mas os custos ocorrerão por conta de quem tiver dado causa, seja por dolo ou culpa, ação ou omissão, em que tenha contribuído diretamente ou indiretamente.

Art. 26 - A padronização das obras do Condomínio, de fachada e das partes comuns deverá seguir rigorosamente os padrões adotados para o Condomínio, sendo vedada qualquer alteração que importe em descaracterização do layout original, salvo autorização em assembleia.

Art. 27 - Poderá o Síndico, com anuência do Conselho, realizar embargo administrativo de obra que afronte as Leis, Regulamentos, Normas e Deliberações da Assembleia, bem como Regimento Interno.

Art. 28 - Não será permitido o acúmulo de materiais, tais como caixas de papelão, restos de obras, mobiliários ou equipamentos, em áreas de uso comum ou coletivo, mesmo que eventualmente para posterior descarte, pois sua retirada deve ser IMEDIATA.

Art. 29 - Em hipótese alguma a Administração ou os funcionários do Condomínio serão responsabilizados pelo recebimento de materiais e equipamentos relativos à execução de obras nas unidades autônomas.

Art. 30 - Para fechamento de fornecimento de água potável comum, acesso a quaisquer outras dependências ou instalações de uso comum ou coletivo, o condômino deverá formalizar solicitação, por escrito, à Administração com pelo menos 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, especificando o motivo da solicitação e o tempo estimado de duração da intervenção.

Parágrafo único. A Administração tomará as medidas pertinentes e fará o acompanhamento dos trabalhos até seu término no prazo mais exíguo possível.

Art. 31 - Não é permitido o uso dos vestiários, chuveiros e banheiros das áreas comuns do Condomínio pelos prestadores de serviços contratados pelos moradores.

Art. 32 - Cada Condômino será responsável por quaisquer perdas e danos que tenham sido causados por terceiros ou fornecedores por ele contratados, a quaisquer equipamentos e instalações do Condomínio, decorrentes de erros ou falhas na execução dos serviços de reparos, obras ou reformas.

Art. 33 - Todas as taxas, impostos e emolumentos necessários à regularização da obra em questão são de responsabilidade do condômino interessado.

Art. 34 - A entrada e saída de materiais e equipamentos de grande porte e volume, inclusive aqueles destinados a obras e reformas, dar-se-á nos seguintes dias e horários: de segunda-feira à sábado, das 08h00min às 18h00min.

Art. 35 - Qualquer execução de obra fora do padrão estabelecido pelas normas e regulamentos condominiais, e por este instrumento, ensejará a notificação do condômino faltoso, que terá o prazo de 30 dias corridos para regularizar a situação, ou outro prazo inferior conferido pela Administração. Transcorrido esse prazo, o mesmo será novamente notificado e multado, nos moldes estabelecidos neste instrumento relativos às penalidades. A Administração notificará no máximo três vezes, e não sendo solucionado o problema nesse prazo, ingressará com ação judicial.

Parágrafo único – O Síndico quando tiver ciência do fato, não só promoverá a notificação do infrator, dando-lhe ciência da obrigação de cumprir as normas e regulamentos condominiais, como também cobrará do faltoso a(s) multa(s) correspondente(s), sendo que todas as despesas judiciais e extrajudiciais, bem como custas e honorários de advogado, se for o caso, ocorrerão por conta do condômino ou possuidor infrator.

Capítulo VII – DAS MUDANÇAS

Art. 36 - As mudanças deverão ser autorizadas e agendadas pela Administração do Condomínio.

§ 1º. A solicitação de agendamento deverá ocorrer com pelo menos 48 (Quarenta e oito) horas de antecedência ao Síndico ou a Administradora do Condomínio;

§ 2º. Em hipótese alguma poderá haver bloqueio da entrada e vias de acesso do Condomínio.

Art. 37 - As mudanças somente poderão ser realizadas nos seguintes dias e horários: de segunda a sexta-feira das 09h00min às 17h00min; e aos sábados das 09h00min às 13h00min.

Parágrafo único. É expressamente proibida a realização de mudanças fora dos horários acima, bem como nos domingos e feriados, salvo autorização pela Administração.

Art. 38 – Durante as mudanças, é proibido violar de qualquer forma o sossego durante o dia e em especial a Lei do Silêncio, à noite.

Art. 39 - A mudança se fará exclusivamente pela entrada principal ou outro acesso indicado pela Administração, sendo obrigação do condômino interessado na mudança, notificar o Síndico ou Administradora quanto ao interesse em realizar a mudança, para eventuais providências necessárias.

§ 1º. É vedado causar danos às partes comuns;

§ 2º. É vedado impedir ou perturbar, de qualquer forma, inclusive por aglomeração de pessoas, o trânsito nas vias de circulação do Condomínio;

Art. 40 - Para transporte de quaisquer objetos, em especial os de grande porte, a responsabilidade do seu proprietário estende-se aos danos causados às partes externas, a exemplo de vias de acesso, jardins e outros.

§ único. O responsável pela mudança responderá civil e criminalmente por qualquer acidente ou incidente ocorrido durante os trabalhos de transporte.

Art. 41 - Uma cópia do presente instrumento deverá obrigatoriamente fazer parte dos contratos de locação, vendas ou cessões das unidades autônomas, ficando os novos ocupantes, seja na qualidade de proprietário ou locatário, obrigados ao cumprimento deste instrumento e demais normas e regulamentos condominiais, ainda que nada conste nos mencionados contratos.

Parágrafo único - O ingresso do Locatário no Condomínio somente será permitido mediante apresentação de cópia autenticada do respectivo Contrato de Locação junto à Administradora do Condomínio, para o devido cadastro do mesmo, no prazo mínimo de 24 (vinte e quatro) horas antes da mudança, e do respectivo agendamento para realização da mudança, resguardadas as demais disposições deste instrumento.

Art. 42 - Os condôminos que tenham sofrido quaisquer prejuízos decorrentes de mudanças deverão apresentar sua reclamação junto a Administração, convocando-a para fazer a vistoria, bem como

anotar o ocorrido no livro destinado às reclamações/ocorrências, disponível na recepção do Condomínio.

Parágrafo Único. O prazo para reclamações é de até 3 (três) dias corridos a contar da data da mudança, sob pena de decadência, salvo por motivo de força maior.

Art. 43 - Nenhum estranho poderá ingressar no Condomínio sem ser previamente identificado e autorizado pelo Condômino visitado, por escrito ou verbalmente.

Art. 44 - Todo e qualquer dano causado às partes comuns do Condomínio ou dependências de terceiros, por ocasião da entrada ou saída de mudanças, será de inteira responsabilidade do proprietário da unidade autônoma.

Art. 45 - Todas as áreas de uso comum do Condomínio, deverão permanecer limpas, sem resíduos de sujeira oriundo da mudança, e estar sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado ou conservado ainda que a título provisório.

Parágrafo único. Quaisquer objetos encontrados serão retirados e descartados, e às expensas e por conta e risco de seus proprietários ou locatários.

Art. 46 - A responsabilidade pela manutenção da limpeza dos ambientes mencionados no artigo anterior é do proprietário ou do responsável pela unidade em que se estar procedendo a mudança.

