

REGIMENTO INTERNO

Condominio Parque



Saint Germain

Endereço: Av. Corinto Cristósmo Freire, 600.

Bairro Augusta Mota

39.401-365 Montes Claros- MG

Montes Claros/MG

Fevereiro/2022

Sumário

Páginas

Introdução.....	02
1 - Sobre o cadastro de condôminos e moradores.....	03
2 – Sobre mudanças.....	03
3 – Sobre Portaria e acesso a área interna.....	04
3.1 Sobre o acesso de veículos	
3.2 Sobre o acesso de pessoas (moradores e visitantes).....	
3.3 Sobre o acesso de prestadores de serviço e entregadores.....	
3.4 Sobre as áreas restritas da portaria e hall de entrada	
4- Funcionários particulares das residências.....	
5- Serviços de reparos e reforma/obras nas residências.....	
6- Comunicação interna	
7- Limpeza e organização/Resíduos.....	
8-Sobre a permanência de animais na área interna do condomínio.....	
9- Da Estética e Fachada dos Edifícios	
10- Do uso das garagens.....	
11- Das bicicletas.....	
12- Sobre o uso das áreas comuns	
12.1 Jardins	
12.2 Gazebos.....	
12.3 Parque Infantil.....	
12.4 Quadras	
13- Sobre o uso das áreas de lazer: piscinas e sauna	
14- Área de eventos: Salão de Festas	
15 Dos Edifícios e Apartamentos	
16- Prestadores de serviços das áreas comerciais: Academia, Restaurante, Salão de Beleza e Supermercado	
17- Da Locação de apartamentos.....	
18-Dos locais reservados e perigosos	
19-Das indenizações, multas e demais penalidades.....	
20-Dos recursos às multas aplicadas pela administração	
21- Disposições finais e Transitórias.....	
Considerações.....	

Introdução

A palavra condomínio significa "propriedade comum". Viver em condomínio exige um espírito diferente, uma vez que existem áreas de domínio comum e áreas privativas. O direito de uso da área comum e a obrigação de conservar o que é de todos são condições básicas para viver em condomínio. O "morador" é o condômino/proprietário ou inquilino que reside no condomínio. O "Conselho Fiscal e Consultivo" é composto por três condôminos efetivos, o "sindico/administrador" é a pessoa escolhida pelos condôminos para tratar dos interesses e da gestão do condomínio, sendo estes escolhidos e eleitos entre os condôminos numa Assembleia Geral.

O Regimento Interno do Condomínio é o conjunto de normas que regulam e disciplinam a conduta interna dos condôminos, seus locatários, usuários, serventes ou aqueles que de uma forma ou de outra usam o condomínio e que orientará a nossa vida em grupo.

Todos os moradores do Condomínio Parque Saint Germain tem direito pleno ao gozo, fruição e uso da propriedade e áreas comuns. Para que se tenha harmonia na vida em condomínio, é necessário que haja integração de todos e que cada um participe da comunidade, buscando a concórdia e a conciliação de interesses lembrando-se que o gozo de uns não pode inibir o gozo de outros.

O presente Regulamento Interno do Condomínio Parque Saint Germain foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária do dia 19 de Fevereiro de 2022 e dispõe sobre a estrutura e normas do Condomínio, elaboradas para a preservação e manutenção da ordem, comodidade, tranquilidade, conservação e segurança do Condomínio.

Todos os moradores, proprietários, locatários e serviçais estão obrigados ao rigoroso cumprimento das disposições da Lei e deste Regulamento, sendo as infrações punidas de acordo com as legislações vigentes e as cláusulas e itens aqui contidos.

1 - SOBRE CADASTRO DE CONDÔMINOS E MORADORES

1.1 Todo morador e condômino/proprietário deverá cadastrar-se através de formulário próprio e entrevista com o síndico junto à administração.

1.2 Após o cadastro serão registradas as digitais dos moradores para acesso pelas catracas e seus veículos deverão receber sistema de identificação adequado e atualizado, para acesso pelos portões e cancelas de entrada e saída de veículos.

1.3 É de responsabilidade do morador e proprietário manter-se devidamente cadastrado para livre acesso ao condomínio.

