



REGIMENTO INTERNO

Índice

- DO OBJETO
- DOS DIREITOS
- DOS DEVERES
- DAS PENALIDADES E DOS RECURSOS
- DA PUBLICIDADE NO FLORAIS PÉROLA
- DA PORTARIA
- DAS ÁREAS DE LAZER
- DOS PROCEDIMENTOS DE SEGURANÇA E IDENTIFICAÇÃO
- DOS PROCEDIMENTIS DE ROTINA DIÁRIOS
- DOS VEÍCULOS, VELOCIDADE, ESTACIONAMENTO E ACESSO
- DOS ANEXOS
 - Anexo I – Sistema de Segurança e Vigilância;
 - Anexo II – Da Criação de animais e aves e da condução nas áreas comuns;
 - Anexo III – Normas para a utilização do Espaço Gourmet;
 - Anexo IV – Normas para a utilização da Quadra Polivalente;
 - Anexo V – Normas para a utilização do Playground;
 - Anexo VI – Normas para a utilização do Lounge Gourmet;
 - Anexo VII – Normas para a utilização da Piscina;
 - Anexo VIII – Normas para a utilização do Pet Park;
 - Anexo IX – Normas para a utilização da Horta / Pomar;
 - Anexo X – Normas para a utilização do Espaço Fitness;
- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS



A GINCO LYRA INCORPORAÇÕES LTDA inscrita no CNPJ sob N°. 27.585.604/0001-01, com sede à Avenida Miguel Sutil, N° 8.061, sala G-26, Bairro: Duque de Caxias, Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na qualidade de Proprietária, Construtora e Incorporadora, estabelece o presente REGIMENTO INTERNO, a que se sujeitam e submetem todos os condôminos proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas no CONDOMÍNIO FLORAIS PÉROLA.

Capítulo I - DO OBJETO

Artigo 1º - O presente Regimento Interno, doravante denominado simplesmente de Regimento, dispõe sobre as regras gerais que disciplinam o uso pelos condôminos das áreas verdes, áreas comuns, áreas de preservação permanente, áreas destinadas à prática esportiva, estares, sistema viário, portarias, e tudo que sirva a qualquer dependência de uso comum aos condôminos. Cuidará ainda da proteção ambiental, do programa de qualidade de vida, além das normas de segurança, normas de convivência e demais regras.

PARÁGRAFO ÚNICO – O Regimento definirá as penalidades aplicáveis em caso de infração, coibindo os comportamento e abusos que possam prejudicar além do patrimônio comum, o bom nome, asseio, conforto e tranquilidade dos condôminos.

Artigo 2º - Este Regimento tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos residem no CONDOMINIO FLORAIS PÉROLA, doravante denominado simplesmente Condomínio, complementando e na conformidade com o que determina a Lei N°. 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e outras posteriores, como também as determinações da Convenção Condominial.

PARÁGRAFO ÚNICO – As disposições aqui elencadas e aprovadas obedecem, supletivamente, à legislação federal, estadual e municipal vigentes.

Artigo 3º - As normas do presente Regimento devem ser observadas por todos aqueles que a qualquer título ocupem as unidades autônomas ou partes comuns do Condomínio, ainda que eventuais, familiares, hóspedes, visitantes e convidados do condômino, e também pelos



prepostos e empregados de empresas que a ele prestam serviços, bem como empregados do Condomínio.

Artigo 4º - Serão considerados condôminos para todos os efeitos deste Regimento: proprietários, coproprietários, possuidores em geral, promitentes compradores e cessionários dos direitos sobre unidades autônomas, podendo ser pessoas físicas e jurídicas.

PARAGRAFO ÚNICO: As transferências de titularidade no cadastro do condomínio serão realizadas mediante apresentação de cópia de proposta de Compra e Venda ou Cópia do Contrato de Compra e Venda.

Artigo 5º - Herdeiros e/ou sucessores sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações estabelecidas neste Regimento.

Capítulo II - Dos Direitos

Artigo 6º - Aos condôminos serão assegurados os direitos de:

I - Usar, gozar, fruir e dispor da respectiva unidade autônoma de modo que lhe convier, desde que não prejudique a segurança, os bons costumes, a boa-ordem, a saúde, a tranquilidade, não cause danos a demais condôminos e não infrinja as normas legais ou as disposições da Convenção e do presente Regimento, respeitando a destinação do imóvel, com a diligência de que as leis em vigor exigem.

II - Usar das coisas, das partes comuns e das áreas de lazer conforme a sua destinação específica, contanto que não exclua a utilização dos demais condôminos, respeitando as regras, restrições e exceções estabelecidas no presente Regimento e na CONVENÇÃO e, com civilidade, observar as normas de convivência social e o princípio da coexistência de direitos e deveres.

III - Participar das atividades esportivas, sociais, recreativas e culturais a serem desenvolvidas pela administração do Condomínio.

IV - Cada condômino será pessoalmente responsável pela conduta e proceder das pessoas de sua dependência, bem como, pelos seus hóspedes, convidados, empregados, visitantes e



demais que, com seu consentimento e concordância, adentrarem ao Condomínio, frequentando unidade autônoma ou qualquer das áreas comuns.

Capítulo III - Dos Deveres

Artigo 7º - Além de se obrigarem a cumprir os deveres estipulados na CONVENÇÃO, são deveres dos condôminos e ocupantes das unidades autônomas, hóspedes, convidados, empregados, prestadores de serviços, visitantes e demais que, com consentimento e concordância, adentrarem no Condomínio frequentando unidade autônoma ou qualquer das dependências e áreas comuns:

I - Cumprir e fazer cumprir rigorosamente as normas internas do condomínio.

II. Tratar com civilidade e respeito os empregados do Condomínio e evitar dar ordem de serviço diretamente aos mesmos, falando sempre com o Síndico ou gerente, quando for o caso. (Multa “A” – Com advertência prévia).

III - Não estender ou pendurar roupas, calçados, tapetes, varais, faixas comemorativas, faixas de venda ou aluguel sobre muretas, balcões, janelas, sacadas ou em qualquer outro local da unidade autônoma que sejam visíveis do exterior. (Multa “A” – Com advertência prévia).

IV - Não depositar nem obstruir com objetos de qualquer natureza, as áreas comuns do Condomínio ou a unidade autônoma de outrem. (Multa “A” – Com advertência prévia).

V - Não permitir a realização de jogos infantis e práticas esportivas em outras áreas do condomínio que não sejam as destinadas aos mesmos. (Multa “A” – Com advertência prévia).

VI - O trânsito de bicicletas, skates, patins e patinetes nas vias internas do condomínio é permitido somente para as crianças acima de 12 anos, menores deverão estar devidamente acompanhados de responsáveis.

VII - Trafegar nas vias internas do Condomínio com velocidade moderada observando as placas de sinalização e as normas do CÓDIGO DE TRÂNSITO BRASILEIRO. (Multa “A” – Sem advertência prévia).



VIII - Não estacionar veículos de qualquer porte e para qualquer finalidade, bem como bicicletas, motocicletas, fora das áreas apropriadas, sobre as calçadas, áreas comuns e, tampouco, permitir que sejam manobrados por menores, em qualquer circunstância. (Multas “A” – Sem advertência prévia).

IX - Utilizar a buzina somente em situações de extrema necessidade de modo a não incomodar os demais condôminos. (Multas “A” – Com advertência prévia).

X - Não estacionar nas vias internas do empreendimento ou mesmo nos estacionamentos do condomínio, trailers, carretas, reboques com lancha ou barcos, semirreboques e demais acessórios veiculares. Todos os veículos acessórios deverão ser recolhidos em suas respectivas garagens. (Multas “B” – Sem advertência prévia).

XI - Não lançar papéis, objetos, lixo ou líquidos de qualquer natureza sobre a via pública, nas áreas comuns ou nos lotes não edificadas, devendo mantê-los sempre acondicionados em recipientes apropriados para a coleta, colocando-os em locais e horários preestabelecidos pela administração. (Multas “A” – Com advertência prévia).

XII - Não depositar móveis usados, entulhos, restos de materiais de construção e quaisquer outros objetos sobre a via pública, nas áreas comuns ou nos lotes não edificadas, tais itens deverão ser descartados utilizando-se contêineres apropriados para tal. (Multas “A” – Com advertência prévia)

XIII - Não pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nele intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhe o arranjo. (Multas “A” – Com advertência prévia)

XIV - Não afixar cartazes, panfletos ou qualquer material de propaganda nas áreas comuns, postes e equipamentos da área de lazer, exceto se houver prévia autorização da administração. (Multas “A” – Com advertência prévia).

XV - Fazer constar a obrigação de obediência a este Regimento nos contratos de alienação, locação, comodato, empréstimo e documentos similares das suas unidades autônomas, sob pena de anulabilidade da transação.



Capítulo IV – DAS PENALIDADES E DOS RECURSOS

Artigo 8º - O condômino que violar as disposições contidas neste Regimento sujeitar-se-á às multas indicadas ao final de cada artigo ou inciso, conforme critério de valores estabelecidos no ARTIGO 11, em situações que poderão ou não depender de advertência prévia para serem impostas.

