

Aprovado na AGE de 01/12/2007 - Livro de atas iniciado em 02/04/1994, folha 62-verso.

REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO GERAL PORTO FRADE

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS E FUNDAMENTAIS

Artigo 1º - Objetivos e Aplicação

§ 1º - Este Regulamento visa estabelecer procedimentos, posturas e critérios para regulamentar o uso das partes comuns do Condomínio Geral Porto Frade e definir as normas de comportamento e as regras de convivência entre todos os moradores das unidades habitacionais do mesmo Condomínio Geral, sejam proprietários, locatários, dependentes, visitantes, empregados ou funcionários.

§ 2º - O Regulamento é regido pelo Código Civil Brasileiro, Lei nº 10.406, de 10/01/2002, bem como pela Lei n.º 4.591, de 16/12/1964 e suas alterações posteriores, na parte que regulamenta a relação entre os condôminos, bem como pelos demais dispositivos legais vigentes e aplicáveis, não podendo conflitar com a Convenção do Condomínio, que se encontra Registrada no Cartório do 1º Ofício de Angra dos Reis, sob o nº 196, Protocolo nº 19.986, fls. 216, L. 1-D, de 14/03/94, da qual é complemento.

§ 3º -As normas, anexos e disposições constantes deste Regulamento deverão ser respeitadas pelos proprietários, ora denominados simplesmente condôminos, seus herdeiros ou sucessores legais, bem como pelos eventuais ocupantes de suas unidades, tais como os locatários, seus dependentes, empregados ou funcionários, convidados e visitantes. É do condômino, perante o Condomínio, a responsabilidade final pelo cumprimento e obediência às normas e disposições constantes deste Regulamento, por parte de seus familiares e dependentes e ainda pelos eventuais ocupantes de sua unidade, seja a que título for.

§ 4º - O descumprimento de qualquer norma constante deste Regulamento e anexos sujeitará o condômino responsável pela ocorrência, ao pagamento de multa, conforme estabelecido e previsto neste Instrumento, sem prejuízo da indenização por eventual dano causado, dos reparos ou reposições que se fizerem necessárias, bem como da responsabilidade civil ou criminal, eventualmente decorrente da infração cometida, nos termos da legislação vigente.

Artigo 2º – Disposições Gerais

§ 1º – O Regulamento Interno será discutido e aprovado em Assembléia Geral, especificamente convocada, e uma vez aprovado, pelos titulares de, no mínimo, dois

terços dos condôminos, entrará em vigor a partir da data da distribuição da ata da Assembléia em que tiver ocorrido a aprovação, a qual conterá, em seu texto, integral transcrição do Regulamento aprovado.

§ 2º - Mediante a apresentação de propostas, cuja relevância será avaliada e julgada pelos condôminos, poderá o Regulamento do Condomínio ser alterado, devendo eventuais alterações serem aprovadas em Assembléia Geral, convocada para tal finalidade e contando, também, com o voto de, no mínimo, dois terços dos condôminos.

§ 3º – Casos não previstos neste Regulamento ou que dependerem do interesse geral ou de verba específica para a sua realização deverão ser submetidos à deliberação conjunta, em Assembléia Geral, convocada pela Diretoria, especificamente para deliberar sobre o assunto.

CAPÍTULO II – DOS PROCEDIMENTOS HABITUAIS E COMPORTAMENTAIS

Artigo 3º - Do registro dos moradores

§ 1º - Os condôminos, residentes permanentes ou não, assim como inquilinos permanentes obrigam-se a manter, junto à Administração, Ficha Cadastral, que conterá todos os dados necessários para sua imediata localização, para que tal fato seja possível, sempre que necessário. As Fichas Cadastrais conterão o nome do responsável pela unidade habitacional assim como o de todos os moradores, seus demais endereços, residenciais e comerciais, assim como seus telefones, fixos e celulares e, ainda, nomes, endereços e telefones de pessoas que devam ser procurados, em suas ausências.

Artigo 4º – Da locação

§ 1º - Em caso de locação da unidade, bem como seu empréstimo a terceiros, deverá o condômino, proprietário da unidade, dar ciência, aos novos ocupantes, do inteiro teor deste Regulamento, especialmente os quanto aos dispositivos referentes a festas, som, animais, uso do Clube e inclusive, se for à hipótese, quanto às limitações das dimensões das embarcações, que deverão ser compatíveis com a metragem de frente para o canal da respectiva unidade, para que os novos ocupantes possam cumprir, integralmente, o que aqui se encontra disposto. Esta obrigação não exime o condômino da responsabilidade final/solidária, na eventual ocorrência de atos ou fatos que impliquem no descumprimento das normas aqui estabelecidas.