1.4 Cada apartamento tem uma única vaga no estacionamento interno, sendo permitida a entrada de um veículo por apartamento devendo o mesmo ficar estacionado na vaga correspondente. Caso o condômino disponha de outra (alugada ou cedida) poderá entrar com quantos veículos forem o número de vagas.

2 - SOBRE MUDANÇAS

2.1 As mudanças de chegada e saída só poderão ser realizadas de segunda a sexta-feira de 8 às 18h e sábado das 8 às 12h, sempre mantendo e respeitando o intervalo de 12 às 14 h; exceto as provenientes comprovadamente de outros Estados, ou por motivo de força maior. Em ambos os casos mediante a autorização da administração e na falta deste pelo zelador ou por um membro do conselho fiscal e consultivo.

2.2 Os moradores ou futuros moradores deverão comunicar à Administração o dia e o horário desejados com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas para confirmação da disponibilidade de horário para a mudança.

2.3 Carga e descarga das mudanças somente poderão ocorrer nos locais determinados pela Administração, sendo proibidos o trânsito e o estacionamento nas áreas de acesso e circulação de garagens.

2.4 Não é permitido o acesso de veículos de transportadoras na área interna do condomínio para carga e descarga, salvo veículos de pequeno porte com autorização do síndico ou zelador.

2.5 O transporte dos materiais da mudança deve ser diretamente do veículo para o apartamento, ou vice versa. Não sendo permitido acúmulo de materiais em qualquer área interna do condomínio, independente do tempo.

2.6 A circulação dos carrinhos com mudança não devem atrapalhar a circulação dos pedestres na área interna do condomínio, e atenção deve ser dada à circulação das crianças.

2-7 O condômino se responsabilizará por todos os possíveis danos causados ao Condomínio, moradores ou terceiros, em decorrência da manobra de içar ou baixar objetos pela fachada, área interna e hall do edifício, preenchendo declaração prévia de responsabilização pelos prejuízos porventura decorrentes.

2-8 O Condomínio não se responsabilizará por acidentes ou danos, incluindo roubo ou incêndio dos bens transportados durante o processo de mudança.

2-9 Os danos porventura causados em virtude da realização de mudança serão da inteira responsabilidade do respectivo morador. Os moradores que sofrerem danos ou prejuízos, causados por tais mudanças deverão apresentar sua reclamação, através de carta protocolada a Administração.

3 - SOBRE PORTARIA E ACESSO À ÁREA INTERNA

3.1 Sobre o acesso de veículos

3.1.1 Todos os veículos deverão ser cadastrados junto ao condomínio e deverão portar sistema de identificação adequado e atualizado definido pelo condomínio.

3.1.2 Caso o condômino/morador esteja, eventualmente, com veículo não cadastrado deverá solicitar autorização de acesso à sua vaga na garagem junto ao síndico ou zelador, e que o talão de identificação de veículos seja afixado no painel do automóvel.

3.1.3 Ao se aproximar do portão, o morador deverá desligar o farol e acender a luz interna (só lanterna no período noturno) e abaixar o vidro, para que o funcionário possa identificá-lo facilmente.

3.1.4 Veículos que não constem no cadastro do condomínio não terão acesso à área interna do mesmo, exceto ambulância e outros veículos de resgate. Não é permitida a entrada de moto-táxi ou táxi no condomínio, salvo com presença do condômino/morador e/ou sob autorização do zelador ou Síndico.

3.1.5 A função de abrir e fechar os portões/cancelas de entrada e saída de veículos é exclusiva dos funcionários da portaria, assim como a abertura da porta anexa ao balcão de recepção.

3.1.6 Os portões/cancelas de entrada e saída de veículos permanecerão fechados, sempre que não estiverem em uso.

3.2 Sobre o acesso de pessoas (moradores e visitantes)

3.2.1 Os moradores do condomínio terão livre acesso, contudo passando devidamente pelas catracas em quaisquer das Portarias (1-Principal ou 2-Secundária). Para tanto, é essencial o cadastro das digitais dos moradores, conforme item 1.2 deste documento.