Artigo 9º - O descumprimento ao disposto neste Regimento sujeitará o condômino às seguintes sanções e penalidades:

I - Nos casos cabíveis de advertência prévia:

- a) Na primeira ocorrência, a advertência será realizada por escrito e em caráter reservado.
- b) A partir da 2ª (segunda) ocorrência, referente ao mesmo procedimento anteriormente advertido, será imposta ao condômino a multa fixada, e, em caso de reincidência o valor será em dobro.

II - Nos casos não sujeitos à advertência prévia:

- a) A multa será imposta na primeira vez em que a infração for cometida, por escrito e em caráter reservado, sem prejuízo da indenização e reparos aos eventuais danos causados.
- b) A partir da 2ª (segunda) ocorrência, referente ao mesmo procedimento anteriormente advertido, será imposta ao condômino multa com valor em dobro.

III - Suspensão de utilização das áreas de lazer por período não superior a 12 (doze) meses, imposta pelo Conselho Administrativo, considerando a gravidade e/ou a reincidência da infração, sem prejuízo das multas impostas.

IV - Majoração - A partir da quarta reincidência, referente ao mesmo procedimento anteriormente advertido e multado, a multa fixada, além de já ter seu valor dobrado, poderá, a critério do Conselho Administrativo, ser majorada em até 50% (cinquenta por cento) sobre o referido valor.

Artigo 10º - A multa será imposta pelo Conselho Administrativo e cobrada no mesmo boleto da cota condominial, sendo facultado ao interessado recorrer ao Conselho Consultivo.



§ 1º – A imposição da multa será comunicada por escrito ao infrator ou quem por ele for responsável, dentro do vínculo de sua relação.

§ 2º – Ocorrendo mais de uma infração, as multas poderão ser agrupadas e cobradas em um único boleto.

§ 3º – O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade pela reparação dos danos e prejuízos causados.

Artigo 11º - Os valores das multas previstas neste Regimento serão fixados de acordo com as letras catalogadas e conforme com a seguinte tabela:

Tipo	Valor
A	20% (vinte por cento) do valor da cota de um lote mínimo – 180,00 m ²
B	30% (trinta por cento) do valor da cota de um lote mínimo – 180,00 m ²
C	40% (quarenta por cento) do valor da cota de um lote mínimo – 180,00 m ²
D	50% (cinquenta por cento) do valor da cota de um lote mínimo – 180,00 m ²
E	70% (setenta por cento) do valor da cota de um lote mínimo – 180,00 m ²
F	100% (cem por cento) do valor da cota de um lote mínimo – 180,00 m ²

Artigo 12º - O condômino multado, se desejar, poderá interpor recurso endereçado ao Conselho Consultivo no prazo não prorrogável de 05 (cinco) dias decorridos do recebimento da imposição da multa.

§ 1º - O recurso deverá ser protocolado junto à administração e terá efeito suspensivo à multa até o parecer definitivo do Conselho Deliberativo.

§ 2º - Decorrido o prazo de 05 (cinco) dias do recebimento da imposição da penalidade:

I - A multa será considerada aceita e eficaz.

II - Os recursos serão considerados intempestivos e a matéria não poderá mais ser objeto de discussão ou discordância por parte do condômino.



Capítulo V – DA PUBLICIDADE NO FLORAIS PÉROLA

Artigo 13º - É proibida a colocação de faixas de qualquer natureza, no interior do Condomínio, exceto as que atendam aos interesses coletivos, sendo veiculadas exclusivamente pela administração ou mediante sua autorização prévia.

§ 1º – É proibida a distribuição de material de propaganda e publicidade, bem como, panfletagem e distribuição de qualquer material promocional que não seja por via postal.

§ 2º – Serão permitidas informações oficiais de interesse comunitário, encaminhado exclusivamente pelas concessionárias ou órgão público.

§ 3º – Será permitida aos patrocinadores de eventos sociais do Condomínio, a fixação de cartazes, faixas, distribuição de materiais de propaganda internamente e inserções nos veículos de comunicação do Condomínio.

§ 4º - São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nas unidades residenciais e nas edificações comuns, ficando desde já o Condomínio autorizado a retirar qualquer placa de anúncio ou de venda, sendo permitido o anúncio de venda de imóveis somente nos murais das áreas de lazer e administração, mediante prévia aprovação Síndico.

§ 5º - As execuções de filmagens para fins comerciais e de publicidade serão normatizadas pelo Conselho Administrativo em conjunto com o Conselho Consultivo.

Capítulo VI – DA PORTARIA

Artigo 14º - A portaria funcionará 24 (vinte e quatro) horas ininterruptas, sendo responsável pela identificação e registro de todos os condôminos, visitantes, convidados e prestadores de serviço que adentrarem ao Condomínio.

§ 1º - A entrada de visitantes, hóspedes e convidados pela portaria social em qualquer horário e dia da semana, só será permitida após identificação e autorização de entrada.



§ 2º – O acesso dos corretores de imóveis, a trabalho, juntamente com seus clientes será realizado pela portaria social, observadas as normas estabelecidas pela administração do Condomínio.

§ 3º - A entrada de condôminos, especialmente não moradores, pela portaria social será condicionada à devida identificação.

Artigo 15º - A entrada de serviço funcionará nos horários e dias estipulados pela administração, sendo responsável pela identificação e registro de entrada e saída de todos os funcionários de obras, empregados domésticos, fornecedores, prestadores de serviços e afins, que adentrarem no Condomínio.

PARÁGRAFO ÚNICO – O acesso pela portaria de serviço, somente será permitido se a pessoa, física ou jurídica, estiver previamente cadastrada ou autorizada junto ao Condomínio, devendo ser devidamente identificada por ocasião da entrada.

Artigo 16º - Toda e qualquer pessoa deverá ser identificada e a sua presença registrada, ficando a entrada pelas portarias condicionada à prévia autorização pelo condômino ou responsável pela obra.

PARÁGRAFO ÚNICO – Os Interessados na aquisição de lotes, somente poderão adentrar ao Condomínio em companhia de corretor de imóvel credenciado ou de condômino morador ou proprietário da unidade.

Artigo 17º - A entrada de serviço destina-se ao acesso de veículos de cargas, caminhões, carretas, tratores, veículos pesados ou quaisquer outros que estejam carregados ou não, observadas as normas estabelecidas no artigo 42.

Artigo 18º - Não será permitida a permanência de funcionários de outros setores, prestadores de serviços, jovens, crianças e empregados de condôminos na portaria.

Capítulo VII – DAS ÁREAS DE LAZER

Artigo 19º - As áreas de lazer do FLORAIS PÉROLA são constituídas de:

01 (um) ESTAR;



01 (um) Playground;

01 (um) ESPAÇO GOURMET INTEGRADO COM A ADMINISTRAÇÃO;

02 (dois) LOUNGE GOURMET;

01 (uma) QUADRA POLIVALENTE;

01 (uma) PISCINA DESCOBERTA;

01 (um) ESPAÇO FITNESS

01 (um) PET PARK

01 (um) ESPAÇO PARA HORTA E POMAR

Artigo 20º - As áreas de lazer são de uso exclusivo dos condôminos moradores e proprietários de lotes no Condomínio, observadas as normas gerais e especiais.

Artigo 21º – As destinações das áreas de lazer são exclusivamente para o uso de condôminos e eventos promovidos pelo Condomínio, sendo expressamente proibidas as cessões para terceiros não condôminos e a sua utilização para encontros de ordem política, partidária de qualquer natureza, lucrativa, sindical, para festas de agremiações, confraternizações de empresas, escolas, profissionais, mercantis, jogos considerados de “azar” pela legislação vigente, dentre outros (Multa “F” - Sem advertência prévia, podendo ser conjugada com suspensão de uso)

Artigo 22º - É expressamente proibida a divulgação de quaisquer tipos de publicidade e propaganda na utilização das áreas de lazer e áreas comuns, exceto quando se tratar de evento promovido pelo Condomínio. (Multa “A” - Sem advertência prévia).

Artigo 23º - As normas de solicitação de reserva, procedimentos, sanções, penalidades e utilização das áreas de lazer estão compreendidas nos anexos específicos que constituem parte integrante deste Regimento.

Artigo 24º – O Conselho Administrativo em conjunto com o Conselho Consultivo, poderão instituir taxas de uso pela utilização de qualquer das áreas de lazer, sujeitando o condômino requisitante ao pagamento destas.



Artigo 25º - Os direitos de condômino, incluindo a reserva e a utilização das áreas de lazer, serão exercidos conforme as regras estabelecidas no Artigo 6 da CONVENÇÃO DO FLORAIS PÉROLA.

Artigo 26º - O condômino requisitante das áreas de lazer assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer do seu evento, comprometendo-se, na medida do possível, a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente, podendo para tanto, se necessário, contar com o auxílio dos vigilantes do Condomínio.

Artigo 27º - É obrigação do condômino requisitante dos espaços orientar seus convidados, parentes, visitantes e hóspedes, no sentido de respeitarem as normas internas do condomínio, respondendo financeiramente por eventuais prejuízos e pelas infrações, ainda que cometidas por estes terceiros, sujeitando-se às penalidades previstas. (Multa “B” - Sem advertência prévia).