§ 2º - O condômino, proprietário da unidade locada, cedida em comodato ou por qualquer outra forma entregue a terceiros, deverá comunicar, por escrito, à Administração do Condomínio, a ocorrência de tal fato, informando o nome do responsável, bem como dos demais ocupantes permanentes e ainda, o período de tempo previsto para tal ocupação. Esta norma deverá ser observada, também, pelas administradoras e locadoras instaladas no interior do Condomínio.

Artigo 5º - Do lixo e detritos

§ 1º - Para a saída do Condomínio, de materiais, utensílios ou bens móveis das Unidades Habitacionais é necessário o preenchimento e assinatura, pelo condômino, ou responsável, do Formulário de Saída de Material, disponível na Administração.

§ 2º - Não será permitida a saída do Condomínio, de restos de madeira usadas em obras, tais como tábuas, sarrafos, etc., devendo as mesmas ser transportadas para local apropriado a critério da Administração. Caso seja do interesse do condômino a reutilização de tais materiais deverá comunicar tal fato à Administração, para liberação do material.

§ 3º - Os condôminos, por si e seus familiares e prepostos, obrigam-se a acondicionar o lixo doméstico produzido em sua residência em sacos plásticos que após fechados deverão ser depositados nas lixeiras existentes junto à rua, para facilitar a coleta.

§ 4º - Quando estiver implantada a coleta seletiva os moradores ficarão obrigados a efetuar a seleção dos detritos conforme instruções a ser distribuída.

§ 5º - É obrigatório que todas as unidades condominiais, ainda não conectadas com a rede de esgotamento sanitário do Condomínio providencie a sua respectiva ligação, tendo em vista a existência de estação de tratamento de esgotos do próprio Condomínio, tudo objetivando melhorar as condições de salubridade da área.

§ 6º - Somente pessoal autorizado pela administração do Condomínio poderá executar serviços de conexão de linhas de esgoto à rede do Condomínio.

Artigo 6º - Da ocorrência de danos

Na ocorrência de danos causados a terceiros ou a seus bens ou ao Condomínio, é da responsabilidade do condômino proprietário da unidade, onde teve origem o dano, implementar, às suas expensas, os reparos necessários com a máxima brevidade e na urgência que a situação venha a exigir.

CAPÍTULO III – DA UTILIZAÇÃO DOS CANAIS

Artigo 7º - Normas Gerais

§ único - A utilização dos canais existentes no Condomínio tem por finalidade permitir o acesso por via marítima às unidades que possuem frente para os mesmos, bem como a guarda das embarcações dos condôminos proprietários, as quais podem permanecer atracadas na frente das respectivas unidades. São utilizados, também, como via de

acesso para as marinas atualmente existentes no interior do Condomínio. A navegação nos canais e atracação de barcos, jet skies, lanchas, botes, veleiros ou qualquer outro tipo de embarcação obedecerá aos padrões, critérios e diretrizes a seguir estabelecidos, sem prejuízo das legislações federal, estadual e municipal aplicáveis.

Artigo 8º - Do registro das embarcações

As embarcações que permanecem atracadas aos decks das residências do canal, devem ficar registradas na administração do condomínio. Onde constará:

- endereço da residência;
- nome do proprietário;
- nome, tipo e tamanho da embarcação;
- marinheiro ou responsável pela embarcação e como localiza-lo.

Artigo 9º - Procedimentos para a navegação nos canais

§ 1º - A velocidade máxima permitida para navegação no interior dos canais e em seus acessos, é de 3 (três) nós, conforme legislação em vigor.

§ 2º - Não é permitido o acesso ao canal, de embarcações que devido ao seu porte, possam comprometer ou prejudicar o tráfego aquaviário das demais embarcações ou, ainda, conforme previsto na legislação específica aplicável.

§ 3º - a atracação das embarcações aos decks será feita de forma a permanecerem na projeção das respectivas unidades sobre os canais e não prejudicarem as condições de navegabilidade dos mesmos, sendo proibida a prática de atracação a contrabordo de outra embarcação.

