
REGULAMENTO INTERNO DO “CONDOMÍNIO BOSQUE DOS POETAS”

TÍTULO I
REGIME JURÍDICO E OBJETIVO
Capítulo I
Regime Jurídico

Art.1. O REGIMENTO INTERNO do CONDOMÍNIO BOSQUE DOS POETAS, localizado à Alameda dos Bosques, 750, Nova Parque do Jiqui, Parnamirim, RN, rege-se pelas disposições estipuladas na Convenção do Condomínio, bem como, pelos preceitos legais vigentes.

Art.2. Constituindo-se em instrumento regimental cujas normas são de cumprimento obrigatório, seu regime jurídico vincula a administração do Condomínio, os condôminos e todos aqueles que mantenham qualquer relação com o Condomínio, exigindo, para tanto, sua ratificação em assembléia geral.

Capítulo II
Objetivo

Art.3. Estabelecer normas e procedimentos relativos ao uso, ocupação e a utilização das áreas de propriedade exclusiva, das áreas de propriedade comum, das edificações e dos equipamentos comunitários do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOSQUE DAS POETAS, visando à coabitação ordeira e harmônica dos seus Condôminos e usuários.

TÍTULO II
ÁREAS DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA

Art.4. Para fins deste Regimento, considera-se ÁREA DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA a área correspondente ao lote e à unidade, conforme definições estabelecidas na Convenção do Condomínio, no Contrato de Compra e Venda de lote não edificado em Condomínio Horizontal, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia e no Memorial Descritivo.

Capítulo I
Uso e ocupação da unidade
Seção I
Unidade e fração ideal

Art.5. As UNIDADES componentes do CONDOMÍNIO BOSQUE DOS POETAS destinam-se única e exclusivamente à edificação de residências unifamiliares, sendo vedado aos seus condôminos e/ou usuários, o seu uso para quaisquer outras finalidades, tais quais, repúblicas, pousadas, pensões, abrigos, bares, restaurantes, estabelecimentos comerciais e quaisquer outros empreendimentos que se lhes assemelhe na finalidade, sendo permitido escritórios virtuais;

Parágrafo único. O condômino que possuir escritório virtual na residência está expressamente proibido de receber clientes no condomínio.

Art.6. Após a efetivação da compra de sua unidade/fração ideal, o condômino fica obrigado a mantê-la sempre limpa e desimpedida de quaisquer materiais ou entulhos, mantendo a vegetação na altura máxima de 20cm (vinte centímetros) do solo.

~~**Art.7.** A implantação de cerca divisória, nos limites da unidade poderá ser feita através da colocação de cerca viva ou com a construção de muros divisórios, que deverão ser executados em alvenaria revestida com argamassa de cimento e areia com altura não superior a 2m (dois metros), medidos da guia do meio fio do seu recuo frontal, devendo sua extensão cobrir somente os limites laterais limítrofes com outra unidade e dos fundos. No limite frontal o recuo para a execução de qualquer construção, inclusive dos muros divisórios laterais, não poderá ser inferior~~

a 3,0 m (três metros). No limite lateral que fizer confrontação com qualquer via de circulação do Condomínio o recuo para a execução de qualquer construção não poderá ser inferior a 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros). Não serão permitidas, em hipótese alguma, construções de muros de divisa nos limites frontais ou nos laterais que fizerem confrontação com qualquer via de circulação do Condomínio, facultadas, porém, as cercas vivas, cercas vazadas em madeira, PVC ou gradil de aço, as quais deverão possuir no máximo 80cm (oitenta centímetros) de altura.

Art.7. A implantação de cerca divisória, nos limites da unidade poderá ser feita através da colocação de cerca viva ou com a construção de muros divisórios, que deverão ser executados em alvenaria revestida com argamassa de cimento e areia com altura não superior a 2m (dois metros), medidos a partir do piso acabado contíguo ao muro, devendo sua extensão cobrir somente os limites laterais limítrofes com outra unidade e dos fundos. No limite frontal o recuo para a execução de qualquer construção, inclusive dos muros divisórios laterais, não poderá ser inferior a 3,0 m (três metros). Não serão permitidas, em hipótese alguma, construções de muros de divisa nos limites frontais ou nos laterais que fizerem confrontação com qualquer via de circulação do Condomínio, facultadas, porém, as cercas vivas, cercas vazadas em madeira, PVC ou gradil de aço, as quais deverão possuir no máximo 80cm (oitenta centímetros) de altura. **(Item modificado em assembleia dia 12.09.14)**

§1º Os muros divisórios deverão ser caiados pelo lado externo quando não existirem casas vizinhas aos mesmos no caso de existir vizinhança, os envolvidos deverão entrar em acordo.

§2º A altura inicial dos muros divisórios será determinada a partir do recuo frontal como descrito no art.51. Em toda a extensão das divisas permitidas os muros poderão ser escalonados para melhor adaptação aos desníveis dos terrenos. A altura final dos muros não poderá ser superior a 2m medidos a partir do piso acabado contíguo ao muro.