Artigo 28º - Os equipamentos, móveis e utensílios das áreas comuns e de lazer do Condomínio, são de uso comunitário, não sendo permitido em nenhuma hipótese, o empréstimo ou utilização destes nas unidades autônomas. (Multa “C” - Sem advertência prévia).

Capítulo VIII – DOS PROCEDIMENTOS DE SEGURANÇA E IDENTIFICAÇÃO

Artigo 29º - Não será permitida a entrada de pessoas sem identificação no Condomínio, sem prévio consentimento dos condôminos, devendo os visitantes aguardarem na portaria até que o porteiro tenha obtido a necessária permissão de entrada.

§ 1º - Não será permitida a entrada no Condomínio de pedintes, propagandistas, vendedores ambulantes, salvo se vierem a chamado de algum condômino morador, sendo que, neste caso, a permanência dessas pessoas ficará restrita exclusivamente à unidade autônoma do condômino interessado.



§ 2º - Caberá a cada condômino morador, relacionar e identificar junto à administração, todas as pessoas que residam em sua unidade autônoma, devendo ainda comunicar à administração a relação dos seus empregados permanentes e esporádicos, especificando o tempo e as condições de permanência no Condomínio para ambos os casos, informando sobre a existência ou não de restrições quanto as suas entradas e saídas, para uso e controle da administração.

§ 3º - O condômino deverá obrigatoriamente, no ato da demissão de seus empregados, recolher o crachá ou cartão de identificação, se houver, e devolvê-lo à administração do Condomínio, formalizando ainda o pedido de cancelamento de autorização de acesso no ato da devolução.

Capítulo IX – DOS PROCEDIMENTOS DE ROTINA E DIÁRIOS

Coleta de lixo – Descarte de entulhos e sobras

Artigo 30º - A coleta de lixo será feita em datas e horários pré-estabelecidos pela Administração, sendo proibida a exposição do mesmo fora das residências em horários não estabelecidos. (Multa “A” – Com advertência prévia).

§ 1º - É obrigatória a utilização de coletores de padrão indicado pela administração do Condomínio para o descarte do lixo residencial. (Multa “B” – Com advertência prévia).

§ 2º - O lixo deverá ser acondicionado em embalagem própria e resistente, e depositado nos coletores apropriados e padronizados pelo Condomínio. (Multa “A” – Com advertência prévia).

§ 3º - O Condomínio não recolherá como lixo: móveis usados, entulhos, sobras de reformas (madeira, concreto, tijolos, carpetes, etc.), restos de materiais de construção e objetos similares, devendo tais itens serem descartados utilizando-se contêineres apropriados.

§ 4º - Fica obrigado o condômino a retirar o entulho e sobras de obras e reformas (madeira, concreto, tijolos, carpetes, etc.) de sua unidade para fora das dependências do Condomínio.



§ 5º - Caso o condômino não obedeça ao disposto nos § 3º e 4º anteriores, vindo a depositar os materiais e entulhos na via interna do Condomínio, nas áreas comuns ou nos lotes não edificados, deverá ser advertido para promover a retirada em 1 (um) dia útil, decorrido o prazo e não sendo acatada a advertência, a retirada será efetuada pela Administração e cobrada na cota condominial da unidade acrescida de multa. (Multa “E” – Se a advertência prévia não for cumprida).

Artigo 31º – Atentando para proteção e o cuidado com o meio ambiente, o Conselho Administrativo, implantará, assim que possível, a coleta seletiva do Condomínio, normatizada em anexo próprio que deverá ser incorporado ao presente Regimento.

Mudanças

Artigo 32º - O condômino deverá comunicar, por escrito, à administração do Condomínio, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, a entrada e saída de mudança, cumprindo e observando o que segue:

I - As mudanças poderão ser efetuadas nos dias úteis, das 07:00 às 18:00 horas e aos sábados das 07:00 às 12:00 horas, ficando proibida a realização de mudança aos domingos e feriados.

II - Antes da mudança, o condômino deverá atualizar os dados cadastrais junto à administração do Condomínio.

a) O condômino, novo proprietário ou possuidor, deverá apresentar documentação comprobatória da locação, alienação ou transmissão de posse da unidade autônoma, no ato da solicitação de autorização da mudança.

b) A mudança a ser efetuada após o término de obra e dependerá de prévio termo de liberação do Departamento de Engenharia e Fiscalização do Condomínio, obedecendo ao disposto no Regulamento de Normas Construtivas e Urbanísticas e ao cumprimento das normas implantadas pela Diretoria Executiva.

Reformas e trabalho de jardinagem

Artigo 33º - A reforma na unidade autônoma já edificada deverá obedecer ao que estabelece o REGULAMENTO DE NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS para as obras em edificação no que se refere aos dias e horários permitidos.

Artigo 34º – Os trabalhos de reformas e jardinagem, por terceiros especializados, especialmente aqueles que causem barulho, só serão permitidos nos seguintes dias e horários:

Dia da semana	Horário
Segunda a sexta-feira	7h00 às 18h00
Sábado	7h00 às 12h00

PARÁGRAFO ÚNICO: Aos domingos e feriados são proibidos os trabalhos de reformas e jardinagem, por terceiros especializados, sob pena de multa. (Multa “A” – Sem advertência prévia).

Manutenção

Artigo 35º - Os serviços de limpeza e roçagem dos lotes serão executados pela administração do Condomínio regularmente, excluindo a remoção de entulhos provenientes de obras.

Artigo 36º - Caberá à administração do Condomínio providenciar conserto, reparo ou a substituição de qualquer peça, aparelho ou objeto de uso comum, que tenha sido danificado pelo morador, parente e/ou visitante, que não tenha sido reparado pelo mesmo, encarregando-se ainda de efetuar as medidas de ressarcimento cabíveis.

Artigo 37º - A retirada de árvores das unidades autônomas não edificadas dependerá de laudo e prévia e formal autorização do condômino proprietário.



Capítulo X – DOS VEÍCULOS, VELOCIDADE, ESTACIONAMENTO E ACESSO

Artigo 38º - Todas as normas do CÓDIGO DE TRÂNSITO BRASILEIRO se aplicam e serão exigidas dentro do Condomínio.

Artigo 39º - É expressamente proibida a condução de quaisquer tipos de veículos automotores por pessoas inabilitadas e menores de idade dentro das vias internas do Condomínio, bem como, a utilização destas vias para aulas de condução e trânsito, independente se o menor estiver assistido por responsável. (Multa “F” – Sem advertência prévia)

Artigo 40º - A velocidade máxima permitida nas vias internas do Condomínio é de 40 (quarenta) quilômetros horários. (Multa “E” – Com advertência prévia).

Artigo 41º - Nas áreas comuns e de lazer, todos os veículos automotores deverão ser estacionados exclusivamente nos locais apropriados. (Multa “A” – Sem advertência prévia)

Artigo 42º - Os veículos de carga destinados a entrega de mercadorias de qualquer natureza, remoção de entulhos, máquinas e quaisquer outros que transitem nas vias internas do Condomínio, terão acesso garantido à residência ou obra, nos horários determinados, desde que observadas as seguintes normas e restrições:

- a) Será obrigatória a identificação do condutor do veículo na portaria, além da confirmação da destinação da mercadoria e propriedade, conforme as normas estabelecidas pelo Condomínio para esse fim.
- b) É proibida a entrada de caminhões que possuam mais de 03 (três) eixos.
- c) Os referidos veículos não poderão ficar estacionados, nas ruas ou vias internas do Condomínio por tempo superior ao estritamente suficiente para carga e descarga.

Artigo 43º - Os danos pessoais ou materiais causados a terceiros ou ao Condomínio pelos veículos, em razão de manobras ou da circulação dos mesmos são de exclusiva responsabilidade cível e penal dos seus condutores e dos proprietários.



Capítulo XI – DOS ANEXOS

Artigo 44º - Em face das suas particularidades, complexidades e necessidades de atualização e adequações, as normas do sistema de segurança e vigilância, normas de utilização de todos os espaços de lazer e normas de criação de animais, constarão em anexos.

Artigo 45º - Os seguintes anexos em todos seus efeitos e para todas as finalidades são partes integrantes deste Regimento:

Anexo I – Sistema de Segurança e Vigilância;

Anexo II – Da Criação de animais e aves e da condução nas áreas comuns;

Anexo III – Normas para a utilização do Espaço Gourmet;

Anexo IV – Normas para a utilização da Quadra Polivalente;

Anexo V – Normas para a utilização do Playground;

Anexo VI – Normas para a utilização do Lounge Gourmet;

Anexo VII – Normas para a utilização da Piscina;

Anexo VIII – Normas para a utilização do Pet Park;

Anexo IX – Normas para a utilização da Horta / Pomar;

Anexo X – Normas para a utilização do Espaço Fitness

Capítulo XI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 46º - As normas e procedimentos, contidas neste Regimento e em todos os seus anexos, retratam as necessidades de regulamentação existentes por ocasião de sua elaboração, podendo, no entanto, serem modificadas ou acrescentadas a qualquer momento pelo Conselho Administrativo em conjunto com o Conselho Consultivo, desde que novos fatos ou necessidades as prejudiquem.