Art. 47 – É vedado desacatar ou deixar de atender reclamações, avisos, determinações, notificações ou advertências do Síndico do Condomínio e da Administração do Condomínio.

Art. 48 – Nas mudanças, os proprietários ou locatários são obrigados a zelar e cuidar de seus objetos, coisas ou utensílios, não tendo o Condomínio quaisquer responsabilidades por estes bens, nem por furto ou roubo ou quaisquer danos que venham a ser causados nestes.

Art. 49 - Os reparos necessários serão realizados pela Administração com apresentação de três cotações e os custos serão levados a débito da unidade causadora dos danos, através de lançamento do valor na cota condominial.

TÍTULO III – DAS ÁREAS DE USO COMUM

Capítulo VIII – DAS VAGAS DE GARAGEM/ESTACIONAMENTO COMUNS

Art. 50 - As vagas de garagem/estacionamento comuns localizadas no complexo condominial, destinam-se ao estacionamento de veículos, utilitários, reboques, motocicletas e/ou similares, delimitada pelas faixas demarcadas no piso.

Parágrafo único. O(s) veículo(s) deve(m) ser previamente cadastrado(s) e identificados na Administração.

Art. 51 - O condômino deverá utilizar preferencialmente suas vagas privativas, no interior de sua unidade autônoma.

Art. 52 - Não será permitida nas vagas de garagens/estacionamentos comuns, a execução de serviços de mecânica e lavagem ou qualquer outro tipo de serviço de qualquer natureza, salvo em caráter emergencial e para colocar o veículo em condições de ser retirado do local.

Art. 53 – Em caso de instalação de cobertura/telhado nas vagas de garagem/estacionamentos comuns, a altura máxima dos acessos será de 2,20 metros, salvo determinação diversa da Administração.

Art. 54 - Nenhum veículo poderá circular pelas vias de acesso e circulação comuns, fora da mão de direção indicadas pela sinalização existente, ou conforme definido pela Administração.

Art. 55 - A velocidade máxima permitida para circulação de veículos nas vias internas e nas garagens comuns é de 20 Km/h (vinte quilômetros por hora).

Art. 56 - O condomínio deve trafegar com seu veículo nas vias do condomínio com os faróis acesos e evitar a utilização de buzinas ou qualquer outro tipo de ruído, além de obedecer rigorosamente a sinalização existente, sendo terminantemente proibido o tráfego pela contramão.

Art. 57 - O Condomínio não poderá ser responsabilizado pelos danos causados aos veículos nas vagas de garagens/estacionamentos comuns, nem por furtos de bens e objetos, dinheiro, equipamentos e materiais deixados no interior do veículo.

Art. 58 - Os condôminos proprietários de veículos estacionados irregularmente estarão sujeitos à aplicação de advertência e multa.

Parágrafo único. Caso o automóvel impeça a passagem de um ou mais veículos e o morador infrator não for localizado, o reboque poderá ser acionado e o veículo retirado, sendo os custos do reboque arcados pelo condômino infrator, sem prejuízo da aplicação da penalidade de advertência e multa.

Art. 59 - Não é permitido depositar lixo, materiais, vasilhames descartáveis, combustíveis, entulho de obra, mobiliários ou equipamentos, nas vagas de garagem/estacionamentos comuns.

Parágrafo único. A Administração tomará as providências necessárias para coibir as infrações enumeradas no caput, podendo inclusive aplicar notificações e multas ao condômino infrator.

Art. 60 - É proibida a permanência, por mais de 10 (dez) dias corridos, na garagem/estacionamento comuns, de veículo não pertencente a moradores (inquilino ou proprietário), tais como táxis, veículos de carga, de visitantes, de fornecedores, funcionários, etc., salvo os casos devidamente autorizados pela Administração.

Art. 61 - Os danos pessoais e/ou materiais causados aos bens de condôminos do condomínio e de terceiros, decorrentes de manobras de veículos, nas garagens/estacionamentos comuns e vias do condomínio, é de exclusiva responsabilidade dos causadores do ato, e serão resolvidos entre as partes envolvidas.

Art. 62 - As responsabilidades civil e penal por quaisquer danos pessoais ou materiais causados a terceiros ou a bem do Condomínio, por qualquer veículo, serão atribuídas aos respectivos proprietários e ao condutor, nos termos da legislação vigente.

Capítulo IX – USO DO BICICLETÁRIO

Art. 63 – Na hipótese de construção e implantação de bicicletários de uso comum, tem-se que serão espaços comuns destinados à guarda de bicicletas de uso exclusivo dos condôminos moradores, merecendo observância o seguinte.

Parágrafo Único - O bicicletário tem a finalidade de possibilitar que o condômino guarde sua bicicleta enquanto estiver utilizando os espaços comuns do condomínio, ou seja, a permanência de bicicletas no bicicletário por tempo indefinido não será permitida.

Art. 64 - O espaço possui vagas limitadas e sua utilização está sujeita às regras específicas neste instrumento.

Art. 65 - Não existem vagas privativas para guarda de bicicletas.

Art. 66 – O usuário, para pegar ou guardar a sua bicicleta no bicicletário, deverá solicitar a chave na Sala de Administração, assinando o livro de registro correspondente, devendo devolvê-la imediatamente após a sua utilização.

Art. 67 – A chave do bicicletário somente será entregue a quem efetivamente morar no condomínio e estiver com a bicicleta cadastrada, sendo terminantemente proibido o uso do bicicletário por pessoa que não mora efetivamente no condomínio.

Art. 68 – Em nenhuma hipótese os funcionários do condomínio pegarão ou guardarão bicicletas de condôminos.

Art. 69 – O condomínio não se responsabilizará por roubo, furto ou dano de peças e/ou bicicletas dentro ou fora do bicicletário.

Art. 70 – O Condomínio poderá solicitar, a qualquer momento, a retirada de todas as bicicletas esvaziando o bicicletário, caso haja motivo comprovadamente justificado.

Art. 71 – Caso o proprietário, inquilino ou cessionário deixe as bicicletas no bicicletário, terá o prazo de 15 (quinze) dias corridos para retirá-las, contados do dia da notificação expedida pelo Condomínio, cabendo à Administração, após esse prazo, providenciar sua destinação (vender, doar ou descartar).

Capítulo X – DOS ANIMAIS

Art. 72 – O trânsito de animal de estimação poderá ser efetuado, cabendo a seu portador, obrigatoriamente, transportá-lo utilizando coleiras e/ou guias e de modo que não constringam outros condôminos com mordidas, latidos, arranhões, pulos, cheiradas, etc, principalmente em relação a pessoas que tenham fobia ou alergia.

Parágrafo Primeiro – É proibido o trânsito de animais soltos pelas dependências do condomínio, bem como a condução de animais sem o devido uso de focinheiras.

Parágrafo Segundo – O condômino deverá manter seu animal de estimação nas dependências internas de sua unidade autônoma, evitando barulhos e ruídos provenientes destes animais, que possam afetar o sossego, tranquilidade e segurança dos demais condôminos. Eventuais danos ou prejuízos causados pelos animais de estimação, deverão ser reparados exclusivamente pelo seu proprietário ou possuidor, não tendo o Condomínio quaisquer responsabilidades, de qualquer esfera.