§ 4º - É proibida a colocação de poitas ou quaisquer outros equipamentos que possam prejudicar as condições de navegabilidade no interior dos canais.

Artigo 10º - Normas de Procedimento

§ 1º - É proibido executar quaisquer atividades, bem como serviços de manutenção ou reparo em embarcações no interior dos canais, que possam, por qualquer modalidade, sujar, poluir ou trazer riscos de sujeira ou poluição aos canais, como por exemplo, trabalhos com lixas, em madeira, metal ou fibra, seja manual ou com lixadeiras, raspagem de casco, pinturas, vernizes, troca de óleo e etc, ou, ainda, testar motores e executar quaisquer trabalhos no interior das embarcações que possam causar incômodos aos demais condôminos.

§ 2º - É de exclusiva responsabilidade do proprietário da embarcação, qualquer sujeira ou poluição provocada pela mesma, seja por vazamento de combustíveis ou lubrificantes, ou ainda, em decorrência do seu abastecimento, quando realizado no interior dos canais, seja pelo proprietário, por seus funcionários ou terceiros.

§ 3º - É proibida a utilização dos equipamentos de som das embarcações, no interior dos canais, seja em movimento, ou quando atracadas, em níveis que venham a incomodar e perturbar os moradores do Condomínio. Os proprietários de embarcações deverão fazer com que seus marinheiros cumpram esta determinação, tendo em vista serem os mesmos, normalmente, os causadores desse tipo de transtorno.

§ 4º - É proibido despejar ou lançar no interior dos canais, esgotos sanitários das embarcações, óleos, detritos, lixo, sacos plásticos ou quaisquer objetos prejudiciais as condições de salubridade e ao meio ambiente.

§ 5º - As embarcações que se encontrarem atracadas na Marina existente no Condomínio terão os seus equipamentos sanitários devidamente lacrados, para que não possam ser utilizados durante a permanência no local, conforme dispositivos ambientais vigentes.

§ 6º - A Administração das marinas existentes no Condomínio dará conhecimento aos seus usuários, sejam condôminos ou não, das normas estabelecidas neste Regulamento, exigindo dos mesmos o seu cumprimento, uma vez que é da mesma a responsabilidade final por eventuais transgressões ao aqui contido, tudo com base na legislação específica aplicável.

§ 7º - As marinas existente nos canais do CGPF terão obrigatoriamente tanques seletores de óleo, para que quando da lavagem de embarcações ou por ocasião das chuvas, não venha correr água contaminada por combustíveis e lubrificantes para o interior dos canais.

Artigo 11º - Procedimentos para a Construção de *Piers*, *Decks* e Cais de Atracação nas Unidades.

§ 1º - É permitido aos condôminos, proprietários de unidades, situadas à margem de canais, construir *piers* e *decks* de atracação para suas embarcações, dentro dos limites das projeções de suas respectivas unidades.

§ 2º - O *deck* de atracação, os *piers*, ou ainda, os cais, fixos ou flutuantes, deverão ser construídos ou instalados, de forma a não prejudicar as condições de navegabilidade, devendo a construção de novos e as reformas, que importem em modificação do anteriormente existente, serem precedidas das autorizações necessárias, dos Órgãos Ambientais competentes e da obtenção do "*nada a opor*" da Marinha do Brasil e da administração do condomínio, devendo ser encaminhados à Administração cópias de tais documentos.

§ 3º - A Administração, sempre que entender que uma embarcação esteja prejudicando a navegação ou manobras de outras embarcações, inclusive por estarem ocupando áreas maiores a que têm direito, deverá solicitar a presença de Agente da Delegacia da Capitania dos Portos do Município, para efetuar uma análise técnica, e, se for o caso, a critério da Autoridade Naval, emitir parecer e determinar as providências cabíveis.

§ 4º - O Condomínio não é responsável por danos resultantes de acidentes da navegação que ocorram nos canais e deverá, em tal hipótese comunicar o fato à Delegacia da Capitania dos Portos, para que sejam adotadas as medidas administrativas e legais pertinentes.

§ 5º - O Condomínio não é responsável e nem tem qualquer obrigação no sentido de adequar ou ampliar os canais, para que os mesmos possam comportar embarcações de calados, dimensões ou comprimentos superiores àqueles para os quais os mesmos foram projetados, tal como ora se apresentam.