3.2.2 Todos os visitantes deverão ser identificados antes de sua entrada no condomínio, sendo de responsabilidade do porteiro comunicar ao morador/condômino e solicitar sua autorização de entrada.

3.2.3 É proibido o trânsito de pedestres pelos portões e cancelas de entrada e saída de veículos.

3.2.4 Aos interessados em alugar ou comprar apartamentos, sua entrada será de responsabilidade do proprietário do imóvel; tendo este que portar de autorização por escrito do responsável.

3.3 Sobre o acesso de prestadores de serviço e entregadores

3.3.1 Todos os prestadores de serviço deverão ser identificados nas portarias do condomínio, sendo de responsabilidade do porteiro comunicar ao morador/condômino e solicitar sua autorização de entrada.

3.3.2 Não é permitida a entrada de veículos de entrega ou de prestadores de serviço nas dependências do condomínio, salvo com autorização do síndico ou zelador.

3.4 Sobre as áreas restritas da portaria e *hall* de entrada

3.4.1 Só é permitida a permanência de funcionários na área da portaria destinada aos porteiros.

3.4.2 Os funcionários não poderão se ausentar da portaria para favores pessoais aos condôminos/moradores salvo em casos de emergência, com risco a segurança e/ou de saúde.

3.4.3 É vetado o uso do telefone da portaria para fins particulares, salvo em casos de emergência, com risco a segurança e/ou a saúde.

3.4.4 Não é permitida a utilização do *hall* da portaria como área de recreação infantil e/ou de atividades domésticas ou de babás sendo o espaço destinado apenas à espera e recepção.

3.4.5 A responsabilidade pela guarda das encomendas e correspondências via correio e transportadora, cabe aos funcionários da portaria principal.

3.4.6 As encomendas que não sejam via correio ou transportadora, maiores que o espaço destinado à caixa de correio de cada apartamento, deverão ser entregues imediatamente ao morador segundo procedimento de prestadores de serviço. Caso não haja possibilidade de recebimento por parte do morador, por ausência ou outros motivos, a encomenda deverá retornar.

3.4.7 As correspondências e encomendas registradas deverão ser comunicadas de imediato aos seus destinatários e serão protocoladas em livro próprio destinado especificamente para essa finalidade.

3.4.8 Não é permitido nas portarias e hall de entrada:

- Animais domésticos/estimação circulando pelo chão;
- Jogar lixo no chão;
- Barulho excessivo, conversas em voz alta a qualquer hora;
- Permanência de qualquer tipo de objeto ou veículo;
- Consumo de bebidas alcoólicas e outras drogas ilícitas;
- Permanência de crianças e brincadeiras/brinquedos.

4 - FUNCIONÁRIOS PARTICULARES DAS RESIDÊNCIAS

4.1 Cada apartamento deverá entregar à administração do condomínio (formulário próprio) a relação dos empregados(as) domésticos(as), babás, etc.

4.2 Caso o funcionário particular seja demitido, o condômino deverá imediatamente informar à portaria, sob pena de ser responsabilizado por eventuais danos que o mesmo vier a causar.

5 - SERVIÇOS DE REPARO E REFORMA/OBRAS NAS RESIDÊNCIAS

5.1 Os serviços de reparos, manutenção e construção geradores de ruídos, deverão se restringir apenas de segunda a sexta: de 8h às 12h e das 14h às 18h e aos sábados de 09:00 às 12:00. Aos domingos e feriados não será permitida a realização de obras.

5.2 Em casos de reforma do apartamento, o condômino deverá apresentar o projeto a ser executado só podendo iniciar a reforma depois de sua aprovação e autorização pelo Síndico. Além disto, deverá providenciar aviso aos moradores do edifício sobre o período de execução dos serviços.

5.3 O entulho proveniente da reforma deverá ser retirado pelo condômino bem como a limpeza dos halls, escadas e passeios por onde o mesmo passar. Não é permitido o despejo de entulho nas lixeiras.

5.4 Serviços emergenciais, que gerem danos coletivos, não terão restrição de horários. Caso o reparo emergencial seja executado pelo morador, este deverá comunicar ao síndico ou, em sua ausência, ao zelador do Condomínio.