Parágrafo Terceiro – É vedada a permanência de animal de estimação em qualquer parte da área de lazer coletiva.

Art. 73 – É vedado que os animais de estimação façam qualquer necessidade fisiológica nas dependências do Condomínio.

Parágrafo único - No caso de o animal de estimação vir a efetuar suas necessidades fisiológicas em área comum, é dever de seu proprietário providenciar, de imediato, a respectiva higienização do local, sob pena de incorrer nas penalidades previstas neste instrumento.

Art. 74 - As sanções, danos e prejuízos recairão diretamente aos proprietários / moradores responsáveis pelos animais, ficando o Condomínio integralmente isento de qualquer responsabilidade oriunda dos animais.

TÍTULO IV – DA DISCIPLINAÇÃO E DO USO ESPECÍFICO DAS ÁREAS DE LAZER

Capítulo XI – DAS NORMAS GERAIS

Art. 75 - Os espaços poderão ser utilizados pelos condôminos adimplentes, que farão suas reservas na Administração do Condomínio, sempre em nome do titular.

Art. 76 - Os eventos promovidos pelo Condomínio terão tratamento prioritário sobre aqueles promovidos pelos condôminos, nas seguintes datas tradicionais:

I - Véspera e dia de Natal;

II - Véspera e dia de Ano Novo;

III - Carnaval;

IV - Dia das crianças;

V - Dia das mães;

VI - Dia dos pais;

VII - Dias de jogos do Brasil em Copa do Mundo, Olimpíadas e eventos internacionais que haja participação Brasileira.

Art. 77 - No sentido de se permitir uma adequada utilização dos espaços comuns alugáveis, a reserva de horários poderá ser simultânea para o limite de dois espaços e obedecerá aos seguintes critérios:

I - Cada unidade autônoma terá direito ao total de no máximo 12 (doze) reservas anuais.

II - A reserva poderá ser feita com até 180 dias de antecedência.

III - A confirmação da reserva consumirá uma unidade de sua cota anual, para o período de janeiro a dezembro do ano de uso do agendamento, independentemente de cancelamentos ou da não utilização do espaço.

IV – A assembleia poderá definir os valores das taxas de uso dos espaços comuns.

V - Cancelamentos feitos com mais de 15 dias de antecedência não acarretarão ônus ao condômino. Entre 15 dias e até 72 horas de antecedência, será cobrado 50% (cinquenta por cento) da taxa de utilização, caso haja cobrança pelo espaço comum. A não utilização do espaço ou o cancelamento com menos de 72h implicará na cobrança de 100% (cem por cento) da taxa de utilização, caso exista cobrança pelo espaço.

VI – Caso exista cobrança pelo espaço comum, o pagamento da taxa de uso dos espaços alugáveis será cobrado no boleto do condomínio, e no mês subsequente ao aluguel.

Art. 78 - Fica vedado:

I - A utilização de fogos de artifício de qualquer espécie nos espaços alugados e áreas comuns.

II - O uso de cadeiras extras provenientes de outros lugares, sejam elas alugadas ou não, salvo quando autorizado pela Administração, respeitando o limite estabelecido.

III - O trânsito de animais, bicicletas, skates, patins, patinetes e afins, ficando o seu uso liberado apenas nos espaços definidos pela Administração.

IV - O uso de brinquedos infláveis, camas elásticas, pula-pula fora do espaço destinado pela Administração para a sua montagem.

Capítulo XII – DO USO DO SALÃO DE FESTAS

Art. 79 – Na hipótese de criação/construção e implementação de salão de festa, aplicam-se as seguintes disposições.

Parágrafo Único - O uso dos salões de festas é exclusivo dos moradores e seus convidados, e não poderão ser cedidos a terceiros que não forem moradores.

Art. 80 – Caso fixada, a taxa de uso será correspondente ao valor fixado em Assembleia de Condomínio, para cada evento diário.

Art. 81 – O Salão de Festas ficará à disposição do morador que tiver sua reserva deferida e sob sua inteira responsabilidade pelo período de 24h (vinte e quatro horas), iniciando tal prazo às 9h (nove horas) do dia reservado para o evento festivo até às 9h (nove horas) do dia seguinte, mediante vistoria e assinatura do Termo de Autorização para Uso do Salão de Festas ou similar, e a entrega da lista de convidados.

Parágrafo Único - O espaço deverá ser entregue/fechado de domingo a quinta-feira até às 00h00min, e as sextas, sábados e véspera de feriado até às 02h00min.

Art. 82 – O morador que usar o Salão de Festas e demais dependências fica obrigado a devolver as respectivas chaves no horário supra, devendo diligenciar para que as vistorias necessárias estejam concluídas no referido horário, de maneira a não prejudicar o início da diária do usuário subsequente, sob pena de incidência de multa.

Art. 83 – A não devolução das chaves do Salão de Festas no prazo e nas condições ora estabelecidas autoriza a Administração do Condomínio a debitar ao morador que reservou o espaço a multa de 50% (cinquenta por cento) do valor da menor cota condominial e o valor de uma diária de locação, sem prejuízo da obrigação de o usuário recalcitrante ressarcir ao usuário subsequente por eventuais danos ou prejuízos.

Art. 84 – Nenhum morador poderá reservar o Salão de Festas para ceder a condômino ou morador inadimplente ou a terceiro, sob pena de multa no valor de 100% (cem por cento) do valor da menor cota condominial aplicável de forma direta (sem necessidade de advertência) e cancelamento do evento.

Art. 85 – A lotação máxima permitida será definida pela Administração, oportunamente, para cada espaço comum.

Parágrafo único. A lista de convidados deve ser apresentada no momento da entrega da chave.

Art. 86 – A Administração manterá o controle de uma lista de espera para os moradores que desejarem alugar o espaço reservado, nos casos de desistência, respeitando a respectiva ordem de inscrição de cada morador na referida lista.

Art. 87 – Respeitada a Lei do Silêncio e o sossego dos demais condôminos, fica permitido o uso de aparelhos sonoros e/ou qualquer outra forma de produção de ruído após as 22h00min, de forma discreta e reservada.

Art. 88 – Salvo autorização da Administração, os convidados que terão acesso ao salão de festa não poderão usar outros locais ou partes comuns estranhas à da realização do evento.

Art. 89 – A Administração fará a entrega e o recebimento do espaço ao morador solicitante, através de formulário específico (termo de recebimento e termo de entrega), onde uma vistoria das instalações será realizada.

Parágrafo único. Eventuais danos ao patrimônio do Condomínio serão reparados pela Administração com apresentação de três cotações e os custos serão levados a débito da unidade causadora dos danos, através de lançamento do valor na cota condominial.

Art. 90 – O morador que realizar eventos fica inteiramente responsável por quaisquer danos materiais, morais e pessoais ocorridos durante a utilização do mesmo, sejam eles causados ao Condomínio, a outros condôminos ou a terceiros, por ele ou seus convidados.