Artigo 12º – Normas para a Segurança nos Canais e Ingresso nos Mesmos

§ 1º - É obrigatória a aplicação das norma de navegação da Marinha Brasileira e das contidas no RIPEAM para a navegação dentro dos canais do Condomínio

§ 2º -é expressamente proibida a navegação de embarcações pilotadas por pessoas não habilitadas pela MB, conforme previsto no regulamento de tráfego Marítimo

§ 3º -A administração do Condomínio deverá providenciar a instalação de vigilância e sinalização nas entradas dos canais.

CAPÍTULO IV – NORMAS PARA UTILIZAÇÃO DO COUNTRY PORTO FRADE

Artigo 13º - Finalidades e normas do Country Porto Frade

§ 1º - O Country Porto Frade tem por finalidade proporcionar aos condôminos, seus familiares e convidados, atividades de caráter esportivo, recreativo e social, sendo de uso privativo dos mesmos.

§ 2º - São considerados sócios do Clube os condôminos, proprietários de unidades integrantes do Condomínio, seus cônjuges e filhos. Os inquilinos de unidades residenciais, são considerados sócios temporários, assim como seus cônjuges e filhos. Quaisquer outros familiares serão considerados como convidados.

§ 3º - Para ingresso no Clube e participação em suas atividades deverá o sócio, quando solicitado, apresentar documento que o identifique como tal.

§ 4º - O ingresso e permanência de menores de 10 (dez) anos de idade somente é permitida quando os mesmos estiverem devidamente acompanhados por seus pais ou pessoa responsável.

§ 5º - Os menores de 14 (quatorze) anos de idade não poderão freqüentar a sauna.

§ 6º - Todas as dependências do Clube, assim como a piscina, a sauna, o salão de festas, o restaurante, as quadras de esportes, bem como benfeitorias futuras, que venham ser implantadas, têm por finalidade propiciar aos condôminos, seus familiares e convidados as atividades acima referidas, conforme as normas e horários de utilização de suas dependências, que serão estabelecidos pela Administração do Clube.

§ 7º - Não será realizada qualquer atividade no Clube às segundas feiras, dia reservado para folga dos funcionários e realização de pequenos reparos e manutenção necessários. Esta norma não se aplica quando a segunda feira coincidir com feriado ou no período de férias escolares.

Artigo 14º - Da utilização das Dependências do Clube

§ 1º - O salão de festas destina-se para ser utilizado em eventos sociais, festejos, assim como em outras atividades compatíveis, inclusive as assembléias gerais do Condomínio.

§ 2º - O bar e o restaurante do Clube poderão ser explorados e administrados pelo próprio Condomínio ou, a critério da Administração, poderão ser arrendados a terceiros, interessados na prestação de serviços.

§ 3º - O restaurante do Clube poderá ser freqüentado por convidados dos condôminos, desde que estes os acompanhem ou informem seus nomes, previamente, à Administração.

§ 4º - O ingresso de convidados dos condôminos, em qualquer atividade do Clube, se dará mediante a apresentação de relação nominal, no ato do ingresso ou previamente fornecida à Administração. Sempre que o condômino responsável não estiver presente, será indispensável a apresentação de documento de identidade dos convidados, para conferência com a relação previamente fornecida, não sendo permitido o ingresso de pessoas que não se enquadrem nas hipóteses acima.

§ 5º - As dependências do Clube, voltadas para as atividades esportivas, deverão ser utilizadas de acordo com a respectiva finalidade, respeitando suas características, de modo que não sejam danificadas ou prejudicadas pelo uso indevido, em outras finalidades, para as quais não se destinam e nem foram projetadas.

Artigo 15º - Das atividades Sociais e Desportivas

§ 1º - A realização de eventos sociais, esportivos ou artísticos, nas dependências do Clube, destinadas aos seus sócios e convidados, será autorizada pelo Sub-Síndico do Clube, em dias e horários previamente fixados e de acordo com a disponibilidade financeira do Clube.

§ 2º - É terminantemente proibida a utilização do Clube, especialmente o Salão de Festas para eventos que importem em jogos de azar, reuniões políticas, estudantis e outras assemelhadas. É também proibida a prática de esportes fora das quadras esportivas e da

piscina, sendo obrigatório, em qualquer hipótese, o uso dos equipamentos e vestimenta própria para cada modalidade esportiva.