5.5 Caso o reparo emergencial seja executado pelo condomínio, a portaria deverá comunicar via telefone ou segundo regras de comunicação interna aos moradores do(s) edifício(s) afetado(s), o motivo do serviço executado.

6- COMUNICAÇÃO INTERNA

6.1 Toda comunicação com a portaria, zelador, secretaria e síndico, deverá ser feita mediante telefones próprios dos setores, conforme divulgado pelo condomínio. O condomínio não dispõe de interfones.

6.2 Não é permitida a fixação de cartazes no quadro de aviso das portarias e nos quadros de aviso dos edifícios sem autorização do Síndico.

6.3 Não é permitida a colocação de folhetos de propaganda nos apartamentos, na recepção ou nas caixas de correio dos apartamentos sem autorização prévia do Síndico.

6.4 A administração deverá informar nos quadros de avisos os dias, horários e apartamentos das entradas e saídas das mudanças que ocorrerão nos edifícios.

7 - LIMPEZA E ORGANIZAÇÃO/RESÍDUOS

7.1 Cabe aos condôminos e aos funcionários zelarem e manterem a limpeza e organização do condomínio.

7.2 Todo lixo residencial deverá ser levado aos recipientes específicos dispostos dentro do condomínio, respeitando a separação em recicláveis (plásticos, vidro, papel, latas) e não recicláveis (orgânicos e de higiene).

7.3 Morador que fizer festa em seu apartamento ficará responsável pela limpeza do hall, escadas e hall do edifício caso tenha resíduos provenientes da festa.

7.4 Não é permitido o depósito de lixo residencial nas lixeiras menores; estas destinam-se a pequenos resíduos eventuais.

7.5 Não é permitido a disposição de sacos de lixo, caixas, garrações de água mineral e objetos afins, nas portas dos apartamentos, hall de entrada dos edifícios ou quaisquer outras áreas comuns do condomínio, inclusive carga e descarga.

7.6 Não é permitida a colocação de objetos no espaço abaixo do segundo vão de escada dos edifícios.

7.7 Os danos ao patrimônio comum, derivado da falta de zelo, são de responsabilidade do morador; devendo assim arcar com os custos do reparo e execução imediata aos danos.

Não serão permitidos:

I – Jogar qualquer tipo de objeto das janelas dos apartamentos.

II – Efetuar a limpeza das janelas dos apartamentos de maneira que coloque em risco a pessoa que realiza o trabalho e os demais moradores.

III- Jogar lixo no lado externo/passeios do condomínio.

8 - SOBRE A PERMANÊNCIA DE ANIMAIS NA ÁREA INTERNA DO CONDOMÍNIO

8.1 Os moradores poderão manter em seus apartamentos, animais domésticos de pequeno porte, desde que não perturbem o direito ao sossego dos demais moradores, e desde que respeitadas às seguintes determinações:

I – Obediência aos cuidados sanitários exigidos pelas leis e normas em vigor;

II – Os animais não poderão circular nas áreas em comum, somente carregados no colo de seu condutor para os carros e ruas.

III – Os moradores deverão providenciar imediatamente a limpeza de eventuais sujeiras causadas pelos animais dentro das dependências do Condomínio. (Ver item VIII).

IV – É proibida a permanência, passagem ou utilização das áreas de lazer do Condomínio por animais, mesmo se acompanhados, no colo ou munidos de coleiras e guias.

V – Reclamação quanto ao desrespeito às normas de trânsito com animais, deverão ser registradas em livro próprio.

VI – Aos animais cuja raça seja de perfil comprovadamente agressivo, exigir-se-á o uso de focinheira e coleira de retenção para transporte do mesmo.

VII – Todos os animais encontrados nas áreas comuns do condomínio serão encaminhados ao Departamento de Zoonoses da Prefeitura Municipal.

VIII- É proibido levar animais nas portarias e calçadas para fazer suas necessidades, conforme Lei Municipal nº 32/2016.