§3º Nos lotes localizados nos limites do Condomínio, a altura dos muros laterais e de fundos não poderá ser superior à altura dos muros limítrofes já existentes no Condomínio, com exceção dos lotes em desnível.

§4º A construção de muros compartilhados, ou seja, aqueles construídos no eixo das divisas entre os lotes, deverá ser acordada por escrito entre os proprietários das unidades.

§5º Os muros construídos dentro dos limites da unidade só poderão ser utilizados para quaisquer fins (colocação de luminárias, passagem de canos ou assemelhados) pelo proprietário que o construiu, salvo acordo entre as partes.

§6º Nos casos de lotes com desnível entre a guia do meio-fio e o seu recuo frontal e/ou lateral, o mesmo deverá ser ajustado através de rampas, passarelas ou degraus apenas dentro dos limites dos lotes. Não será permitido, em hipótese alguma, o ajuste de nível dentro das áreas de uso comum. A construção de rampas para o acesso de veículos deverá ser executada dentro dos limites do lote, excetuando-se o rebaixamento da guia do meio-fio. Os degraus, passarelas e/ou rampas não serão considerados como parâmetro para verificação de recuos.

§7º As áreas de uso comum localizadas em toda a extensão das divisas dos lotes voltadas para as vias de circulação deverão ser executadas pelo condômino de acordo com o projeto urbanístico aprovado pela assessoria técnica do condomínio.

§8º O padrão para a construção das calçadas deverá obedecer às normas de acessibilidade determinadas pela Prefeitura, pelo CREA e pela ABNT.

Seção II

Projetos residenciais

Art.8. As edificações unifamiliares, denominadas residências, deverão ter seus projetos regularmente aprovados pela assessoria técnica do condomínio, atendendo não somente às suas prescrições, como também às seguintes normas específicas do CONDOMÍNIO BOSQUE DOS POETAS:

Área de construção

Art.9. A unidade residencial não poderá ser inferior a 120m² (cento e vinte metros quadrados) de área construída.

Recuos

Art.10. Não será permitida a construção de quaisquer edificações ou de partes componentes das mesmas a uma distância inferior a 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) dos limites laterais limítrofes com outra unidade e de fundos, exceto para a construção de edícula conforme descrito abaixo.

Art.11 Também não será permitida a construção de quaisquer edificações ou de partes componentes das mesmas a uma distância inferior a 3,0 m (três metros) do limite frontal da unidade.

§1º Os degraus, rampas, passarelas ou taludes necessários ao ajuste de nível entre a guia do meio-fio e o recuo frontal/lateral do lote não serão considerados para efeito de recuo, mas devem estar dentro dos limites do lote.

§2º Os elementos meramente decorativos como jardineiras, floreiras ou similares não serão considerados para efeito de recuo, desde que não se constituam em áreas úteis ou tenham mais que 50 cm (cinquenta centímetros) de profundidade.

~~**§3º** Os beirais e/ou marquises da edificação principal deverão estar a uma distância mínima de 50 cm (cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundos, exceto nos casos de garagem “colada” na divisa lateral.~~

§3º Os beirais e/ou marquises da edificação principal deverão estar a uma distância mínima de 60 cm (sessenta centímetros) das divisas laterais e de fundos, exceto nos casos de garagem “colada” na divisa lateral. **(Item modificado em assembleia dia 12.09.14)**

§4º Será facultada a colocação de portões para fechamento lateral das residências, desde que obedecido altura máxima previstos neste Regimento Interno.

Art.12. Os recuos serão obrigatórios tanto para o pavimento térreo quanto para o pavimento superior das edificações.

~~**Art.13.** Considera-se como limite frontal aquele de menor dimensão, voltado para a via de circulação.~~

Art.13. Considera-se como limite frontal todas as laterais do lote voltadas para a via de circulação. **(Item modificado em assembleia dia 12.09.14)**

Art.14. Será permitido colar a edificação em uma das divisas laterais, excetuando-se aquelas voltadas para a via de circulação do condomínio, até o limite de 6m (seis metros) de comprimento ao longo da referida divisa, desde que obedecido os seguintes critérios:

Art.15. O ambiente a ser construído só poderá ser utilizado para garagem com suas aberturas de frente e fundo vazadas.

Parágrafo único. A garagem “colada” deverá ter largura mínima de 2,5m (dois metros e meio).

Art.16. Não será permitido, em hipótese alguma edificar pavimento superior nesta área colada.

Art.17. Será permitido construir edícula ao longo de até 50% da extensão da divisa de fundo.

Art.18. A edícula só poderá ter pavimento térreo, não se admitindo em qualquer hipótese a edificação de pavimento superior.