§ 3º - É permitido o aluguel do Salão de Festas aos condôminos, para a realização de festividades, devendo ser previamente estabelecido o dia do evento, bem como o horário de início e encerramento, que deverá ocorrer, em qualquer hipótese, no máximo até às 02:00 horas. da madrugada.

§ 4º - O condômino que desejar alugar o Salão, fará uma solicitação de reserva, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, da data da realização do evento. O pedido deverá ser feito por escrito, com a identificação do condômino responsável, o tipo de evento e número de pessoas convidadas. A reserva será confirmada caso haja disponibilidade do salão. É vedada a reserva para eventos particulares em finais de semana prolongados, que coincidam com feriados, bem como durante os meses de janeiro, fevereiro, julho e dezembro

§ 5º - Havendo coincidência de solicitações de reservas para um mesmo dia, a preferência será do condômino que houver feito o pedido em primeiro lugar, conforme registro de entrada da solicitação de reserva, prevista no parágrafo acima.

§ 6º - Confirmada a reserva, o condômino terá o prazo de 24:00 horas para efetuar o pagamento da taxa de utilização do Salão, que se destina a cobrir as despesas decorrentes da festividade realizada, tais como as referentes à limpeza, energia elétrica, serviços extras prestados pelos funcionários do Clube e do Condomínio envolvidos na realização do evento e outras.

§ 7º - O valor da taxa de utilização do Salão será fixado com base em planilha de custos que será elaborada pelo Sub-Síndico do Clube.

§ 8º - No ato do pagamento da taxa, o condômino assinará Termo de Responsabilidade pela utilização do Salão, assumindo total e expressa responsabilidade por tudo o que vier a acontecer no interior do Clube e no Condomínio, em decorrência do festejo realizado, inclusive no tocante ao ressarcimento de qualquer dano ao patrimônio do Clube, do Condomínio ou terceiros, condôminos ou não, conforme previsão legal aplicável.

§ 9º - O sócio que alugar o Salão deverá estar presente, desde o início e até o encerramento da festividade sob sua responsabilidade.

§ 10º - O ingresso dos convidados à festividade estará condicionado à apresentação prévia, por parte do condômino responsável, à Administração do Clube, da relação contendo os nomes de seus convidados, que serão orientados a não ingressarem nas demais dependências do Clube, de uso exclusivo dos sócios, como acima estabelecido.

§ 11º - Durante a realização da festividade no Salão, as outras áreas e atividades do Clube continuarão franqueadas ao ingresso dos demais condôminos e seus convidados.

§ 12º - O condômino que alugar o Clube poderá utilizar equipamentos de som, dentro dos limites que não perturbem e nem causem incomodo às unidades habitacionais próximas, devendo ficar a sonorização restrita ao ambiente do Salão.

§ 13º - A Administração do Condomínio ou o Sub Síndico do Clube têm o poder de interromper a realização da festividade, sempre que se verificar a ocorrência de comportamentos incompatíveis ou inadequados ao local.

§ 14º - Para a realização da festividade, o condômino poderá contratar os serviços do restaurante do Clube, desde que esta contratação não prejudique o atendimento aos demais sócios, nas outras dependências do Clube.

CAPÍTULO V – MANUTENÇÃO DE ANIMAIS NAS UNIDADES DO CONDOMÍNIO E SUA CIRCULAÇÃO INTERNA.

Artigo 16º - da posse de animais:

§ 1º - Só é permitido no interior do Condomínio a manutenção ou guarda de cães, gatos, aves ou qualquer outro animal de estimação, desde que devidamente legalizados e compatíveis com as dimensões do local de guarda e abrigo destinado aos mesmos.

§ 2º - Os animais de estimação, especialmente os cães, deverão, obrigatoriamente, serem mantidos dentro dos estritos limites da unidade do seu próprio dono, de modo que não possam sair do interior das mesmas por conta própria, pondo em risco a tranqüilidade, o sossego e a integridade física dos moradores.

§ 3º - Os condôminos, para circular no interior do Condomínio com seus cães, deverão manter os animais sob permanente controle, mediante a utilização de coleiras, enforcadores, guias, focinheiras etc., especialmente em se tratando de animais de grande porte ou de raças que por sua fama e temperamento inspirem medo ou causem receio às pessoas em geral, ou ainda, que possam causar constrangimentos àqueles que não apreciam contatos com os mesmos ou temem a sua presença.