9 ESTÉTICA E FACHADA DOS EDIFÍCIOS

9.1 É vedado a qualquer condômino (segundo a Lei Federal nº. 4.591 de 16/12/1964 que trata de procedimentos de normatização de condomínios):

9.2 Alterar a forma externa da fachada.

9.3 Decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação.

9.4 Colocar nas janelas roupas, tapetes ou objetos afins, que agridam a estética do condomínio.

9.5 Colocar vasos de plantas nos parapeitos das janelas dos apartamentos, apresentando risco de queda e perigo aos moradores exceto caso tenha telas de proteção e enfeites decorativos e móveis no hall dos edifícios

9.6 Não é permitida a fixação de faixas, cartazes e/ou similares, nas janelas e portas dos apartamentos ou dentro do condomínio que interfiram na estética, salvo os colocados pela administração para comunicação interna e anúncios de venda e aluguel.

9.7 Não é permitido cobrir as janelas com outra vedação que não sejam cortinas.

9.8 Só é permitida a fixação nas janelas dos apartamentos de telas/grades de proteção de acordo com o padrão adotado pelo condomínio.

9.9 Antes da fixação de tela/grade de proteção o morador deverá solicitar autorização ao síndico.

9.10 Só é permitida a colocação de equipamento de ar-condicionado de acordo com o padrão adotado pelo condomínio e com autorização da administração.

9.11 Não é permitido afixar adereços de natal ou de quaisquer outra data festiva pelas janelas ou em áreas de acesso comum.

9.12 Não serão permitidos:

I – Colocar antenas individuais e outras instalações nas janelas dos apartamentos, não havendo outra possibilidade, solicitar orientação e autorização da administração.

II – Fechar os corredores dos andares com grades, portas ou assemelhados.

IV– Efetuar a abertura de outros pontos para aparelhos de ar condicionado, salvo aqueles preestabelecidos pela construtora, bem como modificar as aberturas para instalar aparelhos de dimensões superiores aqueles previstos pela construtora.

10 DO USO DAS GARAGENS

10.1 O morador só poderá estacionar na vaga que corresponde ao seu apartamento

10.2 Cada garagem corresponde à vaga para um veículo, sendo proibida a colocação de carro e moto ao mesmo tempo na mesma garagem, salvo se não ultrapassarem o limite correspondente à metragem da vaga. (Vide item 10.7)

10.3 Não é permitido estacionar nas vagas demarcadas para CARGA / DESCARGA. O veículo parado nessa área deverá **ligar o pisca alerta** e terá vinte (20) minutos para retirar o mesmo.

10.4 Todos os veículos deverão ser cadastrados junto ao condomínio e deverão portar sistema de identificação adequado e atualizado definido pelo condomínio.

10.5 Garagem locada do condomínio ou de terceiros deverá ser comunicado ao Síndico ou Zelador para devida identificação.

10.6 As garagens são de uso exclusivo dos condôminos/moradores não podendo ser usadas por prestadores de serviços.

10.7 É estritamente proibido o estacionamento de veículos fora dos limites das faixas pintadas no chão das garagens.

10.8 Os veículos nunca deverão ultrapassar a velocidade de quinze (15) km/h dentro das dependências do condomínio.

10.9 Dentro do condomínio o morador deverá trafegar com os faróis baixos no período noturno e, em qualquer período, com o som em volume baixo.

10.10 Não é permitida a lavagem de veículos nas dependências do condomínio.

10.11 Não é permitida a colocação de objetos (não autorizados pelo condomínio) na garagem tais como: pneus, latas, garrafas, caixas, engradados, móveis, brinquedos, material de construção, etc.

10.12 O veículo que tiver seu alarme disparado devera ser identificado o mais breve pelo zelador ou moradores e comunicado ao seu proprietário para as providencias de ser desligado.

10.13 Não é permitido manter nas garagens veículos que apresentem vazamentos de óleos e canos de descarga.

11 - DAS BICICLETAS

11.1 Bicicletas deverão ser estacionadas nos bicicletários devendo permanecer trancadas ou dentro dos apartamentos, sendo permitidos os ganchos aéreos nas garagens. Não é permitido estacionar nas garagens de veículos, entrada dos blocos ou *halls* dos apartamentos.

11.2 O Condomínio não será responsável por danificação ou roubo delas, mas adotará medidas necessárias à apuração das responsabilidades.