Art. 91 – Durante a utilização do Salão de Festas fica vedado:

- I - A permanência além do limite máximo de convidados;
- II - A permanência de visitantes desacompanhados de um morador;
- III - A permanência de menores de 12 (doze) anos desacompanhados pelos pais ou responsáveis;
- IV - O consumo de bebida alcoólica por menores;
- V - A entrada e permanência de animais;
- VI - A utilização para: festas ou eventos com cobrança de ingresso, festas abertas ao público, ensaios de grupos musicais e promoção de jogos de azar;
- VII - A cessão a pessoas não residentes no Condomínio, bem como para reuniões religiosas, políticas, jogos e comércio;
- VIII - Remover os equipamentos ou bens de propriedade do Condomínio.

Art. 92 – Os proprietários que alugarem suas unidades autônomas perdem automaticamente o direito à utilização dos Salões de Festas em benefício dos seus locatários.

Art. 93 – Obriga-se o condômino, além do pagamento de eventuais Taxas de Uso fixadas pelo Condomínio, a satisfazer por sua conta o pagamento de encargos alusivos ao evento, tais como ECAD, impostos, taxas públicas e particulares, etc.

Parágrafo único. Na eventualidade de não havê-lo feito, o Condomínio não se responsabilizará pelas consequências, sejam estas a respeito ao pagamento de tais encargos ou a não realização do evento programado.

Art. 94 - O condômino deverá acondicionar os resíduos provenientes do evento, tais como copos, balões, pratos, frascos de bebidas, restos de comida sobre as mesas ou balcão, bebida e decoração, em recipientes e locais próprios para este fim antes de entregar a chave do salão ou do espaço comum, na administração.

Art. 95- A ornamentação não pode ser afixada na parede do espaço com grampo, prego, cola quente, durex ou qualquer outro material que possa danificar a pintura e/ou os móveis, e caso isso ocorra, deverá o condômino arcar com os custos e despesas do reparo do espaço comum.

Art. 96 – Cancelamentos feitos com mais de 15 dias de antecedência não acarretarão ônus ao condômino. Entre 15 dias e até 72 horas de antecedência, será cobrado 50% da taxa de utilização, acaso existente cobrança pelo espaço. A não utilização do espaço ou o cancelamento com menos de 72h implicará na cobrança de 100% (cem por cento) da taxa de utilização, acaso existente cobrança pelo espaço.

Capítulo XIII – DA ACADEMIA

Art. 97 – Na hipótese de criação/construção e implementação de espaço comum de Academia, aplicam-se as seguintes disposições:

- I. A academia funcionará de segunda à domingo das 7:00hr às 22:00hr, salvo alteração de horário em assembleia;
- II. O uso e acesso às dependências da academia são exclusivos aos condôminos, sendo proibido o uso de visitantes;
- III. A presença de menores de 18 anos na academia só será permitida com autorização expressa dos pais ou responsáveis, por escrito e com firma reconhecida, onde farão declaração de assumir todas as responsabilidades inerentes;
- IV. O condômino que for fazer uso da academia deverá retirar a chave na portaria, ficando responsável pelos seus equipamentos e instalações. Ao terminar de utilizar o espaço, o condômino deverá fechá-lo e devolver a chave na portaria do condomínio ou para o funcionário indicado pela Administração;
- V. Os usuários da academia deverão usar roupas adequadas à prática das atividades da mesma. É vedado a utilização de sungas, maiôs ou biquínis, para prática de qualquer modalidade nas dependências da academia;
- VI. Fica terminantemente proibida a utilização da academia sem estar devidamente calçado com tênis apropriado, sendo vetado o uso de sapatos, chinelos ou descalço;

**REGIMENTO INTERNO
DO CONDOMÍNIO JARDIM DO ORIENTE**

- VII. Não é permitida a presença de animais nas dependências da academia;
- VIII. O condômino que for fazer uso da academia e de seus aparelhos, possui ciência de que o Condomínio não será responsável, em nenhuma hipótese, em caso de mal súbito que provoque sequelas ou morte;
- IX. O Condômino deve respeitar o tempo limite de 30 minutos para a utilização dos aparelhos de atividades aeróbicas e quando a academia estiver com frequência elevada;
- X. O Condômino deve recolocar no local de origem, anilhas, halteres, colchonetes, caneleiras ou qualquer outro equipamento que por ventura tenham sido utilizados;
- XI. Em caso de professor particular contratado pelo condômino, como personal trainer, este deverá apresentar declaração com firma reconhecida, alegando não haver vínculo empregatício com o condomínio, bem como declaração do condômino de contrato formado para àquela prestação de serviços entre as partes (condômino e professor), não cabendo em hipótese alguma, co-solidariedade;
- XII. Não é permitido jogar ou soltar os pesos no chão e nas máquinas, ou deixar os colchonetes e halteres espalhados;
- XIII. É dever do condômino zelar pelos equipamentos e qualquer item da academia, devendo reparar os danos que causar.
- XIV. O Condomínio não se responsabiliza por objetos pessoais deixados na academia ou qualquer local da área comum;
- XV. Poderá o Síndico aplicar as penalidades previstas neste Regimento Interno ao condômino que não acatar/respeitar o estabelecido neste capítulo.

Parágrafo Único – Na hipótese de criação/construção e implementação de Academia ao Ar Livre/PEC, aplicar-se-ão as regras acima compatíveis, devendo o condômino ou usuário zelar pelos equipamentos e reparar eventuais danos causados. O Condomínio não será responsável por quaisquer acidentes ou danos causados pela utilização do referido espaço e seus equipamentos. Poderá a Assembleia Geral, definir demais normas sobre a Academia ao Ar Livre, caso necessário.

Capítulo XIV - CHURRASQUEIRAS

Art. 98 – Na hipótese de criação/construção e implementação de churrasqueiras, aplicam-se as seguintes disposições.

Parágrafo Único - O uso das Churrasqueiras é exclusivo dos moradores e seus convidados e não poderá ser cedido a terceiros.

Art. 99 – A taxa de uso, caso implementada, será correspondente ao valor fixado em Assembleia de Condomínio, para cada evento diário.

Art. 100 – O horário de funcionamento será de domingo a quinta-feira, das 10h00min até às 23h00min, e às sextas, sábados e véspera de feriado até às 00h00min.

Art. 101 – A lotação máxima permitida será definida pela Administração ou em assembleia.

Art. 102 – A lista de convidados deve ser apresentada no momento da entrega do espaço.

Parágrafo único. A Administração manterá o controle de uma lista de espera para os moradores que desejarem alugar o espaço reservado, nos casos de desistência, respeitando a respectiva ordem de inscrição de cada morador na referida lista.

Art. 103 – A Lei do Silêncio deverá ser observada, ficando proibido o uso de aparelhos sonoros e/ou qualquer outra forma de produção de ruído após as 22h00min;

Art. 104 – Os convidados que terão acesso à área da Churrasqueira não poderão usar outros locais comuns estranhos ao da realização do evento.

Art. 105 – A Administração fará a entrega e o recebimento do espaço ao morador solicitante, através de formulário específico (termo de recebimento e termo de entrega), onde uma vistoria das instalações será realizada.

Parágrafo único. Eventuais danos ao patrimônio do Condomínio serão reparados pela Administração com apresentação de três cotações e os custos serão levados a débito da unidade causadora dos danos, através de lançamento do valor na cota condominial.