§ 4º - As disposições acima se aplicam especialmente a cães ferozes, notadamente os de temperamento instável como os das raças Pitbull, Rottweiler, Fila Brasileiro, Doberman e outros, que somente poderão circular ou passear no Condomínio usando, além da coleira, guia curta, focinheira e enforcador, como acima disposto, e estejam acompanhados por pessoas maiores de 18 (dezoito) anos, com condições físicas para contê-los, conforme regulamenta a Lei Estadual n.º4.597 de 16 de setembro de 2005.

§ 5º - Quando os animais forem levados a passear, o acompanhante recolherá os dejetos sólidos do animal, caso produzidos em áreas de uso comum ou em áreas de terceiros, inclusive jardins de outras unidades, que não estejam cercadas por muro ou cerca, em que pese não ser permitido o ingresso de animais em áreas de terceiros, ainda que não

cercadas ou muradas, somente podendo fazê-lo com expressa autorização do proprietário.

§ 6º - Quando da utilização de canis, deverão ser observadas as orientações estipuladas pela Sociedade União Internacional Protetora dos Animais – SUIPA, quanto à sua limpeza, higienização e manutenção, e quanto à adequação das suas dimensões à quantidade de animais e ao porte das raças.

§ 7º - Sempre que a Administração tomar conhecimento de cães soltos no Condomínio, sem o acompanhamento de responsável, fará a devida comunicação ao departamento municipal responsável, para as providências cabíveis.

§ 8º - A presença de animais de estimação nas unidades não deverá trazer perturbação aos outros condôminos, notadamente quanto à produção de ruído excessivo, mau cheiro, ou de perigo à saúde pública, higiene e segurança.

Artigo 17º - Dos Animais da Fauna Silvestre:

§ 1º - É proibida a manutenção, criação ou guarda de animais silvestres da fauna brasileira, inclusive pássaros, salvo os autorizados expressamente pelo IBAMA, na forma da legislação ambiental vigente, e que a exemplo de cães e gatos não venham prejudicar o silêncio e sossego de outros condôminos.

§ 2º - É expressamente proibido a utilização de arapucas, alçapões, gaiolas ou outros tipos de armadilhas para capturar animais silvestres, inclusive pássaros, no interior do Condomínio, sendo proibida a pesca com o uso de redes, tarrafas, ou similares, nos canais, rios e lagos existentes nas áreas comuns do Condomínio.

CAPÍTULO VI – INGRESSO E CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS NO CONDOMÍNIO.

Artigo 18º - O ingresso de veículos no Condomínio obedecerá aos seguintes dispositivos:

§ 1º - Os veículos dos condôminos, seus familiares, convidados, visitantes, funcionários, fornecedores e outros, somente terão acesso ao interior do Condomínio pela Portaria Principal, onde é feito o controle rotineiro do acesso de veículos.

§ 2º - O acesso de caminhões ao interior do Condomínio, durante os fins de semana e feriados somente será efetuado se autorizado pela Administração.

§ 3º - Pela Portaria do Lambarú, e pelo portão do Hotel do Frade somente terão acesso ao Condomínio veículos de serviço.

§ 4º - Os veículos, em qualquer dos acessos, devem parar na cancela colocada junto à guarita, abaixar os vidros, ligar a luz interna e se identificar aos vigias, como procedimento de rotina.

Artigo 19º - A circulação e estacionamento de veículos no interior do Condomínio obedecerá aos seguintes dispositivos.

§ 1º - Os veículos em circulação pelas ruas do Condomínio deverão observar a velocidade máxima de 30 km/h (trinta quilômetros) por hora.

§ 2º - É expressamente proibida a condução de veículos motorizados, sejam de quatro, duas ou três rodas, dentro do Condomínio, por pessoas não habilitadas.

§ 3º - Sendo observada a prática acima mencionada, especialmente por menores, a Administração denunciará o fato à Polícia Militar, para que sejam adotadas as medidas legais cabíveis, sem prejuízo da aplicação de multa interna, por parte do Condomínio ao responsável pelo menor, proprietário do veículo e ou pessoa não habilitada que esteja dirigindo qualquer tipo de veículo motorizado, de forma irregular.