11.3 Os moradores deverão ser orientados para andar de bicicleta, patins, skates ou similares em velocidades moderadas.

11.4 Não será permitido o trânsito de bicicletas, patins, skates ou similares, de não moradores na área interna do Condomínio.

11.5 Não é permitido:

I - O tráfego de bicicletas dentro do condomínio, salvo as bicicletas de pequeno porte ou triciclos infantis para crianças de até cinco (05) anos de idade.

II - Andar de bicicleta nos passeios das áreas de lazer, gazebos e gramados.

12 - SOBRE OS USOS DAS ÁREAS COMUNS

12.1 Jardins

12.1.4 – É proibido:

I- Retirar ou remover dos jardins as plantas que componham o paisagismo do Condomínio ou plantar mudas que alterem o mesmo ou sem o conhecimento e/ou autorização da administração do Condomínio;

II- Jogar papéis, cigarros, plásticos, embalagens e outros no gramado e plantas dos jardins;

III- Andar pelo gramado a pé ou com qualquer veículo.

12.2 Gazebos

13.2.1 Não é permitido ligar aparelhos de som particulares, comer e beber nos gazebos.

13.2.2 O horário para desligamento da luz dos gazebos será diariamente às 22:00hs todos os dias da semana.

13.2.3 Não é permitido:

I- Animais de estimação/domésticos;

II- A permanência de pessoas conversando de forma que incomode os vizinhos após as 22:00hs;

III- Consumo de bebidas alcoólicas e outras drogas ilícitas;

IV- Remover móveis do local;

V- Transitar e permanecer em trajas de banho.

12.3 Parque Infantil

12.3.1 Os brinquedos no parquinho são destinados ao uso exclusivo das crianças até 10(dez) anos.

12.3.2 Os pais ou responsáveis deverão orientar as crianças maiores para que não pratiquem brincadeiras que possam oferecer risco às crianças menores, ou cercear seu direito de utilização dos brinquedos, tampouco representar riscos a elas próprias.

12.3.3 As crianças também devem ser orientadas para que não haja barulho excessivo, nem brincadeiras que possam causar danos materiais ao Condomínio, aos apartamentos, ou aos carros estacionados.

12.3.4 Não é permitido entrar no lago do chafariz, tampouco mexer nos peixes ou objetos que possam existir em seu interior ou jogar objetos na água.

12.3.5 - Não é permitido:

I- Animais de estimação/domésticos;

II- A permanência de pessoas conversando de forma que incomode os vizinhos após as 22:00hs;

III- Consumo de bebidas alcoólicas e outras drogas ilícitas;

IV- Remover móveis do local;

V- Transitar e permanecer em trajes de banho;

VI- Realizar festas ou eventos sem autorização do Síndico ou Conselho.

12.4 Quadras

12.4.1 As quadras poderão ser utilizadas de 2ª a sábado de 08:00 às 22:00h e aos domingos e feriados o horário permitido passa a ser das 09:00 às 21:00h.

12.4.2 Poderá ser utilizada por convidados, desde que acompanhados pelos respectivos condôminos.

12.4.3 Cada apartamento tem direito a 3 convidados, não cumulativos com outras áreas do Condomínio. O condômino pode agendar o uso da quadra, uma vez ao mês para a utilização de um grupo, mediante ao pagamento de taxa e com normas estabelecidas previamente pela administração.

12.4.4 Havendo excesso de participantes, a prioridade será sempre dos moradores. A quantidade de convidados não deverá exceder 50% dos participantes de cada partida.

12.4.5 O Condomínio poderá promover competições esportivas com a participação de convidados, desde que horários, regulamento e número de participantes sejam programados ou aprovados por comissão específica, ou autorizados pelo Síndico do Condomínio.

12.4.6 Não é permitida a utilização da quadra por jogadores com chuteiras, tênis de travas e outros solados impróprios ao piso.

12.4.7 No horário noturno, enquanto não houver uso na quadra, as luzes serão desligadas pelos funcionários da Administração, devendo o interessado em utilizá-la pedir o religamento das luzes.

12.4.8 - Não é permitida a prática de esportes (como futebol, vôlei, peteca etc.) fora das quadras esportivas.