~~**§1º** As paredes da edícula deverão estar a uma distância mínima de 1,0 m (um metro) da edificação principal, não podendo haver a sua utilização compartilhada.~~

§1º As paredes da edícula deverão estar a uma distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da edificação principal, não podendo haver a sua utilização compartilhada. **(Item modificado em assembleia dia 12.09.14)**

~~**§2º** Os beirais e/ou marquises da edícula devem estar a uma distância mínima de 50 cm (cinquenta centímetros) da edificação principal.~~

§2º Os beirais e/ou marquises da edícula devem estar a uma distância mínima de 1m (um metro) da edificação principal. **(Item modificado em assembleia dia 12.09.14)**

Art.19. A altura máxima da construção não deverá ultrapassar 3,5 m (três metros e cinquenta centímetros) e 6,0m (seis metros) de profundidade.

Art.20. A área de ocupação das edículas não poderá ser superior a 35% (trinta e cinco por cento) da área de ocupação da edificação principal

Parágrafo único. Define-se como taxa de ocupação o percentual da projeção horizontal da edificação, em relação à área da unidade.

Art.21. Não será permitida a construção de edificações com mais de 2 (dois) pavimentos, excluindo-se, nesse caso, terraços descobertos, solarium sobre a laje de cobertura ou pavimentos de subsolo e sótãos.

Seção III

Execução das Construções

Art.22. As obras de edificação nas unidades só poderão ser iniciadas com a Autorização de Construção fornecida por profissional indicado pela Administração do Condomínio, após a aprovação do projeto arquitetônico nos termos do Memorial Descritivo, a qual não substitui as exigidas no art. 23.

Art.23. As construções ou reformas das edificações residenciais, que deverão ser fiscalizadas pelo Condomínio, só poderão ser iniciadas após a aprovação dos respectivos projetos executivos pela assessoria técnica do condomínio, certidão de nada consta do condomínio e o respectivo registro no CREA.

Art.24. Durante a execução das construções deverão ser obedecidas todas as normas estabelecidas pelos Poderes Públicos, inclusive pelo CREA, bem como, aquelas pertinentes ao Memorial Descritivo e, em especial:

I- Não se exime o condômino de obedecer, atender e cumprir todas e quaisquer normas expedidas pelos poderes públicos, contanto que referentes a construções, bem como, e principalmente, as expressas na Convenção, neste Regimento e no Memorial Descritivo;

~~**II-** Não será permitida, fora dos horários estabelecidos e autorizados pelo Condomínio, a permanência de veículos e de pessoal contratado pelo condômino para a construção de obras, reformas etc;~~

II - Não será permitida, fora dos horários estabelecidos pelo Condomínio, a permanência de veículos de grande porte e/ou de construção, como também de pessoal contratado pelo condômino para a construção de obras, reformas etc; **(Item modificado em assembléia 16/09/10)**

a) Consideram-se veículos de grande porte todo e qualquer caminhão e os demais veículos com peso bruto (tara) superior a 3.100kg (três mil e cem quilos)

III- O acesso de veículos e de pessoal diretamente envolvidos com as obras deverá ser realizado de forma ordeira para não prejudicar as atividades normais do Condomínio;

IV- Todo pessoal contratado para a execução de obras deverá ser cadastrado na portaria de acesso do Condomínio e obter identificação funcional exigindo-se que, enquanto prestarem serviços nos limites do condomínio, sempre portem as referidas identificações;

~~**V-** A carga e a descarga de materiais de construção poderá ser efetuada dentro dos limites da unidade e/ou da edificação do condômino por ela responsável. Em nenhuma hipótese será permitido a carga, descarga, ou estoque de materiais ou equipamentos nas áreas comuns do Condomínio, exceto nos 3,0 m (três metros) frontais destinados às calçadas dos respectivos lotes.~~

V- A carga e a descarga de materiais de construção deverá ser efetuada dentro dos limites da unidade e/ou da edificação do condômino por ela responsável. Eventualmente será permitido o descarrego do material na faixa compreendida entre a linha de meio fio e a calçada, desde que o mesmo seja removido para a parte interna do lote até o final do expediente do dia posterior. No caso de material empilhado, o mesmo deverá ser envolvido por telas de proteção.
(Item modificado em assembleia dia 12.09.14)

Art.25. Todo e qualquer trabalho que vier a ser desenvolvido durante o período de obra deverá obrigatoriamente, ser executado dentro dos limites da unidade e/ou sua edificação, não sendo permitido o uso de vias de circulação interna do Condomínio lotes vizinhos sem a devida autorização do proprietário, calçadas ou qualquer outra área de uso comum para tal finalidade.