Art. 106 – É de responsabilidade do requisitante o recolhimento e remoção de resíduos remanescentes do evento, inclusive a remoção de móveis, utensílios e pertences pessoais, até as 10h00min do dia seguinte. Eventuais pertences pessoais dos condôminos não forem retirados no prazo máximo de 15 (quinze) dias, serão removidos pela Administração, que poderá dar qualquer destinação aos mesmos (doar, vender, ceder, etc.), sem direito a qualquer indenização ao condômino ou possuidor do bem.

Art. 107 – Durante a utilização da churrasqueira fica vedado:

I – Exceder o número de lotação máxima definido.

II - A permanência de visitantes desacompanhados de um morador;

III - A permanência de menores de 12 (doze) anos desacompanhados pelos pais ou responsáveis;

IV - O consumo de bebida alcoólica por menores;

V - A entrada e permanência de animais, salvo deliberação diversa em assembleia;

VI - A utilização para festas ou eventos com cobrança de ingresso, festas abertas ao público e promoção de jogos de azar;

VII - A cessão a pessoas não residentes no Condomínio, bem como para reuniões religiosas, políticas, jogos e comércio;

VIII - Remover os equipamentos de propriedade do Condomínio.

Art. 108 – Os proprietários que alugarem suas unidades autônomas perdem automaticamente o direito à utilização das Churrasqueiras em benefício dos locatários.

Art. 109 – Obriga-se o condômino, além do pagamento da Taxa de Uso eventualmente fixada pelo Condomínio, a satisfazer por sua conta o pagamento de encargos alusivos ao evento, tais como ECAD, impostos, taxas públicas e particulares, etc. Na eventualidade de não havê-lo feito, o Condomínio não se responsabilizará pelas consequências, sejam estas a respeito ao pagamento de tais encargos ou a não realização do evento programado.

Art. 110 – Cancelamentos feitos com mais de 15 dias de antecedência não acarretarão ônus ao condômino. Entre 15 dias e até 72 horas de antecedência, será cobrado 50% da taxa de utilização, acaso existente a cobrança pelo espaço. A não utilização do espaço ou o cancelamento com menos de 72h implicará na cobrança de 100% (cem por cento) da taxa de utilização, acaso existente a cobrança pelo espaço.

Capítulo XV – USO DA QUADRA POLIESPORTIVA, ÁREA DE LAZER E DO PARQUE INFANTIL

Art. 111 – Na Quadra Poliesportiva e Área Lazer, aplicam-se as seguintes disposições:

Parágrafo Único - A quadra poliesportiva ou de lazer é de uso exclusivo dos moradores e seus convidados.

Art. 112 – A reserva de horários para aulas particulares/coletivas somente poderá ocorrer nos dias úteis, não excedendo 04 horas em cada dia, sendo pela manhã (08h00min às 10h00min) e na parte da tarde (16h00min às 18h00min), salvo autorização prévia da Administração do Condomínio.

Art. 113 – O espaço será utilizado por ordem de chegada, sendo de uso compartilhado, ou seja, vários condôminos poderão utilizá-lo simultaneamente.

Parágrafo Primeiro - O período máximo de uso por cada unidade é de 02 (duas) horas, considerada sua contagem sempre em hora cheia, independente do horário de início de seu uso.

Parágrafo Segundo - Uma mesma família (moradores ou proprietários de uma mesma unidade autônoma/lote) não poderá solicitar de imediato a utilização da quadra por 02 (dois) horários consecutivos. Esta regra visa evitar que a quadra fique reservada por muito tempo para uma mesma família, impedindo o rodízio entre os demais condôminos interessados.

Art. 114 – A quadra poliesportiva funcionará de segunda a domingo, das 08h00min às 22h00min.

Art. 115 – A Administração poderá modificar os horários de funcionamento para realização de serviços de manutenção e limpeza do local, ou eventos, devendo, nestes casos, divulgar as alterações com 48 horas de antecedência.

Art. 116 – Recomenda-se evitar comemorações ruidosas e a utilização de palavras de baixo calão.

Art. 117 – Não é permitida a prática esportiva somente com trajes de banho.

Art. 118 – Menores de 7 (sete) anos poderão frequentar o local somente se estiverem acompanhados de um responsável.

Art. 119 – Os usuários dos espaços ficam cientes também que:

I - Os materiais poliesportivos do condomínio (bolas, redes, etc.) somente serão liberados com termo assinado pelo condômino e deverão ser devolvidos à administração após sua utilização.

II - Eventuais danos ao patrimônio do Condomínio serão reparados pela Administração com apresentação de três cotações e os custos serão levados a débito da unidade causadora dos danos, através de lançamento do valor na cota condominial.

III - O Condomínio não será responsável por nenhum acidente, lesão, dano ou prejuízo, oriundos da prática ou utilização dos referidos espaços comuns, causados à condôminos ou terceiros, em nenhuma hipótese.

Art. 120 - A área do Parque Infantil é destinada ao lazer e divertimento das crianças com idade de até 12 (doze) anos, devendo as crianças menores de 7 anos estarem sempre acompanhadas dos pais ou responsável, que deverão zelar por sua segurança, conservação dos brinquedos e instalações.

Parágrafo Primeiro - O parque infantil destina-se ao uso dos moradores, e, eventualmente, de convidado de condômino, que ficará responsável por todos e quaisquer danos ou prejuízos que o convidado eventualmente vier a causar.

Parágrafo Segundo – É proibida a permanência e a circulação de animais no parque infantil.

Parágrafo Terceiro – O horário de utilização do parque infantil será estabelecido em Assembleia Geral, que também poderá alterar a idade limite de utilização.

Parágrafo Quarto - Eventuais danos ao patrimônio do Condomínio serão reparados pela Administração com apresentação de três cotações e os custos serão levados a débito da unidade causadora dos danos, através de lançamento do valor na cota condominial.

Parágrafo Quinto - O Condomínio não será responsável por nenhum acidente, lesão, dano ou prejuízo, oriundos da prática ou utilização dos referidos espaços comuns, causados à condôminos ou terceiros, em nenhuma hipótese.

TÍTULO V – DAS PENALIDADES E MULTAS – DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO **– DA ARRECADAÇÃO DOS VALORES**

Capítulo XVI – DAS PENALIDADES E MULTAS

Art. 121 - O condômino que vier a infringir, contrariar, violar ou desrespeitar as decisões de Assembleias, Normas de Funcionamento, Normas Condominiais, Regulamentos Internos, Regimento Interno ou quaisquer outros regramentos condominiais ou legislação aplicável, estará sempre sujeito ao recebimento de sanções disciplinares e financeiras, aplicados da seguinte forma:

I - Na **incidência do fato gerador**: aplicação de uma ADVERTÊNCIA por escrito constando a descrição da infração cometida e alertando que na reincidência será aplicada uma multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) da menor cota condominial vigente a época da irregularidade cometida. A advertência terá validade de 01 (um) ano, a partir da data de sua emissão, sendo que, após esse prazo sem outra advertência, será desconsiderada para fins de penalidades.

II - Na **reincidência do fato gerador**: aplicação de uma MULTA correspondente a 50% (cinquenta por cento) da menor cota condominial vigente a época da nova irregularidade cometida.