12.4.9 - Não é permitido:

I- Animais de estimação/domésticos;

II- A permanência de pessoas conversando de forma que incomode os vizinhos após as 22:00hs;

III- Consumo de bebidas alcoólicas e outras drogas ilícitas;

IV- Transitar e permanecer em trajes de banho;

V- Realizar festas ou eventos sem autorização do Síndico ou Conselho.

13- SOBRE O USO DAS ÁREAS DE LAZER: PISCINAS E SAUNA

13.1 A área social externa ao entorno da piscina e a sauna é de uso exclusivo aos moradores. (Somente para moradores devidamente cadastrados).

13.2 Não haverá liberação de convites para convidados e/ou hospedes.

13.3 Fica vedado a utilização da sauna/piscina por prestadores de serviço do condomínio.

13.4 A utilização da piscina/sauna por parte de um visitante não autorizado será entendida como infração por parte do condômino responsável.

13.5 Nos horários de limpeza da piscina (segunda das 17h00min, terça-feira e quarta-feira até 10h30min) fica vedada a sua utilização.

13.6 As babás poderão utilizar a piscina principal com trajes de banho de segunda a quinta-feira somente acompanhadas das crianças que cuidam. De sexta-feira a domingos e feriados, estas só poderão utilizar a piscina infantil sem trajes de banho, somente para acompanhar as crianças (Este parágrafo poderá ser revogado a qualquer momento que o conselho julgar necessário.)

14 - ÁREA DE EVENTOS: SALÃO DE FESTAS.

14.1 As reservas do espaço de eventos são de direito exclusivo do morador e seus horários regulamentados pela administração.

14.2 As reservas do espaço de eventos deverão ser feitas no mínimo com sete (07) dias de antecedência do evento ou de acordo com a disponibilidade de local e data requeridos.

14.3 Eventos que envolvam o condomínio ou eventos de grande porte (para mais de 50 pessoas) deverão ser previamente analisados e aprovados pelo Conselho Fiscal e síndico.

14.4 As reservas dos espaços de eventos devem ser requeridas ao Síndico responsável mediante formulário próprio.

14.5 O condomínio terá sempre a preferência pela reserva dos espaços de eventos.

14.6 As reservas para os espaços de eventos serão registradas por apartamento.

14.7 O morador deverá pagar a taxa da reserva antecipadamente e entregar o espaço de eventos, nas mesmas condições em que recebeu.

14.8 Na devolução do espaço de eventos será conferido pelo zelador, juntamente com o responsável pela reserva, o *chek-list* da limpeza, móveis, equipamentos, ambientação e condições físicas/estruturais.

14.9 Caso haja quaisquer não conformidades no *chek-list*, os custos dos reparos deverão ser ressarcidos de imediato pelo morador responsável, cabendo ao condomínio a execução dos reparos.

14.10 Durante as reuniões, festas e eventos, os convidados deverão manter-se dentro do espaço de eventos. Os moradores que requisitarem os salões de festas deverão orientar seus convidados para que não utilizem as áreas comuns, incluindo as piscinas, saunas, escadas, quadras de esporte e outros locais ou áreas que não façam parte do respectivo salão de festas e dos seus anexos. Os banheiros do andar térreo masculino e feminino poderão ser utilizados pelos convidados do salão de festas.

14.11 Os danos ao patrimônio do espaço de eventos e os danos à área comum do condomínio provocado por convidados, serão de responsabilidade do morador que efetuou a reserva. (Vide item 14.10)

14.12 Não é permitida a utilização dos espaços de eventos para fins políticos.

14.13 Não é permitida a cobrança monetária de entrada promovidos nos espaços de eventos.

14.14 Os eventos promovidos pelo condomínio serão de livre acesso a todos os moradores.

14.15 Os eventos promovidos pelos moradores, terão entrada no espaço de eventos restrito aos convidados dos mesmos.

14.16 Deverá o morador responsável pela atividade no espaço de eventos, entregar com 24 horas de antecedência a lista de convidados na portaria.

14.17 Os convidados que não constarem seu nome na lista, terão sua entrada condicionada apenas com ordem expressa do morador responsável (pessoalmente, por telefone ou por escrito).