~~**Art.26.** Após o início da execução da construção ou da reforma, a mesma não poderá sofrer paralisação superior a 3 (três) meses, consecutivos ou não, sob pena do condômino ficar submetido as penalidades previstas no Art.73. Os prazos superiores deverão ser analisados pelo síndico e/ou pelo conselho administrativo.~~

Art.26. Após o início da execução da construção ou da reforma, a mesma não poderá sofrer paralisação superior a 3 (três) meses, consecutivos ou não, sendo o prazo máximo para conclusão da obra de 24 (vinte e quatro) meses, pelo menos a parte externa, sob pena do condômino ficar submetido as penalidades previstas no Art.73. Nos casos fortuitos, desde que apresentados defesa, deverão ser levados para apreciação da assembleia. (item modificado em assembleia dia 12.09.14)

Art.27. As construções e/ou edificações que estejam sendo executadas nas unidades em desacordo às normas da Convenção, deste Regimento e do Memorial Descritivo são passíveis de embargo mediante requerimento de qualquer dos condôminos e/ou da Administração do Condomínio.

TÍTULO III

ÁREAS DE PROPRIEDADE COMUM

Capítulo I

Vias de Circulação Interna

Art.28. As vias de circulação interna são destinadas exclusivamente para o trânsito e estacionamento dos veículos dos condôminos e dos usuários temporários do Condomínio.

Art.29. As vias de circulação não poderão ser utilizadas para consertos de veículos, salvo em situações de emergência e só até quando for possível a remoção do veículo para outro local.

Art.30. Os usuários da via de circulação do condomínio deverão observar os sinais e as indicações de orientação, dirigindo com a máxima diligência e cautela, não podendo ultrapassar a velocidade máxima de 30km/h (trinta quilômetros por hora), contudo, deve-se respeitar o Código Brasileiro de Trânsito - CBT.

Art.31. Quando estacionado o veículo, obrigam-se tanto os condôminos como os usuários temporários do Condomínio a mantê-los freados, com os vidros fechados e devidamente trancados não deixando quaisquer objetos ou valores em seus interiores, sendo de responsabilidade dos condôminos a guarda e vigilância pelos bens deixados no interior dos veículos.

Art.32. O Condomínio não se responsabilizará por quaisquer perdas ou danos decorrentes de roubos, furtos ou assaltos às residências, bem como por colisões, abalroamentos, arranhões, incêndios, furtos e outras ocorrências em veículos de terceiros ou de condôminos ocorridos dentro dos limites do Condomínio.

Art.33. A manutenção das vias de circulação será promovida pelo Condomínio, devendo os condôminos, familiares, visitantes e terceiros acatarem as normas expedidas pela administração do condomínio e aprovadas em assembleia.

Art.34. É vedado o uso das vias de circulação para depósitos de quaisquer tipos de materiais e bens móveis.

Art.35. Consideram-se também como vias de circulação interna os passeios e as calçadas necessárias ao trânsito e deslocamento de pedestres.

Art.36. Não é permitida a obstrução dos passeios e calçadas sob qualquer hipótese pelos Condôminos, seus familiares, visitantes ou terceiros, com exceção do plantio de árvores na parte entre a calçada e o meio fio, desde que estas não prejudiquem a circulação, a infra-estrutura das áreas comuns do Condomínio e/ou as construções dos condôminos.

Art.37. É vedado aos condôminos, seus familiares, visitantes, terceiros, empregados ou prepostos dos condôminos e do Condomínio a obstrução, mesmo que parcial ou temporária, das vias de circulação.

Art.38. Ao condomínio somente será permitida a obstrução parcial das vias de circulação, para a execução de serviços de manutenção das mesmas ou da infraestrutura.

Capítulo II

Áreas de Infraestrutura

Art.39. As áreas de infraestrutura são aquelas destinadas aos equipamentos e aos componentes necessários a operacionalidade e à manutenção do condomínio, sendo o seu uso restrito aos concessionários de serviços públicos ou agentes específicos do Condomínio ou por este indicados.

Art.40. Aos seus limites é proibido o acesso de qualquer condômino, visitante ou usuário temporário, salvo prévia e expressa autorização do Síndico.

Capítulo III

Áreas Comunitárias e de Lazer

Art.41. As áreas comunitárias e de lazer são aquelas destinadas às atividades sociais e desportivas dos condôminos e dos seus convidados.

Art.42. A utilização das dependências comunitárias e de lazer do Condomínio será exclusiva dos condôminos, seus familiares e convidados; estes últimos acompanhados dos condôminos responsáveis, com exceção da academia que será de uso exclusivo dos condôminos, dos seus ascendentes e descendentes.

Art.43. Os danos provocados nas dependências comunitárias pelos condôminos, seus familiares ou convidados serão de inteira responsabilidade do condômino responsável pela ocorrência.

Capítulo IV

Área de Acesso e de Saída

Art.44. A área de acesso e de saída do Condomínio é aquela destinada à passagem e ao controle do ingresso e da saída de veículos e de pessoas do condomínio.

Art.45. Aplicam-se a essa área todas as normas previstas para as vias de circulação, com exceção feita ao estacionamento de veículos, que será terminantemente proibido.