§ 4º - Os veículos dos condôminos, seus familiares, funcionários e de seus convidados devem preferencialmente ficar estacionadas no interior das respectivas unidades ou locais próprios, de modo a não criar obstáculos à circulação de outros veículos, nas ruas do interior do Condomínio.

§ 5º - No caso da unidade não dispor, em sua área, de espaço suficiente para estacionamento que comporte a totalidade dos veículos do condômino, seus familiares, funcionários, convidados e visitantes, o condômino deverá orientar aos motoristas no sentido de que estacionem os respectivos veículos em local adequado e indicado pela Administração, de modo a não prejudicar a circulação dos demais veículos, nas ruas internas do Condomínio.

Artigo 20º - Veículos de Tração Animal;

§ 1º – Charretes e outros veículos de tração animal somente poderão transitar pelas ruas do Condomínio se estiverem devidamente equipadas com eficiente coletor de dejetos sólidos.

§ 2º - Não sendo respeitada esta norma, o responsável será devidamente comunicado, multado e, na reincidência, será proibida a circulação do veículo.

CAPÍTULO VII – DAS REGRAS DE CONVIVÊNCIA;

Artigo 21º - dos funcionários do condomínio.

§ 1º - O Condômino e demais usuários obrigam-se a tratar os empregados do Condomínio com urbanidade e dignidade.

§ 2º - Caso haja algum mal entendido entre o condômino e algum empregado do condomínio, o condômino deverá procurar a administração, evitando se possível discussão com os empregados.

Artigo 22º - Da Música – Ao Vivo e por meio de Equipamentos Sonoros

§ 1º - Tanto nas residências, assim como nas embarcações e automóveis, é terminantemente proibida a utilização de som e música em níveis que possam perturbar e causar incômodos aos demais moradores, especialmente durante o horário noturno, após as 22:00 horas. Havendo reclamações e não sendo atendidas as solicitações da Administração, será acionada a Polícia Militar para a aplicação das medidas legais cabíveis, sem prejuízo das sanções internas estabelecidas pelo Condomínio, com o objetivo de reprimir tais práticas anti-sociais. Estas disposições aplicam-se, também, aos eventos com realização de música ao vivo.

§ 2º - A utilização de aparelhos de som por parte dos condôminos deve ser feita de maneira que seus vizinhos não sejam obrigados a ouvir sua música, ou seja, de forma a não prejudicar os demais moradores, particularmente após as 22:00hs quando o som não deve ultrapassar os limites da residência de cada um.

§ 3º - No caso do descumprimento dessa norma, a guarda do condomínio, independente da reclamação de moradores, alertará o condômino sobre o fato. Caso não seja atendido em sua solicitação, acionará o encarregado da segurança e o chefe da mesma, para que sejam adotadas as medidas cabíveis, inclusive quando deverá ser acionada Polícia Militar para solução do impasse.

CAPÍTULO VIII – REALIZAÇÃO DE OBRAS NO INTERIOR DO CONDOMÍNIO

Artigo 23º – Horários das obras;

As obras no interior do Condomínio somente poderão ser efetuadas de segunda à sexta feira, no horário compreendido entre as 07:00h e até às 17:00 horas, exceto feriados. Aos sábados, no horário entre as 07:00 até às 12:00 horas. Havendo urgências devidamente justificadas, as exceções serão decididas pela Administração.

Artigo 24º - Fica proibido a realização de obras no interior do Condomínio nos feriados prolongados, assim como no período de 24 de dezembro a 10 de janeiro, carnaval e semana santa.

Artigo 25º - Fica proibido a moradia e pernoite de trabalhadores nas obras.

CAPÍTULO IX – DAS ATIVIDADES COMERCIAIS NO INTERIOR DO CONDOMÍNIO.

Artigo 26º - permissão e proibição de atividades comerciais;

§ 1º - As atividades comerciais somente podem ser exercidas nas áreas previstas para tanto e devem, obrigatoriamente, contar com a prévia autorização das autoridades competentes. Fora das áreas destinadas ao uso comercial, fica terminantemente proibida qualquer atividade desta natureza.