III - Na **persistência em reincidência do fato gerador**: aplicação de uma MULTA, correspondente a 100% (cem por cento) da menor cota condominial, vigente a época da nova (mais recente) irregularidade cometida;

IV – Na **reiteração da persistência em reincidência do fato gerador**: aplicação de MULTA correspondente a 5 (cinco) vezes o valor de sua contribuição mensal do condômino contumaz faltoso vigente a época da mais recente irregularidade cometida, observada a gravidade das faltas e a reiteração perpetrada, independentemente de deliberação em assembleia, resguardadas as perdas e danos que se apurarem.

Art. 122 - No caso específico de condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar MULTA correspondente ao DÉCUPLO do valor atribuído à sua contribuição mensal para as despesas condominiais vigente a época da mais recente irregularidade cometida.

Art. 123 - Em regra, não será permitida a aplicação de multa antes da aplicação da advertência, exceção feita a caso grave e excepcional que mereça, de pronto, aplicação de multa, a juízo do síndico.

Parágrafo único. Entende-se como caso grave e excepcional, sem prejuízo de outras, atitudes do condômino que possam afetar as partes comum do Condomínio, ou que agredam a integridade física e/ou moral de qualquer pessoa no âmbito territorial do condomínio.

Art. 124 - As multas aplicadas serão cobradas em face do condômino faltoso em boleto imediatamente subsequente à data do fato gerador, com a devida discriminação, e a receita apurada será depositada na conta bancária do Condomínio.

Art. 125 - O pagamento de eventual multa não exime, de modo algum, o condômino infrator de reparar as perdas e danos a que ele ou seus empregados e prepostos deram ou vierem a dar causa diretamente ou indiretamente, por dolo ou culpa, ou ainda que por omissão.

Art. 126 - Eventual renúncia de qualquer condômino relativa aos seus direitos, de modo algum, valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

Capítulo XVII – DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 127 - A(s) infração(ões) a este instrumento, decisões de assembleias, Normas Condominiais, Regulamentos Internos, Regimento Interno, verificada(s) por qualquer pessoa, notadamente por condômino(s), deverá(ão) ser imediatamente comunicada(s) ao síndico e registrada(s) no Livro de Ocorrências do Condomínio ou outro estabelecido pela administração, com o máximo de detalhamento possível, tais como: data, hora aproximada e local e outras informações ou provas julgadas relevantes para comprovação, para devida apuração do fato e instrumentalização da respectiva penalidade.

Parágrafo único. Ao síndico e à Administração, cabem precipuamente a devida fiscalização e observância do disposto no caput quando verificarem ou tiverem ciência de qualquer prática contrária a estes citados instrumentos e regimentos condominiais, a fim de providenciarem a devida repreensão e tomada das medidas cabíveis.

Art. 128 - Constata a irregularidade, que poderá ser obtida por qualquer meio de prova admitida em direito, inclusive meramente testemunhal, porém preferencialmente de forma documentada ou material (através de documentos, fotos, filmagem, etc), quando possível, compete ao síndico aplicar as penalidades previstas neste instrumento, a depender da situação concreta, guardados sempre os postulados da razoabilidade e da proporcionalidade, sempre de forma escrita e documentada.

Art. 129 - O Condômino infrator poderá recorrer da penalidade que lhe fora aplicada pelo síndico, por escrito e no prazo de 5 (cinco) dias corridos, contados da data do recebimento da notificação. O recurso deverá ser dirigido ao Conselho Fiscal que, juntamente com o síndico (ou subsíndico na ausência do síndico), decidirão pelo seu provimento (deferimento) ou não.

CAPÍTULO XVIII – DA ARRECADAÇÃO DE VALORES DO CONDOMÍNIO

Art. 130. A Constituem seus deveres e, portanto, não poderão os condôminos ou ocupantes do empreendimento a qualquer título, seus empregados, ou quaisquer pessoas que entrem em suas dependências:

- a.** Deixar de contribuir para as despesas comuns, ordinárias e extraordinárias, do Condomínio;
- b.** Deixar de contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembleia Geral, na forma e na proporção estabelecida;

Art. 131. Cada condômino contribuirá para o pagamento das despesas do condomínio, de acordo com o orçamento fixado em cada exercício, até o dia 10 de cada mês, assim como das despesas extraordinárias.

Parágrafo Único - A Assembleia Geral poderá definir outros prazos ou datas para o recolhimento das quotas destinadas ao pagamento das despesas comuns.

Art. 132. Os condôminos contribuirão para o pagamento das despesas do condomínio, na proporção de 1/213 (um por duzentos e treze avos) por cada unidade.

Art. 133. As despesas relativas às partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Art. 134. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios, resguardadas as demais disposições do presente instrumento.

Art. 135. Todas as contribuições, juros, multas e outras receitas serão depositadas em estabelecimento bancário oficial, em conta própria em nome do Condomínio e movimentada pelo Síndico ou, quando for o caso, por representante legal.

Art. 136. Todas as despesas das áreas ou coisas comuns, serão suportadas por todos os condôminos, ou seja, pelo condomínio como um todo.

Art. 137. As despesas com taxas e/ou impostos quer federais ou estaduais, de cada unidade autônoma, serão pelas mesmas suportadas independente do volume e/ou de seu valor.

Art. 138. Compete ao Síndico arrecadar as quotas dos condôminos e impor e cobrar as multas estabelecidas em Lei, decisões de assembleias, Normas de Funcionamento, Regulamentos e demais normas de Condomínio e no Regimento Interno, inclusive judicialmente, sujeitando-se o infrator ao pagamento das custas judiciais e honorários convencionais de advogado de vinte por cento sobre o valor devido, bem como dos demais consectários legais e/ou previstos nestes citados instrumentos.

Art. 139. Cabe ao Síndico arrecadar as contribuições e correspondentes encargos da mora, competindo-lhe designar escritório de advocacia regularmente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, para promover a cobrança extrajudicial e judicial das cotas atrasadas há dois meses ou mais, sujeitando-se o condômino inadimplente, ao pagamento das custas judiciais, honorários convencionais de advogado de vinte por cento sobre o valor devido, bem como demais despesas que se façam necessárias para o recebimento integral dos valores devidos.

Art. 140. O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado fica sujeito aos juros moratórios de 2% ao mês (*pro rata die*) e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, conforme artigo 1.336, parágrafo 1º do Código Civil, que será atualizado mediante a aplicação de índice oficial regularmente estabelecido, bem como custas e honorários convencionais de advogado de vinte por cento sobre o valor devido, na hipótese de intervenção do referido profissional para a cobrança judicial ou extrajudicial da dívida.

Parágrafo Único - Sob nenhuma hipótese poderá o Síndico ou a Administração, dispensar o pagamento dos encargos da mora, a exemplo de multa, juros de mora ou da atualização monetária devidos, bem como honorários e custas processuais, além de todas as demais despesas necessárias ao recebimento integral do débito, sob pena de ser pessoalmente responsabilizado pelos valores que eventualmente deixar de arrecadar.