TÍTULO IV

ACESSO

Art.46. O acesso ao Condomínio dar-se-á sempre pelos portões localizados ao lado da guarita principal e mediante identificação perante o serviço de segurança.

Art.47. O acesso de pessoas não residentes no Condomínio somente será permitido com a autorização, pessoalmente ou por escrito, do condômino por eles responsáveis. Na autorização por procuração, esta deverá ser expressa para qual finalidade, possuir validade máxima de 30 dias e reconhecimento de firma do proprietário.

Art.48. Os prestadores de serviço contratados pelo Condomínio obrigam-se a estar identificados, tanto para o seu ingresso como para a permanência nas áreas do Condomínio.

Art.49. Os empregados e visitantes do Condomínio ou do condômino terão que se identificar perante o serviço de segurança, apresentando a sua carteira de identidade e/ou funcional ou por exame biométrico.

Art.50. Vendedores, ambulantes, pedintes e assemelhados não terão acesso ao Condomínio.

TÍTULO V PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Capítulo I Serviços Próprios

Art.51. São serviços próprios do Condomínio, que poderão ser executados através dos seus empregados ou de pessoas físicas ou jurídicas contratadas para cada finalidade, todos aqueles necessários ao funcionamento e à manutenção de seus equipamentos, em especial os referentes:

I- Às edificações e aos equipamentos comunitários, inclusive os de jardinagem;

II- À rede de iluminação;

III- À segurança interna e à vigilância;

IV- À zeladoria geral, inclusive da coleta de lixo e resíduos;

V- Aos serviços administrativos e de assessoria técnica;

VI- A outros serviços gerais, mesmo não especificados neste item.

Capítulo II Serviços de Terceiros

Art.52. Serviços de terceiros são aqueles necessários ao funcionamento e à manutenção do Condomínio e que são executados por pessoas, empresas, órgãos públicos e seus concessionários, não ligadas ou subordinadas ao Condomínio.

TÍTULO VI NORMAS ESPECIAIS

Capítulo I Conduta Pessoal

Art.53. É vedado aos condôminos, ocupantes, suas famílias e empregados:

I- Praticar, nos limites do Condomínio, atos ou o exercício de atividades, ainda que esporádicas, capazes de danificar as edificações, instalações, jardins, equipamentos, objetos ou quaisquer bens do Condomínio, bem como, que atentem contra a moral e aos bons costumes;

II- Obstruir ou sujar as áreas comuns de circulação;

III- promover quaisquer práticas ou atividades que provoquem aglomerados de pessoas ou tumulto, sejam nas dependências das edificações comunitárias, sejam nas vias de circulação, áreas de acesso à via pública, ou quaisquer outras áreas comuns, excetuando-se as festas programadas pelo Condomínio.

IV- Fracionar a sua unidade autônoma, para fins de aliená-la ou alugá-la a terceiros;

V- Destinar à unidade de sua propriedade ou que ocupe, utilização diversa da finalidade estabelecida neste instrumento ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, à higiene e segurança dos demais condôminos.

VI- Instalar nas unidades oficinas de qualquer natureza, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, cursos ou escolas, entidades ou agremiações estudantis, laboratórios de análises químicas, enfermarias, ateliês de corte, costura e chapéus, salões de beleza, cabeleireiros, manicuras, massagistas, instituições destinadas à prática de cultos religiosos, bem como para quaisquer destinações não residenciais, isto é, comerciais, culturais ou recreativas etc.;

VII- Usar, ceder, alugar as unidades ou partes destas para fins incompatíveis com a decência e o sossego do condomínio ou permitir a sua utilização por pessoas de vida ou de maus costumes,

passíveis de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do condomínio;

VIII- Perturbar de qualquer forma o silêncio noturno, cumprindo aos moradores guardar silêncio, evitando a produção de ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos demais moradores do condomínio, respeitando, inclusive, a Lei de crimes ambientais.

IX- Deixar de responder pelos eventuais débitos do condômino alienante em relação ao Condomínio, seja de que natureza for, na hipótese de adquirir uma unidade autônoma, por qualquer forma;

X- Deixar de fazer constar, nos contratos de locação, cessão, empréstimo, alienação etc. sendo esse inciso obrigacional de obediência às disposições deste Regimento do condomínio, bem como das decisões das Assembleias Gerais, sem prejuízo da sujeição do interessado às normas aqui estabelecidas, ou que venham a ser aprovadas pelos condôminos nas Assembleias;

XI- Deixar de denunciar ao Síndico e/ou administrador quaisquer irregularidades, desobediências às disposições deste Regulamento, e ocorrências que afetem o Condomínio;

XII- Permitir a realização de jogos e brincadeiras infantis nas áreas comuns do condomínio que não são destinadas para esse fim;

XIII- Os proprietários e demais usuários, não deverão entregar aos Empregados do Condomínio as chaves de suas unidades, ficando a administração isenta de qualquer responsabilidade em caso de danos ocorridos na unidade. O porteiro não receberá as chaves das unidades em caso de ausência ou mudança de moradores – sem conhecimento prévio do Síndico;

XIV- Gritar, conversar, discutir em voz elevada e ainda pronunciar palavras de baixo calão nas dependências do condomínio, áreas de serviço, de esportes e lazer etc., que comprometam o bom nome do condomínio, com violação das normas elementares da boa educação.