Artigo 47º - DA SUSPENSÃO DO USO – Sem prejuízo das multas previstas nos artigos do Regimento, anexos e demais sanções contidas na Convenção, considerando a desobediência às normas e a gravidade da infração, o Conselho Administrativo poderá impor ao condômino infrator a suspensão da utilização do espaço, ficando a critério do mesmo a delimitação do prazo de suspensão, que não poderá ser superior a 6 (seis) meses.

Artigo 48º - Os casos omissos serão avaliados e deliberados pelo Conselho Administrativo em conjunto com o Conselho Consultivo, ou, Assembleia específica para tal fim.

Artigo 49º - Qualquer reclamação ou sugestão deverá ser dirigida à administração do Condomínio por escrito ou lançadas no livro de ocorrências, disponível na Portaria.

Artigo 50º – Em nenhuma hipótese será aceita a alegação de desconhecimento das normas estabelecidas neste Regimento e anexos, pelo condômino.

Artigo 51º - Todas as questões oriundas do presente Regimento poderão, a critério do Conselho Administrativo, ser resolvidas de forma definitiva, via júízo arbitral, conforme os preceitos ditados pela Lei 9.307 de 23 de setembro de 1996.

Cuiabá, 30 de julho de 2020.

GINCO LYRA INCORPORAÇÕES LTDA

CNPJ 27.585.604/0001-01



ANEXO I - SISTEMA DE SEGURANÇA E VIGILÂNCIA

Artigo 1º - Caberá ao Conselho Administrativo do Condomínio definir e implantar o sistema de segurança apropriado para o Condomínio, bem como a rotina de segurança e sua regulamentação, a qual deverá integrar:

§ 1º – A segurança interna e externa do Condomínio;

§ 2º – Portaria com controle de acesso dos condôminos, moradores ou não;

§ 3º – Controle de acesso dos visitantes, convidados, prestadores de serviços, fornecedores, funcionários de obras e empregados domésticos.

Artigo 2º - A contratação dos serviços de segurança, vigilância e portaria não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte do Condomínio, quer sejam eles decorrentes de atos delituosos, caso fortuito, acidentes e outros.

Artigo 3º - Todos os condôminos moradores deverão preencher as fichas individuais de cadastro, sendo que as mesmas deverão ser atualizadas, por responsabilidade do Condômino, caso haja alguma modificação de dados nelas contidas.

Artigo 4º - Os veículos de condôminos, moradores ou não, terão livre acesso desde que sejam prévia e regularmente identificados pelo sistema de segurança.

PARÁGRAFO ÚNICO – As cancelas somente serão acionadas para acesso após a portaria identificar o veículo, que deverá diminuir a velocidade e passar lentamente pela mesma, de tal forma que a vigilância possa observar o interior do veículo e seus eventuais acompanhantes, em benefício de sua própria segurança.

Artigo 5º - Dos Prestadores de Serviços e Empregados domésticos

§ 1º – Prestadores de serviços habituais são aqueles que entram regularmente no Condomínio, sendo obrigatório o seu cadastramento prévio;

§ 2º – Prestadores de serviços esporádicos são aqueles que entram ocasionalmente no Condomínio, sendo necessária uma autorização, por escrito, fornecida pelo morador interessado.



§ 3º – O cadastro ou autorização de entrada dos prestadores de serviços será preenchido pelo condômino tomador dos serviços, de forma que este dê conhecimento do teor das informações prestadas, passando a ser, perante o Condomínio, corresponsável pela conduta do prestador, responsabilizando-se por danos ou atos nocivos ao patrimônio do mesmo e de terceiros, que eventualmente venha a ser provocado ou cometido pelo prestador de serviços.

§ 4º – É de total responsabilidade do tomador de serviços a notificação ao Condomínio da dispensa de algum prestador de serviço, seja usual ou esporádico, devendo ser feito por escrito.

§ 5º – É obrigatório comunicar o Condomínio o caso de perda/extravio do cartão/crachá de identificação, oportunidade que será cobrado uma taxa fixada pela Administração para emissão de nova identificação.

§ 6º – Caberá à Segurança efetuar vistorias internas, fiscalizando a permanência irregular de funcionários;

Artigo 6º - O Condomínio, por motivo justificado, poderá vetar a entrada ou permanência de qualquer prestador de serviços ou visitantes que não se adapte às suas normas.

Artigo 7º - Da admissão de empregados.

§ 1º – Todos os candidatos a emprego no Condomínio se submeterão, além do processo normal de seleção, a checagem de verificação de existência de processos criminais a nível estadual e nacional.

§ 2º – Obrigam-se todos os condôminos que possuam empregados e prestadores de serviços sob sua responsabilidade, que procedam à idêntica verificação proposta acima aos candidatos a emprego no Condomínio.

Artigo 8º - Do procedimento de identificação e acesso de condôminos

§ 1º – O procedimento de identificação e acesso dos condôminos será implantado pelo Conselho Administrativo, de acordo com as especificações exigidas pelo sistema de segurança a ser adotado, devendo ser amplamente comunicado aos condôminos os procedimentos de cadastramento e acesso.



Artigo 9º - Do procedimento de identificação dos prestadores de serviços

§ 1º – Todo empregado e prestador de serviços de condôminos terão seus cartões ou controles de acesso checados de acordo com as especificações exigidas pelo sistema de segurança a ser adotado pelo Condomínio.

§ 2º – Os veículos dos prestadores de serviços passarão pela portaria de serviço apenas com o motorista, os demais ocupantes se encaminharão à guarita de pedestre para verificação normal.

Artigo 10º - Da revista

§ 1º – O Conselho Administrativo do Condomínio poderá instituir, a seu exclusivo critério, o procedimento de revista aos empregados do Condomínio, empregados dos condôminos e prestadores de serviço das unidades autônomas e lotes em edificação, devendo previamente informar aos condôminos e interessados os procedimentos e executá-la de forma moderada e respeitosa.

§ 2º – No intuito de zelar pela segurança do patrimônio do condômino e do Condomínio, detectar porte de armas e prevenir qualquer modalidade de furto ou apropriação indébita, os veículos, malas de ferramentas e pertences pessoais de empregados do Condomínio, empregados dos condôminos e prestadores de serviço poderão ser alvo de revista.

§ 3º – Havendo necessidade de retirada de material, equipamentos e objetos de qualquer natureza das obras, será necessária a autorização por escrito do condômino proprietário para a saída.

Artigo 11º - Das condições de acesso de Prestadores de Serviços, entregadores, vendedores, profissionais contratados, visitantes, convidados e outros.

§ 1º – Em se tratando de prestadores de serviços habituais ou esporádicos, entregadores, vendedores e profissionais contratados, o ingresso no Condomínio somente será permitido com a anuência do condômino interessado, sendo que esta de dará da seguinte forma:

- i. Se o condômino for morador:
 - a. Via interfone, diretamente com portaria;



- b. Por escrito, caso seja programada antecipadamente a sua chegada quando o morador estiver ausente de sua residência, permitindo que o mesmo para lá se encaminhe, devendo esta autorização ser entregue previamente pelo próprio condômino à portaria para garantir a sua autenticidade;
 - c. O empregado do condômino morador, desde que previamente autorizado por este, poderá conceder autorização de entrada, quando o condômino se encontrar ausente de sua residência;
 - d. Não serão aceitas autorizações por escrito apresentadas pelo prestador/entregador/vendedor/profissional;
 - e. Caso o morador não consiga ser contatado, via interfone, um funcionário do condômino deslocará até a residência do mesmo para confirmar a autorização de entrada. Nesse ínterim, o interessado deverá aguardar na portaria a respectiva autorização;
 - f. Caso nenhuma das hipóteses anteriores sejam satisfeitas, não será permitida a entrada do interessado no Condomínio, sendo cientificado do fato pela administração;
 - g. Não serão aceitas autorizações via telefone estando o morador ausente de sua residência.
- ii. Se o condômino não residir no Condomínio:
- a. A autorização de entrada para qualquer prestador / entregador / vendedor / profissional, para qualquer finalidade, dependerá de prévia e formal autorização do condômino proprietário que deverá ser encaminhada à administração do Condomínio, no horário de funcionamento da mesma (horário comercial);
 - b. Em se tratando de visitantes, o ingresso no Condomínio somente será permitido com a anuência do condômino, sendo que este se dará da seguinte forma:
 - i. O acesso de visitantes quando acompanhado de condômino será imediatamente facultado;
 - ii. Em se tratando de visitantes esporádicos, o ingresso no Condomínio somente será permitido com a anuência do morador visitado, podendo a permissão ser dada da seguinte forma:
 - 1. Via interfone, diretamente na portaria;

2. Por escrito, caso seja programada antecipadamente a sua chegada quando o morador estiver ausente de sua residência, permitindo que o mesmo para lá se encaminhe, devendo a autorização ser entregue previamente pelo próprio condômino à portaria, sendo que não serão aceitas autorizações por escrito apresentadas pelo visitante;
 3. Caso o morador não consiga ser contatado, via interfone, um funcionário do condomínio deslocará até a residência do mesmo para confirmar a autorização de entrada, devendo, nesse ínterim, o visitante aguardar na portaria a respectiva autorização.
 4. Caso não seja satisfeita nenhuma das hipóteses anteriores, não será permitida a entrada do visitante no Condomínio, sendo cientificado do fato pela administração.
- c. Em se tratando de convidados para as áreas de lazer, o ingresso no Condomínio somente será permitido caso o condômino responsável pela reserva e utilização da área já esteja presente no espaço requisitado quando da chegada do convidado.
- iii. As regras que regulamentam a condição de identificação e entrada dos convidados no Condomínio encontram-se dispostas nos anexos relativos às normas de cada espaço;
 - iv. Caso não sejam satisfeitas as regras de entrada contidas nos anexos, o convidado não poderá adentrar no Condomínio, sendo cientificado do fato pela administração.
 - v. Tratando-se de oficiais de justiça, policiais, fiscais do trabalho, fiscais sindicais e do Poder Público Municipal, após a competente identificação, estes terão livre acesso, sendo, contudo, acompanhado pela equipe de segurança enquanto dentro do Condomínio.