§ 2º - Em qualquer hipótese, é terminantemente proibido a exploração de atividades comerciais que produzam sons ou ruídos excessivos, mau cheiro, condições insalubres ou que possam atrair vetores transmissores de doenças, assim entendidas as casas de aves, canis, quitandas, açougues, peixarias, oficinas mecânicas, boates e outros, que possam perturbar o sossego dos moradores.

§ 3º - Não é permitido a afixação de placas, faixas, *outdoors*, *banners* de propaganda de qualquer tipo de atividade comercial nas áreas comuns do Condomínio. As placas indicativas e para orientação de condôminos e visitantes obedecerão a critérios e padrões fixados pela Administração.

§ 4º - A eventual tolerância com o exercício de atividades comerciais, no âmbito das áreas de destinação residencial não gera qualquer direito ao interessado, uma vez que pelo presente Regulamento interno tal prática é terminantemente proibida em decorrência dos conflitos e transtornos inevitavelmente decorrentes de tal prática.

CAPÍTULO X – DAS PENALIDADES

Artigo 27º - descumprimento de normas e penalidades conseqüentes

§ 1º - Uma vez detectado o descumprimento de qualquer norma deste Regulamento Interno, o Condômino ou a pessoa responsável, será imediatamente comunicada, para que adote as providências cabíveis e/ou para que faça cessar de imediato a irregularidade. O pronto atendimento de tal solicitação, qualquer que seja a hipótese, não isentará o responsável pelo pagamento da multa prevista.

§ 2º - Uma vez aplicada à multa, o Condômino infrator poderá da mesma recorrer, por escrito, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, à Diretoria do Condomínio, a quem caberá apreciar o recurso.

§ 3º A prática de reincidência, com infração às normas contidas neste Regulamento, acarretará a aplicação de multa acessória, quando ao valor original será acrescido o percentual de 50% (cinquenta por cento), e assim sucessivamente, sempre que um mesmo condômino incidir na prática do ato previsto como lesivo aos interesses da comunidade condominial.

§ 4º - As quantias arrecadadas pelo Condomínio, com a aplicação de multas, serão contabilizadas em separado, depositadas na conta corrente do Condomínio e reverterão em benefício do mesmo.

Artigo 28º - Fixação das Multas

§ 1º - As multas serão classificadas em:

- a – penalidades leves;
- b – penalidades médias;
- c – penalidades graves;
- d – penalidades gravíssimas.

Os valores das multas assim como seus enquadramentos estarão reguladas em anexo a este regulamento

CAPITULO XI – DA SEGURANÇA

Artigo 29º - a vigilância do Condomínio deverá cumprir e fazer cumprir todos os itens deste regulamento naquilo que lhe competir

§ 1º – A vigilância do Condomínio é responsável pela segurança das instalações e das pessoas no interior do condomínio naquilo que lhe competir.

§ 2º – Os responsáveis pela segurança apresentarão no prazo 90 dias, a partir da entrada em vigor deste regulamento, suas normas de ação, que comporá como anexo este regulamento, onde constará sua constituição, seus postos, “modus operandi”, responsabilidades e funções de todos seus componentes inclusive das ações de cada posto.

CAPÍTULO XII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 30º - dos casos eventuais e não previstos;

§ 1º - Os casos não previstos neste Regulamento ou que dependerem do interesse geral ou de verba específica para a sua realização deverão ser submetidos à deliberação conjunta, em Assembléia Geral, convocada pela Diretoria, especificamente para deliberar sobre o assunto.

§ 2º - É proibida a utilização de mala direta, a ser encaminhada junto com a correspondência do Condomínio, veiculando propaganda política, material de interesses escusos ou ilegais, ou que firam os bons costumes, a critério da Diretoria.

§ 3º - O Condômino obriga-se a comunicar imediatamente à Administração a ocorrência de moléstia contagiosa, ou qualquer surto epidêmico ocorrido na sua unidade, ou de que venha a ter ciência.

§ 4º - O Condômino obriga-se a comunicar à Administração do condomínio qualquer atividade ou fato, considerado irregular ou ilegal, de que acaso tenha tomado conhecimento e que possa vir a prejudicar os moradores, seus bens ou instalações do Condomínio.

§ 5º - Havendo justo motivo e interesse da comunidade condominial, o condômino será solicitado para permitir o ingresso em sua unidade, inclusive para a realização de inspeção. Sendo negada tal autorização o fato será levado ao conhecimento da Autoridade competente, conforme for a hipótese.