XV- Utilizar ou permitir que sejam utilizados os empregados do condomínio para seus serviços particulares, no horário de trabalho deles, ficando o empregado infrator sujeito à advertência e, em caso de sucessivas reincidências, a demissão por justa causa; não é permitido, que outras pessoas, que não os empregados do próprio condomínio, trabalhem nas partes de uso comum, a não ser mediante autorização por escrito do Síndico;

XVI - Guardar explosivos, tóxicos e inflamáveis nas casas e dependências;

XVII – Só será tolerada a queima de fogos de artifícios os devidamente autorizados para comercialização e uso residencial, observando as especificações dos mesmos, quanto à idade para uso e as normas de segurança para utilização desse produto e o bom-senso, nas dependências das casas ou do condomínio;

XVIII – Os fogos de artifícios mencionados no inciso anterior que causarem danos ao patrimônio do condomínio ou de qualquer condômino, bem como causar lesões corporais em qualquer pessoa que estiver transitando no condomínio será de responsabilidade do condômino que manuseou ou autorizou qualquer outra pessoa a utilizá-los nas instalações das casas ou do condomínio;

XIX - Usar instalações ou materiais que de qualquer forma possam afetar a saúde e a segurança dos demais moradores do condomínio, ou que possa resultar em aumento do prêmio de seguro;

XX - É proibido estender roupas de forma que seja visível da parte externa.

Capítulo II

Horários

Art.54. A iluminação das vias de circulação será acionada automaticamente ao anoitecer e desligada ao amanhecer do dia seguinte através de foto-sensores.

Art.55. A iluminação das partes de uso comum será ligada às 18h00 e desligada às 22h00, quando necessário. Outros horários podem, excepcionalmente, serem praticados, desde que expressamente estabelecidos pelo Síndico.

Art.56. Obras de quaisquer natureza só poderão ser realizadas em dias úteis e nos horários das 07h00 às 17h00, e aos sábados das 07h00 às 11h00, salvo expresse requerimento do condômino e inequívoca autorização por escrito do Síndico.

Capítulo III

Lixo e Detritos

Art.57. Todo lixo, detrito ou resíduo proveniente de qualquer residência, ou de qualquer dependência comum deverá ser transportado pelo responsável, por sua conta e responsabilidade, até o local onde deva ser recolhido pela coleta do Condomínio, nos dias e horários pré-estabelecidos pela administração do condomínio.

Art.58. Todo lixo, detrito ou resíduo, seco ou úmido, deverá ser transportado em recipiente apropriado, de acordo com as prescrições das autoridades sanitárias municipais e preferencialmente ser separado e preparado para a coleta seletiva.

Art.59. Nenhum lixo, detrito ou resíduo, ainda que adequadamente acondicionado, poderá ser enterrado ou incinerado nos limites do Condomínio, seja nas áreas comuns, seja nas áreas dos lotes.

Capítulo IV

Segurança

Art.60. O Condomínio poderá contratar serviço de segurança privada permanente e especializado, com a finalidade de guardar e vigiar as áreas comuns, orientar e fiscalizar o seu uso e utilização, proteger o fornecimento de força, luz, gás, telefone e todos os demais equipamentos e acessórios.

Art.61. É também atribuição do serviço de segurança, a vigilância das demais áreas do Condomínio, combatendo ou requisitando a ação policial, toda vez que constatar o oferecimento de perigo à segurança de bens e/ou de pessoas no seu âmbito interno.

Capítulo V

Normas Gerais

Art.62. É proibido o uso das partes comuns do Condomínio para afixação de cartazes, impressos, avisos, propagandas e quaisquer outras comunicações ou peças promocionais, salvo o que for do particular interesse do Condomínio, devendo ser fixado em local destinado para esse fim.

Art.63. É proibida a utilização de quaisquer áreas ou espaços do Condomínio, mesmo as de uso exclusivo dos condôminos, para a instalação de pontos comerciais, quiosques, boxes, palcos, bancas ou assemelhados que impliquem na prática de atividades comerciais, bem como para fins de propaganda, de movimentos públicos, religiosos, políticos, ou quaisquer outros.

Parágrafo único. É, também, terminantemente proibido o estoque ou a guarda de materiais inflamáveis, explosivos ou quaisquer outros que possam causar danos aos condôminos, suas residências ou a qualquer área de uso comum do Condomínio.