§ 2º – Caso o interessado, após adentrar no Condomínio, dirigir-se para outro local diverso daquele autorizado pelo condômino, será convidado a se retirar do Condomínio pela equipe de segurança.



§ 3º – Em qualquer circunstância, ainda que autorizado, o empregado, entregador, profissional contratado ou prestador de serviço não poderá adentrar ao Condomínio portando bebidas alcoólicas, notadamente embriagado, portando arma branca ou arma de fogo.

§ 4º – Caso seja verificado que o empregado, entregador, profissional contratado ou prestador de serviço tenha demonstrado comportamento anterior inadequado e em descumprimento ao artigo anterior, o condômino responsável deverá ser notificado formalmente da conduta do mesmo.

Artigo 12º - Do Sistema de Segurança Interna.

§ 1º – O Sistema de Segurança visa à proteção dos condôminos e ao patrimônio comum do Condomínio.

§ 2º – Cumpre a todos os condôminos, e todos os que adentrarem ao Condomínio em qualquer condição, obedecer às regras do Sistema de Segurança, constantes neste Regimento e implantadas pelo Conselho Administrativo.

Artigo 13º - Da atuação da equipe de segurança.

§ 1º – A equipe de segurança poderá ser composta por empresa terceirizada ou empregados próprios do Condomínio, conforme critério definido em conjunto pelo Conselho Administrativo e Consultivo.

§ 2º – Toda a equipe de segurança estará à disposição dos condôminos para zelar de toda a área comum, área de lazer e também das unidades autônomas exclusivamente em seu aspecto externo.



ANEXO II – DA CRIAÇÃO DE ANIMAIS E AVES E DA CONDUÇÃO NAS ÁREAS COMUNS.

Artigo 1º - O Condomínio exige dos proprietários de animais e dos responsáveis pela guarda, a posse responsável e o respeito aos direitos dos demais condôminos.

Artigo 2º - É expressamente proibida a criação e entrada no Condomínio de aves e animais silvestres. (Multa “C” – Após advertência prévia).

Artigo 3º - O condômino proprietário ou responsável pela guarda do animal, além de sujeitar-se à multa, poderá responder civil e penalmente, em caráter objetivo, pelos danos físicos e materiais decorrentes de agressão do animal a qualquer pessoa, seres vivos ou bens de terceiros ou do Condomínio. (Multa “A”)

§ 1º - O disposto no caput não se aplica se a agressão se der em decorrência de invasão ilícita da propriedade que o cão esteja guardando ou se for realizada em legítima defesa de seu condutor.

§ 2º. Estará sujeito à multa aquele que atíçar ou irritar animal, expondo a perigo a segurança alheia ou causando incômodos e perturbações à ordem e tranquilidade. (Multa “A” – Após advertência prévia)

Artigo 4º - É dever do condômino criador de animais no Condomínio, manter o viveiro de pássaros ou espaço do canil instalado dentro de sua propriedade e adjacências, limpo e devidamente higienizado de modo a não exalar mau cheiro nos imóveis vizinhos. (Multa “B” – Após advertência prévia).

Artigo 5º - Os cães somente serão tolerados nas áreas comuns, exceto playground, desde que estejam presos por coleiras e conduzidos pelo condômino ou responsável pela guarda.

§ 1º - Em nenhuma hipótese será permitido que os animais transitem soltos, incluindo aves domésticas, mesmo com o acompanhamento do condômino ou responsável, nos lotes não edificadas, entre as residências e suas áreas de lazer que não sejam de propriedade do dono do animal/ave, bem como nas áreas de jardim, garagem, recuo frontal e calçadas destas. (Multa “B”).



§ 2º - As sujeiras e dejetos dos animais nas áreas comuns deverão ser limpas e recolhidas pelos seus condutores imediatamente e descartadas apropriadamente no container de lixo do Condomínio ou de propriedade do condômino responsável pelo animal. (Multa “B”).



ANEXO III – NORMAS PARA A UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO GOURMET

Artigo 1º - O Espaço Gourmet destina-se exclusivamente para o uso de condôminos e eventos promovidos pelo Condomínio, sendo expressamente proibida a cessão para terceiros não condôminos e a sua utilização para encontros de ordem política, partidária de qualquer natureza, religiosa, lucrativa, sindical, para festas de agremiações, confraternizações de empresas, escolas, profissionais, mercantis, jogos considerados de “azar” pela legislação vigente e demais casos assemelhados. (Multa “F” - Sem advertência prévia, podendo ser conjugada com suspensão de uso)

Artigo 2º - A cessão do Espaço Gourmet está condicionada a prévia assinatura por parte do condômino requisitante, dos documentos: declaração de ciência, pedido de reserva e termo de responsabilidade, ficando expressamente consignado, o recebimento das referidas dependências em perfeitas condições pelo condômino, assumindo integralmente o ônus de quaisquer danos que venham a ocorrer durante a sua utilização, inclusive os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado e serviçais, incluindo a obrigatoriedade da total remoção dos itens particulares e materiais locados.

§ 1º - Somente o condômino titular, que figurar na documentação original aquisitiva do imóvel, ou, nos documentos de transferência registrados junto à administração poderá solicitar a reserva do espaço.

§ 2º - O condômino anfitrião, requisitante do espaço, como responsável pelos seus convidados, deverá obrigatoriamente estar presente no Condomínio na data e horário requisitado, para que o acesso dos convidados seja liberado, sendo imprescindível a presença do condômino requisitante no espaço durante toda a realização do evento.

§ 3º - O prazo para entrega da documentação elencada neste artigo será de no mínimo 2 (dois) dias úteis antes da realização do evento.

§ 4º - Enquanto a documentação não for enviada ao Condomínio, a administração não poderá efetivar a reserva, ficando o referido espaço, durante este íterim, sujeito à reserva por outro condômino que vier a atender às exigências das normas, sem que caiba ao Condomínio qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos, perdas ou danos de quaisquer naturezas.



§ 5º - Havendo mais de uma solicitação de reserva para a mesma data, a preferência será dada ao primeiro requisitante, desde que, este atenda as normas constantes nas alíneas abaixo.

§ 1º – O condômino requisitante deverá obrigatoriamente enviar à administração do Condomínio, no prazo de até 2 (dois) dias úteis anteriores ao início do evento, a relação completa de seus convidados, podendo para tanto utilizar e-mail;

§ 2º – As solicitações de reserva deverão ser realizadas junto à administração do Condomínio durante o horário do seu funcionamento, não sendo permitida a realização de reservas nas portarias e através de empregados do condomínio não autorizados ou por terceirizados;

§ 6º - Havendo cancelamento da reserva, este deverá ser informado à administração do condomínio com 3 (três) dias úteis de antecedência à data reservada, ficando o condômino que não cumprir tal medida, sujeito às penalidades previstas. (Multa A - Sem advertência prévia).

Artigo 3º - O condômino que utilizar o Espaço Gourmet, sujeitar-se-á ao pagamento de taxa correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor vigente da cota condominial de um lote padrão (180,00 m²) a título de taxa de limpeza e conservação das dependências requisitadas.

Artigo 4º - Para todo e qualquer evento realizado por condôminos no Espaço Gourmet deverá ser respeitado o número limite máximo de convidados entre crianças e adultos, estipulado pelo Conselho Administrativo e, caso seja realizado evento com número superior ao limite estabelecido, sujeitará o condômino que o promoveu à multa. (Multa “F” - Sem advertência prévia, podendo ser conjugada com suspensão de uso)

Artigo 5º - É expressamente proibido remover adesivos, quadros, placas, ou quaisquer outros elementos e objetos fixados no ambiente, utilizar pregos, buchas, parafusos, silicone e outros materiais que possam danificar a pintura ou o acabamento, na fixação de decoração ou outros elementos, nas colunas, teto e demais espaços.

PARÁGRAFO ÚNICO - Todos os custos para reconstituir a pintura e acabamento original do espaço danificado serão cobrados do condômino que utilizou deste por último sem prejuízo da multa cabível. (Multa “D” – Sem advertência prévia).



Artigo 6º - O Condomínio não se responsabiliza por qualquer material, itens locados, produto, objeto decorativo, toalhas, talheres, objeto pessoal, alimentos, bebidas e assemelhados que por ventura venham a ser furtado, esquecidos ou simplesmente deixados nos freezers (mesmo trancados), no espaço utilizado ou suas adjacências, devendo todos os objetos, alimentos e outros itens serem retirados e levados ao final da utilização do espaço.