TÍTULO VI – DAS ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO, DO CONSELHO E DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

CAPÍTULO XIX – DAS ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO

Art. 141. Compete ao Síndico:

- a) Representar, ativa e passivamente o condomínio, em Juízo e fora dele, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, para o que lhe são outorgados os mais amplos e gerais poderes em direito admitidos, inclusive os "ad judicium", os de transigir, desistir, confessar, receber citação inicial, receber, dar quitação e firmar compromisso;
- b) Admitir e dispensar empregados, inclusive contratar prestadores de serviços, baixar instruções detalhando seus serviços e funções, fixando-lhes salários dentro da verba para tanto estabelecida no orçamento do ano, independentemente de autorização de assembleia;
- c) Exercer a administração interna do Condomínio, diligenciando no que respeita à sua conservação, vigilância, moralidade e segurança e guarda das partes comuns e zelando pela prestação dos serviços que interessam a todos os condôminos;
- d) Arrecadar as quotas dos condôminos e impor e cobrar as multas e demais encargos da mora estabelecidas em Lei, demais normas e regulamentos condominiais, e no Regimento Interno, inclusive judicialmente nos termos do presente instrumento, sujeitando-se o infrator ao pagamento das custas judiciais e honorários de advogado, bem como dos demais consectários legais e/ou previstos neste instrumento;
- e) Cumprir e fazer cumprir a lei, as normas e regulamentos condominiais, o Regimento Interno e as deliberações das assembleias gerais;
- f) Executar o orçamento aprovado em assembleia, prestando-lhe contas ao final de cada exercício financeiro ou quando for por ela exigido, com exibição dos documentos comprobatórios, e apresentando o orçamento da receita e da despesa por ele elaborado para cada ano;
- g) Zelar pelo condomínio, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário ao empreendimento;
- h) Convocar assembleia dos condôminos, bem como lhe dar conhecimento da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do condomínio, quando consultado;

- i) Entregar ao seu sucessor todos os documentos, livros e pertences do condomínio que estiver em seu poder;
- j) Receber e dar quitação em nome do condomínio, movimentar as contas bancárias do mesmo, assinando, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento e praticando os demais atos correlatos e acessórios necessários;
- k) Entender-se com repartições públicas e empresas concessionárias de serviços públicos sobre assuntos que disserem respeito ao Condomínio em suas partes comuns;
- l) Manter assentamentos contábeis sob técnica adequada;
- m) Resolver os casos omissos.

Art. 142. O Síndico poderá ser destituído por maioria absoluta dos votos do Condomínio, em Assembléia Geral Extraordinária, para este fim especialmente convocada.

Art. 143. O Síndico e o Subsíndico receberão as remunerações mensais que forem fixadas em Assembléia Geral.

Art. 144. Em caso de morte, renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá o cargo o Subsíndico, que o exercerá até a eleição do novo Síndico, em mandato tampão, pela Assembléia Geral, recebendo a remuneração do Síndico neste período.

CAPÍTULO XX – DAS ATRIBUIÇÕES DO CONSELHO CONSULTIVO FISCAL

Art. 145. Compete ao Conselho Consultivo Fiscal:

- a) Assessorar o Síndico e o Subsíndico na solução dos problemas que dizem respeito ao Condomínio, inclusive comunicando aos condôminos as irregularidades que eventualmente constatar;
- b) Emitir parecer, quando solicitado, sobre eventual solicitação do Síndico para a realização de despesas extraordinárias, não previstas no orçamento;
- c) Por solicitação do Síndico, ou condômino interessado, intervir em impasse entre eles criado, visando solucioná-los;
- d) Emitir parecer sobre as contas do Síndico, no tocante ao condomínio e colaborar na elaboração do orçamento a ser apresentados pelo Síndico em Assembléia Geral;
- e) Fiscalizar as atividades da administração e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes;
- f) Comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;
- g) Acompanhar a utilização financeira do Fundo de Reserva;

h) Dar parecer sobre as contas do Síndico, bem como sobre a proposta de orçamento para o subsequente exercício, informando à Assembléia Geral; e

i) Abrir, encerrar e rubricar o Livro-Caixa.

Parágrafo Primeiro - O Conselho Consultivo/Fiscal terá um Presidente, eleito entre seus membros, em reunião específica para este fim, pela maioria simples de seus votos.

Parágrafo Segundo - O Conselho Consultivo/Fiscal reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente ou pelo Síndico e adotará suas deliberações pelo voto que represente à maioria simples dos seus respectivos integrantes.

Parágrafo Terceiro - Os membros do Conselho Consultivo/Fiscal receberão as remunerações mensais que forem fixadas em Assembléia Geral.

CAPÍTULO XXI – DAS ASSEMBLEIAS

Art. 146. Além das Assembléias Gerais Extraordinárias, que poderão ser convocadas sempre que houver necessidade, será realizada anualmente uma Assembléia Geral Ordinária, na PRIMEIRA QUINZENA DE AGOSTO, convocada pelo Síndico, sendo ela o órgão máximo de deliberação soberana sobre qualquer assunto de interesse do Condomínio, incluídos seu terreno, suas dependências e instalações.

Parágrafo Primeiro - As Assembléias Gerais têm poderes para resolver quaisquer dúvidas, casos não previstos em leis e nas normas e regulamentos condominiais.

Parágrafo Segundo - Logo na sua chegada ao recinto onde se realizará a reunião, os condôminos assinarão livro de presença, indicando suas unidades autônomas, seus nomes completos e dados pessoais.

Art. 147. A Assembléia Geral Ordinária será dirigida por um presidente eleito no início dos trabalhos, que escolherá um secretário, os quais não poderão ser o Síndico, os Subsíndicos ou membro do Conselho Consultivo/Fiscal, cabendo-lhe principalmente:

- a) Fixar o orçamento do ano;
- b) Eleger o Síndico, os Subsíndicos e o Conselho Consultivo/Fiscal;
- c) Aprovar as resoluções do Síndicos e do Conselho Consultivo/Fiscal;
- d) Deliberar sobre a previsão orçamentária apresentada pelo Síndico, com o parecer do Conselho Consultivo/Fiscal, inclusive sobre a realização de despesas extraordinárias, não previstas em orçamento;

- e) Deliberar sobre as contas referentes ao exercício anterior apresentadas pelo Síndico, após parecer do Conselho Consultivo/Fiscal, ficando o condômino que eventualmente estiver exercendo tal cargo, impedido de tomar parte na votação, muito embora possa participar da discussão;
- f) Decidir sobre assuntos de interesse geral, desde que inscritos e especificados na ordem do dia;
- g) Aprovar as contribuições dos condôminos e a prestação de contas do Síndico.

Art. 148. As Assembleias Gerais Extraordinárias realizar-se-ão sempre que forem convocadas pelo Síndico ou proprietários, estes representados pelo menos por 1/4 dos votos. Serão realizadas mediante convocação por circular assinada pelo Síndico ou proprietários interessados, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias da data fixada para a sua realização, que indicará, também, o dia, a hora e o local das reuniões, bem como a ordem do dia.

Art. 149. As Assembleias Gerais serão instaladas com a presença mínima, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das unidades autônomas e, em segunda convocação, 30(trinta) minutos após a hora determinada para a realização da primeira, poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial, conforme disposto no Código Civil Brasileiro.

Art. 150. Se uma unidade vier a pertencer a diversas pessoas, por sucessão ou qualquer outra forma, estas deverão eleger uma dentre elas, para representá-las diante dos demais condôminos, mediante mandato especial, sob pena de suspensão temporária dos direitos e vantagens.