Art.64. Todas as dependências do Condomínio, inclusive as habitações nele edificadas, deverão manter-se permanentemente em condições de perfeita segurança, conservação, higiene e asseio.

Art.65. Todas as medidas de prevenção deverão ser adotadas pelos condôminos para que não sejam exalados odores, fumaças ou sons que possam causar perturbações ou incômodos individuais ou coletivos, ficando terminantemente proibida a utilização, nas áreas comuns do Condomínio, de equipamentos de som, seja em veículos, seja em palcos ou assemelhados, operando em níveis de som acima do permitido pela Lei de crimes Ambientais, ABNT e da NBR 10.151.

Art.66. Não serão permitidas, nas áreas de edificações comuns, instalações de antenas de rádio ou televisão, nem máquinas ou objetos que, em razão do peso, forma, tamanho, dimensão ou operação possam causar danos às instalações, vias de acesso e demais dependências do Condomínio.

Art.67. Aparelhos de ar condicionado, exaustores, aquecedores e outros eletrodomésticos são de

responsabilidade dos Condôminos e deverão ser instalados em estrita observância às normas técnicas e aos padrões de segurança e operacionalidade, visando a não causarem prejuízos ao sistema elétrico geral do Condomínio, nem qualquer perturbação a outros Condôminos.

Art.68. Não é permitido estocar nas áreas comuns botijões de gás e, quando nas áreas de propriedade exclusiva, terão que ser obedecidos os máximos padrões de proteção recomendados por lei e pelas autoridades competentes.

Art.69. Não é permitido manter ou conduzir no Condomínio animais que causem incômodo, perigo ou ameaça aos condôminos ou às pessoas em geral.

§1º Não é permitido transitar com animais nas áreas de lazer, como: salão des festas, salão de jogos, academia, piscinas, quadras de squash, de tênis e poliesportiva, campo de futebol e parques, exceto cão guia com o proprietário.

§2º A condução dos animais na área comum só será permitida com o uso de coleiras e guias, e o proprietário deverá andar com sacos plásticos para recolher os excrementos de seus animais.

§3º Não é permitido deixar animais soltos nas áreas comuns do condomínio.

§4º O condômino proprietário de animais deverá cadastrá-los na administração do condomínio, entregando cópia do cartão de vacinas dos animais, devendo entregar periodicamente a cópia deste com a devida atualização.

Art.70. É permitida a manutenção de animais domésticos e cão guia nas residências e nas dependências do condomínio desde que não causem incômodo, perigo ou ameaça aos condôminos ou às pessoas em geral, observadas as normas e procedimentos definidos pela vigilância sanitária.

Parágrafo primeiro. É proibida a permanência e manutenção de cães das seguintes raças: pitt bull, rotwailler, dobermann, fila brasileiro, pastor alemão ou qualquer cão que possa provocar perigo.

Art.71. Não é admitida a utilização das vias de circulação, calçadas ou qualquer outra área comum do condomínio como local de recepção de fezes dos animais domésticos e cão guia.

Art.72. Os empregados do Condomínio não poderão ser utilizados, sob qualquer pretexto, para o serviço particular dos condôminos ou de quaisquer outras pessoas, exceto nos horários de folga.

CAPÍTULO VI PENALIDADES

Art.73. A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das normas estipuladas na Convenção e no Regimento Interno, sem que o infrator tome as providências cabíveis no prazo estipulado pela administração, apresentadas na advertência verbal, o Síndico aplicará advertência escrita e, ocorrendo à reincidência, aplicará multa. Se não for caracterizada reincidência, o condômino infrator terá o prazo máximo de até 05 (cinco) dias para tomar as devidas providências. Após esse prazo será aplicada multa:

§ 1º As multas por inobservância do que preceitua a Convenção, Regimento Interno e Normas estão estipuladas em 01 (uma) vez o valor da taxa de condomínio vigente na época da infração;

§ 2º A multa para primeira reincidência, no período de 01 (um) ano, será estabelecida em função do dobro da multa inicial. Porém a partir desta, todas as outras reincidências, de forma reiterada, ou prática de infrações diversas, propositadamente, importarão em sucessivas multas diárias na ordem de 25% da multa inicial;

§ 3º Sobre as multas aqui cominadas incidirão mensalmente, além da correção monetária, juros de mora, se não paga até o vencimento da cota condominial seguinte à data do aviso formal de sua aplicação, passado o período para recorrer.

§ 4º Serão corrigidas mensalmente pelo valor do IGPM, vigente à época, ou outro índice que venha ou possa substituí-lo por lei, as multas que estiverem suspensas por efeito judicial.

§ 5º Qualquer infração cabível de correção imediata, que após advertência verbal não seja sanada pelo infrator, este estará passível de multa sem a necessidade de advertência por escrito, respeitado o direito de recurso previsto no artigo 78.