Artigo 7º - Tendo em vista as utilizações subsequentes, o condômino requisitante, obrigatoriamente, deverá retirar todos os seus utensílios, esvaziar o freezer e devolver à portaria social a chave do mesmo ao final da utilização do espaço e, caso não atenda a esta instrução, ficará o condômino sujeito a multa. (Multa “E” – Sem advertência prévia).

ARTIGO 8º - Todo convidado deverá ser identificado na portaria do condomínio, não será permitida a entrada de convidados que não portarem documento para identificação.

§ 1º – O convidado só adentrará no Condomínio e terá acesso ao Espaço Gourmet após a chegada do condômino requisitante no Condomínio;

§ 2º – Será exigida do convidado a apresentação de documento pessoal com foto na portaria para que seu ingresso seja permitido e, na falta de documentos, o condômino anfitrião será consultado para que identifique pessoalmente o convidado na portaria;

§ 3º – Na hipótese de algum convidado trazer consigo pessoa não autorizada, esta somente poderá entrar com autorização do condômino anfitrião, mediante consulta via interfone ou confirmação através dos funcionários do condomínio;

§ 4º – Caso seja contratada alguma empresa especializada em serviços de recepção, esta só terá autonomia para liberar a entrada de convidados destinados à residência do condômino anfitrião, agindo como preposto deste, na qualidade de prestador de serviços;

§ 5º – Para que a empresa possa realizar as suas atividades, o condômino tomador de serviços deverá promover uma apresentação formal e expressa da mesma, citando nominalmente cada uma das pessoas que estarão desenvolvendo as atividades, com os respectivos documentos de identificação, explicitando ainda a data do evento, o horário compreendido de trabalho e a atividade a ser desenvolvida, com a antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis anteriores ao início do evento;



§ 6º – Em qualquer circunstância a partir do momento que o condômino anfitrião registrar junto à administração a lista de seus convidados, assume formalmente a corresponsabilidade pela conduta dos convidados, incluindo eventuais danos ao patrimônio comum e individual, eventualmente originados pelos mesmos.

PARÁGRAFO ÚNICO - O condômino requisitante do Espaço Gourmet é responsável pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer do seu evento, comprometendo-se, na medida do possível, a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente, podendo para tanto, se necessário, contar com o auxílio dos vigilantes do Condomínio.

ARTIGO 9º - O condômino requisitante tem o prazo de até as 11:00 horas da manhã do dia seguinte ao evento, para juntamente com o empregado do condomínio, efetuar uma vistoria das áreas utilizadas.

§ 1º - Não efetuando o condômino a vistoria, e, tendo ocorrido danos materiais, o funcionário do condomínio lançará no anexo do termo de responsabilidade a descrição dos eventuais danos e prejuízos ocorridos no espaço durante a utilização.

§ 2º - Apurados os danos materiais, todos os custos para reposição, substituição ou reconstituição dos itens danificados serão arcados pelo condômino requisitante, ou cobrados deste, caso ocorra à hipótese prevista no § 4º abaixo.

§ 3º - Após o recebimento da notificação, o condômino deverá repor os itens danificados ou providenciar o conserto dos danos, em 2 (dois) dias úteis ao Condomínio, conforme marca, qualidade e especificações idênticas ao bem anterior danificado, sendo tais particularidades indicadas pela administração do condomínio, que poderá a seu critério negar o recebimento de bens e serviços que não estejam adequados aos critérios aqui elencados.

§ 4º - Não cumprindo o condômino o prazo especificado no parágrafo anterior, a administração do condomínio tomará as medidas cabíveis para reparar os danos, o que será feito através de preços cotados entre firmas ou pessoas físicas habilitadas à execução dos serviços de reparo, ou, habilitadas ao fornecimento e reposição dos materiais, itens e equipamentos danificados, obedecendo aos critérios estabelecidos no § 3º, sem prejuízo da multa cabível, sendo este notificado formalmente sobre os danos. (Multa “E” – Sem advertência prévia)



§ 5º - Na hipótese do Condomínio ter que reparar o dano, como previsto no parágrafo anterior, caberá recurso ao Conselho Consultivo no prazo tempestivo de 05 (cinco) dias corridos da notificação da cobrança, caso o condômino não concorde com os valores cobrados e, decorrido o prazo, os recursos serão considerados intempestivos, não podendo ser mais objeto de discussão ou discordância por parte do condômino.

§ 6º - O Condomínio efetuará a cobrança dos danos e prejuízos inserindo o referido valor no boleto da cota condominial, perdendo o condômino o direito de requisição e utilização de quaisquer dos espaços das áreas de lazer e de uso comum até o efetivo pagamento dos danos.

ARTIGO 10º - O uso do Espaço Gourmet não implica em circulação livre dos convidados pelo Condomínio, devendo o condômino requisitante dos espaços orientar seus convidados no sentido de não utilizarem outras áreas de lazer e de uso comum do Condomínio, ficando restritos à área do evento. (Multa “A” - Caso a advertência oral não for acatada de imediato).

ARTIGO 11º - O horário de uso dos espaços é limitado até às 24:00 horas no período de segunda a quinta-feira e nos domingos, e, até às 02:00 horas às sextas-feiras e sábados e, para festividades em que sejam utilizados aparelhos sonoros ou conjuntos musicais, estes deverão ser usados com moderação e unicamente até às 22:00. (Multa “F” - Caso a advertência oral não for acatada de imediato, podendo ser conjugada com suspensão de uso)

Artigo 12º - É vedada a colocação, fora dos espaços apropriados, de quaisquer objetos que impeçam a livre circulação dos demais condôminos, tais como mesas, cadeiras, equipamentos de som, iluminação, dentre outros objetos assemelhados (Multa “C” - Caso a advertência oral não for acatada de imediato).

Artigo 13º - É expressamente proibido o estacionamento de veículos de qualquer porte, incluindo motos em cima dos gramados e jardins da área verde em torno do Espaço Gourmet. (Multa “C” – Caso a advertência oral não for acatada de imediato).

Artigo 14º - O Espaço Gourmet poderá ser utilizado para atividades lúdicas, de recreação, culturais e educacionais, autorizadas pelo Conselho Administrativo.

Artigo 15º - Será necessária prévia autorização do Conselho Administrativo para a confirmação dos pedidos de reserva e utilização do Espaço Gourmet para comemorações particulares de condôminos nas seguintes datas:



- i. Véspera e dia de natal;
- ii. Véspera e dia de ano novo;
- iii. Dias de carnaval.

Artigo 16º - É responsabilidade do Condomínio a manutenção, conservação, e outras atividades necessárias para que o Espaço Gourmet possa satisfazer a contento os fins específicos a que se destina.

Artigo 17º - Havendo equipamentos condicionadores de ar no recinto do Espaço Gourmet a administração do Condomínio poderá instituir a forma de cobrança e pagamento do consumo pelo condômino requisitante.

Artigo 18º - O condômino requisitante é responsável pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer do seu evento, comprometendo-se, na medida do possível, a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente, podendo para tanto, se necessário, contar com o auxílio dos vigilantes do Condomínio.

Artigo 19º - É obrigação do condômino requisitante, orientar seus convidados no sentido de respeitarem todas as normas do Condomínio, respondendo financeiramente por eventuais prejuízos e pelas infrações, ainda que cometidas por estes terceiros, sujeitando-se às penalidades previstas.



ANEXO IV – NORMAS PARA A UTILIZAÇÃO DA QUADRA POLIVALENTE

Artigo 1º - A Quadra polivalente serve exclusivamente para a prática dos esportes a que se destina, podendo ser utilizada entre 07:00 às 23:00 horas nos dias de semana e das 08:00 às 23:00 horas nos fins de semana e feriados.

§ 1º - A exceção se dará apenas nos horários de utilização para atividades esportivas oferecidas aos condôminos, dirigidas e acompanhadas por profissionais contratados pelos próprios condôminos, ou, pelo Condomínio, para esta finalidade, bem como, nas datas e horários em que este promover eventos.

§ 2º - A iluminação da quadra será desligada às 22:00 h e, caso ocorra o término do jogo antes do previsto, o condômino requisitante deverá solicitar ao encarregado ou a portaria para que a desliguem.

§ 3º - Fica sujeito à multa o condômino que, não observando a regra descrita neste artigo, usar medida de força, promovendo o arrombamento do quadro de energia, utilizar de outros meios não convencionais na tentativa de abri-lo, ou, arbitrariamente, intimidar os vigilantes ou empregados do Condomínio exigindo a ligação da iluminação das quadras. (Multa “F” – Sem advertência prévia, podendo ser conjugada com suspensão de uso)

Artigo 2º - As solicitações de reserva deverão ser realizadas junto à administração do Condomínio durante seu horário de funcionamento e não serão realizadas reservas nas portarias e através de empregados do condomínio não autorizados ou por terceirizados.

§ 1º - Somente o condômino titular, que figurar na documentação original aquisitiva do imóvel, ou, nos documentos de transferência registrados junto à administração poderá solicitar a reserva da(s) quadra(s).