Art. 151 - Os condôminos inadimplentes ou em atraso no pagamento das cotas que lhes couberem nas despesas do condomínio e das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nem votar nas deliberações das assembleias; Se, não obstante esta proibição, os inadimplentes votarem em assembleias, os seus votos serão nulos.

Parágrafo Único – Em caso de condômino que esteja com débitos condominiais em acordo parcelado, apenas será considerado adimplente após a integral quitação de todas as parcelas do acordo. Ou seja, não poderá participar nem votar, o condômino que ainda não tiver quitado todas as parcelas do acordo firmado para quitação dos débitos perante o Condomínio.

Art. 152 - As decisões das Assembleias serão registradas em ata, lavrada em livro próprio, pelo secretário da mesa que dirigir a reunião respectiva, cujas folhas serão todas rubricadas pelo Síndico, que fará os termos de abertura e encerramento, devendo a ata ser assinada pelo secretário, presidente e/ou membros do Conselho Consultivo/Fiscal presente, e pelo Síndico, cuja ciência a todos será dada pelo Síndico, no prazo de 08 (oito) dias subseqüentes, salvo caso de modalidade de votação em assembleia aberta que admitirá prazo maior, embora fiquem obrigados a respeitar as decisões independentemente de seu recebimento ou registro. Será assinado o livro de presença por todos os que comparecerem, indicando sua unidade autônoma e nome completo com os dados pessoais.

Art. 153 – Os condôminos poderão se fazer representar nas assembleias por procuradores com poderes especiais para legalmente praticarem os atos necessários e contrair obrigações segundo o

que dispuser a ordem do dia, devendo o instrumento público ou particular de mandato, neste último caso com firma reconhecida, ser depositado nas mãos do Síndico antes de iniciada a reunião.

Parágrafo Único – O cônjuge de condômino não necessitará de procuração, mas deverá comprovar esta situação legal mediante documento oficial original ou devidamente registrado em cartório. Esta regra não alcança outros laços de parentesco.

Art. 154 - O valor do voto será expresso pela proporção de 1/213 (um por duzentos e treze avos) por cada unidade.

TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 155. A fim de fiscalizar o cumprimento das determinações estabelecidas no Regimento Interno, nas normas e demais regulamentos do Condomínio, a fiscalização das coisas comuns e da área de lazer ficará a cargo de pessoas designadas pelo Síndico, funcionários da administração, que terão o dever de zelar pelo patrimônio comum, pela moral e pelos bons costumes, assim como os condôminos.

Art. 156. Os funcionários designados para fiscalizar as coisas de uso comum serão identificados como tal e receberão treinamento específico para exercer a função.

Art. 157. As reclamações deverão ser registradas no Livro de Ocorrências do Condomínio ou registros próprios do Condomínio, dirigidas por escrito ao Síndico, ou ao Conselho Consultivo Fiscal, se aquele se omitir.

Art. 158. As chaves das dependências comuns do Condomínio ficarão sempre em poder de funcionário designado pelo Síndico, passando-as este a seu substituto.

Parágrafo único. Duplicatas dessas chaves, para uso de emergência, deverão ser mantidas em poder do Síndico e Subsíndico, ou sob a guarda do encarregado para este fim.

Art. 159. Os proprietários que alugarem suas unidades autônomas perdem automaticamente o direito à utilização das áreas comuns e dos espaços comuns de lazer do condomínio, em benefício dos seus locatários.

Art. 160. Todos os novos residentes serão comunicados sobre a existência das normas condominiais e receberão, ou lhes serão disponibilizados nas vias de publicação de praxe utilizadas pelo Condomínio, exemplares deste Instrumento.

Parágrafo único – Quaisquer despesas que não forem pagas pelo locatário ou cessionário serão de inteira responsabilidade do proprietário/locador da respectiva unidade autônoma.

Art. 161. Em caso de moléstia infecto-contagiosa, os condôminos ficam obrigados a notificar imediatamente o Síndico.

Art. 162. Quaisquer áreas comuns ou de circulação do Condomínio, deverão permanecer sempre limpas e desobstruídas, não sendo permitida, nos mencionados locais, a permanência de quaisquer objetos, caixas, entulhos.

Art. 163. Os condôminos não poderão usar as partes comuns do Condomínio para distribuir propostas comerciais, folhetos, peças promocionais, demonstrações com mercadorias, propaganda com cartazes ou atividades de vendedores ambulantes, anunciantes, aliciadores, salvo prévia autorização da Administração do Condomínio.

Art. 164. Eventuais danos ao patrimônio do condomínio serão reparados pela Administração com apresentação de três cotações e os custos serão levados a débito da unidade causadora dos danos, através de lançamento do valor na cota condominial.

Art. 165. Compete a todos os condôminos, visitantes e funcionários diretos ou terceirizados do Condomínio, cumprir e exigir o cumprimento de todas as normas condominiais e do presente instrumento, levando a conhecimento da Administração do Condomínio qualquer irregularidade detectada.

Art. 166. Qualquer reclamação deverá ser feita por escrito à Administração do Condomínio e registrada em livro próprio, salvo em situação emergencial, que poderá ser feita verbalmente, sendo necessário seu posterior registro em regime de urgência.

Art. 167. Os condôminos deverão usar trajes compatíveis com cada ambiente do condomínio, que é familiar, e adotar postura e comportamento compatível com a moral, decência e respeito.

Art. 168. É proibido fumar qualquer produto derivado do tabaco ou similar em todos os ambientes fechados do condomínio.

Art. 169. É proibido soltar pipa ou qualquer outro objeto voador nas dependências do condomínio.

Art. 170. É proibido aos condôminos fazer uso dos empregados, prepostos e funcionários do condomínio, para seu uso particular, sem interesse coletivo, em qualquer hipótese.

Art. 171. Os horários e datas fixadas no presente instrumento poderão sofrer alteração, mediante prévia aprovação em assembleia, observado o quórum simples de aprovação.

Art. 172. O Condomínio, por si ou seus propositos, não assume qualquer responsabilidade por acidentes ou danos de ordem pessoal, material ou moral, bem como extravios, roubos, furtos, sinistros, quebra da instalação ou objetos que, em quaisquer condições e ocasiões, sofram os condôminos e demais possuidores, dentro do condomínio nas áreas comuns, ou individuais, nem por objetos ou coisas confiadas a empregados.

Art. 173. O Síndico ou substituto terá todo o direito e força bastante para conduzir em boa ordem o Condomínio, agindo sempre no desempenho de suas atribuições com urbanidade e bom senso, cabendo-lhe ainda, resolver de pronto, as faltas ou omissões do presente regulamento interno.

<p style="text-align: center;">REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO JARDIM DO ORIENTE</p>
--

Art. 174. Fica eleito com exclusividade o foro de Brasília/DF para propositura de quaisquer ações judiciais ou dirimir quaisquer dúvidas oriundas das normas e regulamentos condominiais, bem como do presente instrumento.

Art. 175. Os casos não previstos serão resolvidos pelo Síndico, ouvido o Conselho.

Art. 176. Essas Normas entram em vigor a partir de sua aprovação em Assembleia deste instrumento e revoga as disposições em contrário.

Brasília/DF, dia xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.