Art.74. Fica desde já eleito pelos condôminos o Juizado Especial Cível como local adequado para realizar a cobrança de quaisquer contribuições das multas e juros na hipótese da necessidade de procedimentos judiciais de menor complexidade (cujo valor máximo não passe dos 40 salários mínimos).

Art.75. O condômino que não pagar a sua contribuição até a data marcada para o seu vencimento fica sujeito à multa de 2% sobre o total do débito, acrescidos de juros de 1% ao mês, correção monetária e honorários advocatícios.

~~§ 1º O atraso de mais de 30 (trinta) dias sujeitará ainda o condômino inadimplente o envio do débito para cobrança advocatícia, passando a incorrer nas seguintes penalidades adicionais, além dos acréscimos já mencionados: honorários de advogado (quando necessário), custas processuais e outras cominações legais.~~

§ 1º O atraso de mais de 30 (trinta) dias sujeitará ainda o condômino inadimplente o envio do débito para cobrança advocatícia, passando a incorrer nas seguintes penalidades adicionais, além dos acréscimos já mencionados: honorários advocatícios fixados no valor de dez por cento (10%) sobre valor total do débito, custas processuais e outras cominações legais. **(nova redação assembleia 21/03/14)**

§ 2º Os acréscimos por atraso serão aplicados para todas as taxas de condomínio previstas nesta Convenção, sejam normais ou extraordinárias, bem como multas impostas pelo Síndico por infrações das normas regimentais.

Art.76. O condômino ou possuidor que realizar obras que comprometam a segurança dos demais condôminos, prejudiquem o sossego, a salubridade, a segurança e os bons costumes, alterar a destinação da residência, realizar obras, reformas ou acréscimos, sem prévia aprovação, estará sujeito às penalidades previstas no Art. 73.

Art.77. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, estará sujeito às penalidades previstas no Art. 73.

Art.78. As multas poderão ser objetos de recurso do interessado em primeira instância ao Conselho Administrativo e, em última instância, à Assembléia Geral, devendo, no entanto, ser depositada na conta bancária do Condomínio, até o julgamento da procedência ou não da penalidade. Caso a multa seja anulada pela Assembléia, o valor depositado será restituído, acrescido do rendimento obtido pela aplicação do dinheiro que, se houver recursos e até discussão e votação da pendência pela Assembléia, ficará indisponível.

Art.79. O pagamento das penalidades aqui estabelecidas não isentará o condômino infrator de responder pelos prejuízos causados ao patrimônio comum ou de terceiros, bem como pelas conseqüências cíveis e/ou criminais do seu ato.

§ 1º Todo e qualquer dano provocado por um morador, seus dependentes, empregados particulares e visitantes, em qualquer área comum do Condomínio, deverá ser inteiramente indenizado pelo condômino implicado na ocorrência.

Art.80. A tolerância quanto à demora, atraso ou omissão, no cumprimento das obrigações estipuladas neste instrumento, ou não aplicações, na época oportuna, das combinações nele constantes, não significará nova ação ou cancelamento das penalidades, podendo estas serem aplicadas a qualquer tempo ao prevalecerem as causas.

§ 1º O disposto neste artigo prevalecerá ainda que com tolerância ou a não aplicação das penalidades ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

§ 2º Fica entendido, outrossim, que a ocorrência de uma ou mais das hipóteses previstas neste artigo, ainda que com repetição referida no parágrafo anterior, não implicará em precedente, novação ou modificação de qualquer das disposições da Convenção e do Regimento Interno, permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor tivesse intercorrido.

§ 3º O Síndico ou seu substituto legal que se omitir de impor penalidade devidamente apurada deverá pagar o dobro do infrator. Sendo a infração cometida pelo Síndico, ou seus prepostos, a multa será feita pelo Subsíndico ou pelo Presidente do Conselho Administrativo:

§ 4º A omissão do Síndico, do subsíndico ou do Presidente do Conselho não isenta a penalidade do infrator, o qual deverá ser punido pela Assembléia Geral.

TÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.81. Quaisquer alterações deste Regimento Interno respeitarão sempre o direito adquirido dos Condôminos principalmente quanto à sua propriedade.

Art.82. Fazem parte desse regimento as seguintes normas:

Anexo 01 – normas da portaria;

Anexo 02 – normas de uso das piscinas;

Anexo 03 – normas de uso das quadras;

Anexo 04 – normas de uso do campo de futebol;

Anexo 05 – normas de uso do salão de festas;

Anexo 06 – normas de uso da sauna, fitness e salão de jogos;

Anexo 07 – normas do ordenamento das despesas;

Anexo 08 – normas para construções.

Art.83. Os casos omissos deste Regimento Interno serão analisados pelo Síndico, pelo conselho administrativo e/ou pela assembléia geral, segundo a complexidade do assunto e a competência de cada um.

Parnamirim/RN, 12 de setembro de 2014.

José Leocadio da Silva Junior – Síndico
Márcio Marcos de Medeiros - Subsíndico