Artigo 3º - A duração das partidas na quadra polivalente será de 60 (sessenta) minutos, caso haja reserva ou pedido de utilização de outros condôminos em horários sucessivos.

§ 1º - As partidas deverão começar pontualmente conforme horário reservado, pois, caso haja atraso, os condôminos requisitantes nos horários sucessivos não poderão ser



prejudicados, sendo facultados a estes solicitar o término da partida quando esta avançar no horário reservado seguinte.

§ 2º - Decorridos os 60 (sessenta) minutos de sua reserva, atendendo ao previsto neste artigo, o condômino deverá obrigatoriamente deixar a quadra juntamente com seus convidados para utilização do condômino que a requisitou na sequência.

§ 3º - O condômino requisitante que não obedecer ao que estabelece os parágrafos anteriores, conseqüentemente prejudicando a utilização dos condôminos que requisitaram a utilização na sequência, ou, as aulas dos condôminos; ficará sujeito à multa caso não atenda à solicitação para liberação da quadra que for solicitado ou advertido oralmente. (Multa “F” – sem advertência prévia, podendo ser conjugada com suspensão de uso)

§ 4º - Nenhum empregado do Condomínio ou dos condôminos poderá utilizar-se da quadra polivalente.

§ 5º - No recinto da quadra polivalente, é expressamente proibido entrar com garrafas, copos de vidro ou qualquer outro objeto cortante. (Multa “A” – Com advertência prévia).

§ 6º - O Condomínio não se responsabiliza por qualquer material, produto, artigo esportivo, ou objeto pessoal, que por ventura venham a ser furtado, esquecido ou deixado nos locais utilizados ou suas adjacências.

Artigo 4º - A capacidade da quadra para aulas, os horários, e regras de utilização serão analisados periodicamente pela administração.

Artigo 5º - Dentro da quadra polivalente é expressamente proibido andar de bicicleta, patins, patinetes, skates ou qualquer outro equipamento assemelhado (Multa “D” – Caso a advertência oral não for acatada de imediato).

PARÁGRAFO ÚNICO - É proibido escalar o alambrado. (Multa “A” – Caso a advertência oral não for acatada de imediato).

Artigo 6º - A quadra polivalente poderá ser interditada pela administração para reparos, reformas, ou, quando o mau tempo assim o exigir, pelo tempo que for julgado necessário.



Artigo 7º - O condômino requisitante é responsável pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer do seu evento, comprometendo-se, na medida do possível, a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente, podendo para tanto, se necessário, contar com o auxílio dos vigilantes do Condomínio.

Artigo 8º - É obrigação do condômino requisitante orientar, seus convidados no sentido de respeitarem todas as normas do Condomínio, respondendo financeiramente por eventuais prejuízos e pelas infrações, ainda que cometidas por estes terceiros, sujeitando-se às penalidades previstas.

ANEXO V – NORMAS PARA A UTILIZAÇÃO DO PLAY GROUND

Artigo 1º - O espaço de playground é uma área destinada ao lazer dos condôminos e divertimento de seus familiares.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os pais ou responsáveis deverão orientar os menores no sentido de evitarem provocar barulho excessivo e preservar o espaço dos brinquedos e equipamentos.

Artigo 2º - O horário para a utilização do playground será das 07:00h às 22:00 h, podendo este horário ser alterado pela Administração.

Artigo 3º - É proibida a prática de jogos esportivos tais como: futebol, frescobol ou qualquer outro esporte que possam perturbar e interferir no direito alheio de desfrutar do playground com tranquilidade e segurança. (Multa “A” – Caso a advertência oral não for acatada de imediato).

Artigo 4º - É proibido:

- i. Usar trajés inconvenientes, insuficientes ou incompatíveis com o decoro. (Multa “A” – Com advertência prévia);
- ii. Fumar ou consumir bebidas alcoólicas em torno do playground. (Multa “A”);
- iii. Jogar papéis, cigarros, lixo ou quaisquer outros objetos fora das lixeiras instaladas no playground. (Multa “A”);
- iv. Utilizar qualquer tipo de recipiente de vidro em torno do playground ou deixar que cacos de vidros sejam depositados na areia do playground. (Multa “A” – Sem a advertência prévia).

Artigo 5º - O playground destina-se à recreação infantil e é de uso exclusivo dos moradores e de seus visitantes.

§ 1º - A utilização dos brinquedos é privativa dos menores de 12 (doze) anos. (Multa “A” – Caso a advertência oral não for acatada de imediato).

§ 2º - As crianças menores de 06 (seis) anos deverão estar permanentemente acompanhadas por seus pais ou responsáveis.



§ 3º - Os pais ou responsáveis deverão orientar as crianças no sentido de preservar a área e os brinquedos.

Artigo 6º - O Condomínio não se responsabiliza por qualquer material, produto, artigo esportivo e objeto pessoal que por ventura venham a ser furtado, esquecido ou deixado nos locais reservados ou suas adjacências.

Artigo 7º - Notando má conservação ou defeitos nos brinquedos, estes devem ser imediatamente comunicados à administração do Condomínio.



ANEXO VI – DO USO DO LOUNGE GOURMET

Artigo 1º - O Lounge Gourmet é um espaço de convivência, que serve de apoio à utilização das áreas de Lazer.

ARTIGO 2º - O horário para a utilização da churrasqueira será das 07:00 h à meia noite, podendo este horário ser alterado pela Administração.

§1º - O uso da churrasqueira poderá ser restringido pela Administração antes do horário previsto, caso a sua utilização importe na perturbação da ordem do Condomínio ou importe a convivência junto a outros condôminos.

§2º - Só será permitida a utilização de aparelhos sonoros até às 22h00min, em volume compatível com a ordem do local, podendo a Administração solicitar o desligamento do aparelho caso haja perturbação com som em volume que superior ao adequado à boa convivência do Condomínio.

ARTIGO 3º - As solicitações de reserva somente da churrasqueira deverão ser realizadas junto à administração do Condomínio no horário de funcionamento e não serão realizadas reservas nas portarias e através de empregados do condomínio não autorizados ou por terceirizados.

PARÁGRAFO ÚNICO - Somente o condômino titular, que figurar na documentação original aquisitiva do imóvel, ou, nos documentos de transferência registrados junto à administração poderá solicitar a reserva da churrasqueira, ou fornecer autorização para os moradores de sua residência para que solicitem a reserva.

ARTIGO 4º - Caso o condômino esteja fazendo uso apenas da churrasqueira, e a quadra poliesportiva esteja sendo utilizada por outros moradores, o primeiro deverá permitir a utilização conjunta do ambiente dos sanitários pelos demais condôminos e seus convidados.

ARTIGO 5º - O Condomínio não se responsabiliza por qualquer material, produto ou objeto pessoal, que por ventura venha a ser furtado, esquecido ou deixado nos locais utilizados ou suas adjacências.



Artigo 6º - Os convidados de condôminos que usufruirão do espaço da churrasqueira deverão ser identificados na portaria do Condomínio e não será permitida a entrada de convidados que não portarem documento para identificação.

- i. O convidado só terá acesso à área da churrasqueira após a chegada do condômino responsável pela reserva no Condomínio;
- ii. O convidado deverá ser informado pelo condômino que ficará sujeito a apresentar documento pessoal com foto na portaria do condomínio para que seu ingresso seja permitido;
- iii. Acompanhantes de convidados não terão entrada permitida, exceto se o condômino requisitante os autorizar.

ARTIGO 7º - O condômino requisitante que não obedecer ao que estabelece os artigos anteriores, conseqüentemente prejudicando a utilização dos condôminos, ficará sujeito à multa. (Multa “F” – Caso a advertência oral não for acatada de imediato, podendo ser conjugada com suspensão de uso).

ARTIGO 8º - É obrigação do condômino requisitante orientar seus convidados no sentido de respeitarem todas as normas do Condomínio, respondendo financeiramente por eventuais prejuízos e pelas infrações, ainda que cometidas por estes terceiros, sujeitando-se às penalidades previstas.



FLORAIS
PÉROLA

ANEXO VII – USO DA PISCINA

Artigo 1º - A piscina destina-se ao uso exclusivo dos condôminos, sendo proibida a utilização por parte de visitantes.

PARÁGRAFO ÚNICO - O espaço da piscina funcionará nos dias e horários estabelecidos pela administração.

Artigo 2º - É proibido:

- i. O ingresso de animais na piscina. (Multa “A”);
- ii. O ingresso e a permanência, de menores de 14 (quatorze) anos sem o acompanhamento de pais ou responsáveis. (Multa “D” – Com advertência prévia);
- iii. Adentrar na piscina com outra vestimenta além daquela destinada para banho e natação, devendo também utilizar calçado de borracha para circulação nesse ambiente. (Multa “C” – Com advertência prévia);
- iv. Adentrar a piscina em trajes atentatórios a moral e assumir postura que firam o decoro e os bons costumes;
- v. Fumar, consumir bebidas alcoólicas ou alimentos durante o uso da piscina. (Multa “A” – Sem a advertência prévia);
- vi. Levar ao recinto garrafas, frascos, copos de vidro, porcelana e materiais similares que possam colocar em risco a segurança dos usuários do espaço da piscina. (Multa “B” – Sem a advertência prévia);
- vii. Retirar, a qualquer pretexto, equipamento (s) da piscina. (Multa “F” – Sem a advertência prévia);
- viii. Jogar lixo de qualquer natureza no recinto da piscina. (Multa “B” – Sem a advertência prévia);
- ix. Trafegar no recinto da piscina com patins, bicicleta, triciclos ou similar;

Artigo 3º - O Condomínio não será responsabilizado pelas consequências do uso inadequado dos equipamentos e do espaço da piscina pelo condômino.



ANEXO VIII – DO USO DO PET PARK

Artigo 1º - O Pet Park é o espaço de uso para os animais domésticos em especial os cachorros;

PARÁGRAFO ÚNICO - O espaço do Pet Park funcionará todos os dias das 07:00 as 22:00h.

Artigo 2º - É proibido:

- i. Deixar o animal sozinho. (Multa “A”)
- ii. O ingresso de animais de grande porte no espaço dos animais de pequenos e vice-versa. (Multa “D” – Com advertência prévia);
- iii. Adentrar o recinto do Pet Park com alimentos, mesmo que para humanos e alimentar o animal nas dependências do Pet Park;
- iv. A entrada de fêmeas no cio, no caso de fêmeas no cio estas ficam proibidas de adentrar no recinto do Pet Park. (Multa “A”)
- v. Adentrar no recinto com animais doentes ou não vacinados.

Artigo 3º - Em caso de conflitos:

- i. Os donos devem intervir imediatamente e separar os animais (Multa “A”);
- ii. O Condomínio não se responsabilizará por qualquer tipo de lesão provocada por outro animal ou intercorrência ocorrida das dependências do Pet Park.

Artigo 4º - É Obrigatório:

- i. O recolhimento das fezes do animal e ser devidamente descartada nos contenedores de lixo no interior do Pet Park;

Artigo 5º - A Administração do Condomínio poderá solicitar o cadastramento do animal por unidade residencial, bem como exigir cópia da carteira de vacinação para controle do condomínio.



ANEXO IX – DO USO DA HORTA / POMAR

Artigo 1º - As presentes Normas Internas visam definir a organização e funcionamento da Horta e o Pomar comunitário do Condomínio Florais Pérola, estabelecendo as respectivas regras de utilização.

ARTIGO 2º - A Horta e o Pomar comunitário do Condomínio Florais Pérola rege pelos seguintes objetivos:

- a) Fomentar o cultivo e utilização de produtos biológicos com hábitos alimentares mais saudáveis;
- b) Conscientizar os usuários da horta para práticas de sustentabilidade ambiental, nomeadamente: economia de água, recurso a compostagem e consorciações de plantações, em detrimento de fertilizantes químicos; com evidentes vantagens econômicas;
- c) Aumentar o sentimento de pertencimento, incentivando a partilha e a vida em comunidade, promovendo o espírito comunitário e de entreajuda, na utilização e manutenção do espaço comum;

ARTIGO 3º - A Horta e o Pomar será administrada pelo condomínio, contratando um profissional específico para o cultivo e cuidado das plantas, podendo os condôminos se candidatarem para auxiliar no cuidado das plantas;

ARTIGO 4º - Caso o condômino tenha interesse em participar da manutenção da horta, este deverá se candidatar a auxiliar seguindo os seguintes requisitos:

- a) Ser condômino do Condomínio Florais Pérola;
- b) Ser maior de idade, as crianças poderão participar, mas sempre acompanhadas de um adulto responsável.

ARTIGO 5º - Os interessados poderão apresentar a sua candidatura presencial na administração do Condomínio, através do preenchimento de um impresso próprio a ser disponibilizado pela gestão do Condomínio, o qual deverá ser devidamente preenchido e assinado pelo candidato.



ARTIGO 6º - Os condôminos que fizeram cadastro, doravante designados por utilizadores, têm no âmbito da execução do presente projeto os seguintes direitos:

- a) Utilizar o espaço da horta, a título gratuito;
- b) Acessar a um local coletivo de armazenamento de pequenas alfaías agrícolas, de acordo com as regras estabelecidas;
- c) Frequentar as ações de formação em agricultura biológica;
- d) Participar nas sessões de informação/esclarecimento que o gestor implemente.

ARTIGO 7º - São deveres dos utilizadores das Horta do Condomínio Florais Pérola:

- a) Utilizar apenas meios e técnicas de cultivo biológico;
- b) Promover a diversidade de cultivos (hortícolas e plantas aromáticas e medicinais);
- c) Limpar as zonas comuns (passeios);
- d) Fechar sempre os abrigos de ferramentas e manter o espaço limpo;
- e) Cumprir os horários de utilização estabelecidos em cada local;
- f) Garantir o asseio, segurança e bom uso do espaço da horta, cumprindo as regras de limpeza e imagem do local;
- g) Avisar os responsáveis pelo projeto de qualquer irregularidade que contrarie os direitos e deveres dos utilizadores;
- h) Tratar com urbanidade, respeito e espírito de colaboração os demais utilizadores e as restantes pessoas com que tenha de se relacionar no âmbito da execução do presente projeto e na utilização da Horta;

ARTIGO 8º - Os utilizadores da Horta e do Pomar do Condomínio não devem:

- a) Plantar árvores de fruto no espaço da horta;
- b) Deixar a água ligada;



- c) Levar animais domésticos para o local;
- d) Deixar lixo no local;
- e) Entrar com veículos no espaço das hortas;
- f) Exercer qualquer atividade lúdica ou desportiva que possa causar perturbação ou danos no local, nomeadamente jogar à bola ou andar de bicicleta.

ARTIGO 9º - Produtos cultivados:

- a) – Os produtos a serem cultivados serão estabelecidos pelo organizador do projeto a ser contratado pela administração do condomínio;

ARTIGO 10º - Partilha dos produtos cultivados:

- a) – Os produtos resultantes da atividade do utilizador destinam-se exclusivamente para o consumo do condomínio e seus condôminos;
- b) A forma de partilha dos produtos cultivados será definida pela administração do condomínio;

ARTIGO 11º - As benfeitorias realizadas pelo utilizador integram automática e imediatamente o espaço da Horta, sem direito a qualquer indenização.

ARTIGO 12º - Caso os deveres previstos nesta norma não sejam respeitados, o Condomínio reserva-se ao direito de rescindir unilateralmente o Acordo de Utilização, com aviso prévio de trinta dias, sem que assista ao utilizador direito a qualquer indenização por quaisquer benfeitorias executadas no local ou outros.

ARTIGO 13º - O utilizador também poderá, a qualquer momento, rescindir o Acordo de Utilização, deixando de utilizar o espaço, devendo, para isso, informar ao Condomínio a desistência de utilização do espaço, não podendo, no entanto, reclamar qualquer indenização por quaisquer benfeitorias executadas no local.

Artigo 14.º - A apresentação de candidaturas ao projeto e a assinatura do respetivo Acordo de Utilização da Horta Comunitária pressupõe e implicam o conhecimento e aceitação prévia



das presentes Normas Internas, bem como a renúncia a qualquer tipo de indenização por quaisquer benfeitorias eventualmente introduzidas no espaço.

Artigo 15.º Qualquer questão que não esteja prevista na presente normas será apreciada pela Administração do Condomínio, ouvindo-se o gestor do projeto e sendo ajustada para o bom andamento do projeto.



ANEXO X – NORMAS PARA A UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO FITNESS

Artigo 1º - O Espaço Fitness destina-se ao uso exclusivo dos condôminos, sendo proibida a utilização por parte de visitantes.

PARÁGRAFO ÚNICO – O condômino poderá ingressar no Espaço Fitness acompanhado do seu personal trainer, desde que previamente cadastrado como prestador de serviços.

Artigo 2º - O condômino que desejar fazer uso do Espaço Fitness deverá retirar a chave na administração ou nos locais indicados, ficando responsável pelos seus equipamentos e instalações.

PARÁGRAFO ÚNICO - O Espaço Fitness funcionará nos dias e horários conforme estabelecidos pela administração.

Artigo 3º - Havendo espera para a utilização dos aparelhos, o limite será de 45 (quarenta e cinco) minutos por condômino.

Artigo 4º - É proibido:

- a) O ingresso de animais no Espaço Fitness. (Multa “A” – Sem a advertência prévia).
- b) O ingresso e a permanência, mesmo acompanhados do responsável, de menores de 14 (quatorze) anos. (Multa “D” – Com advertência prévia).
- c) Usar trajas inconvenientes, insuficientes ou incompatíveis com o decoro. (Multa “C” – Com advertência prévia).
- d) Fumar ou consumir bebidas alcoólicas no recinto. (Multa “A” – Sem a advertência prévia).
- e) Retirar, a qualquer pretexto, equipamento(s) do Espaço Fitness. (Multa “F” – Sem a advertência prévia).
- f) A prática de jogos esportivos com bola dentro do Espaço Fitness. (Multa “A” – Sem a advertência prévia).

PARÁGRAFO ÚNICO – Jovens de 14 (quatorze) a 18 (dezoito) anos, poderão frequentar o Espaço Fitness desde que, autorizados formalmente por seus responsáveis.

Artigo 5º - O Condomínio não será responsabilizado pelo uso inadequado dos equipamentos pelo condômino e suas consequências.