14.18 1 É vedada a reserva dos espaços de eventos para atividades relacionadas à não moradores.

14.19 Será cobrado do morador responsável pela reserva do espaço de eventos as seguintes taxas de reserva:

- Salão de festas Grande: Uma (1) taxa condominial + 40,00 da taxa de limpeza.
- Salão de festas Pequeno: Uma taxa de 100,00 com limpeza inclusa.
- A atualização do valor dessa taxa poderá ser corrigida a qualquer momento de acordo com a necessidade do condomínio sob aprovação do conselho.
- O valor da taxa condominial utilizado como referência será o valor correspondente ao mês anterior à reserva.
- A taxa de reserva deverá ser paga com sete (07) dias de antecedência do evento.

14.20 O responsável pela reserva do espaço do Salão de Festas deverá conferir e assinar um check-list dos móveis, equipamentos, limpeza, pintura e entregar conforme recebeu.

14.21 Os sons e ruídos provenientes dos eventos devem obedecer as normas da administração.

14.22 Quando desistirem da locação, após a assinatura do contrato, os moradores deverão comunicar a desistência à Administração, com o mínimo de 07 (sete) dias de antecedência, sob pena de arcarem com o pagamento previsto no item sobre o custo do aluguel do salão. O mesmo vale para transferência de datas, salvo motivo de força-maior, avaliada pela administração.

14.23 Os moradores requisitantes dos salões de festas, devem também cuidar para que não haja aglomeração de pessoas na entrada do Condomínio ou dos edifícios durante a realização do evento.

14.24 O manuseio de garrafas e outros utensílios e a confecção de doces e salgados deverão ser restritos às cozinhas do salão de festa, ou fornecidos por Buffet ou empresas do ramo alimentício.

14.25 É proibido fixar qualquer tipo de material nas paredes pintadas e no teto do salão de festa, os quais possam danificar sua pintura, bem como fixar cartazes com grampos, tachas ou pregos. Os responsáveis, decoradores e outros profissionais deverão ser orientados a somente utilizar os pontos preparados e indicados pelo Condomínio.

14.26 As crianças não poderão usar a área do salão de festa para brincadeiras de correr, com bolas, patins, skates, bicicletas ou similares, ficando os adultos que solicitarem a abertura da área, responsáveis por qualquer incidente ou danos ao local.

14.27 As sobras de comida, papéis, latas e outros resíduos, deverão ser acondicionados nos recipientes próprios para este fim.

14.28 O Condomínio não se responsabilizará por quaisquer objetos esquecidos pelos participantes no espaço reservado ao evento.

15- DOS EDIFÍCIOS E APARTAMENTOS

15.1 Não é permitido no hall dos edifícios:

- Animais domésticos/estimação circulando pelo chão;
- Lixo no hall dos edifícios e demais áreas comuns;
- Barulho excessivo de aparelho de som ou outras fontes, a qualquer hora, que perturbe a vizinhança;
- Qualquer tipo de objeto ou veículo entre os edifícios;
- Consumo de bebidas alcoólicas e outras drogas ilícitas;
- Permanência de crianças e brincadeiras/brinquedos.

15.2 Manter a limpeza e organização nos halls de entrada e circulação dos edifícios e o morador que der causam de resíduos (comida, líquidos, itens de feira, lixo, etc.) devem providenciar de imediato a limpeza e remoção dos resíduos, independente das punições cabíveis.

15.3 No período das 22h30min às 08h00min da manhã, deve-se guardar silêncio, evitando produzir ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem estar dos demais, sob pena, por reincidência, de serem aplicadas as sanções cabíveis.

15.4 Em qualquer horário, conversas, emissão de ruídos, uso de aparelhos que produzam sons ou de instrumentos musicais, deve ser feito de modo a não perturbar os vizinhos, observadas as disposições deste Regimento Interno, da Convenção do Condomínio e da Lei.

15.5 Permitir o ingresso em suas unidades autônomas, do Síndico ou seus propostos, quando tal se tome indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral dos edifícios, sua segurança e solidez, ou à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades vizinhas.

15.6 É proibido por razões de segurança, guardar dentro dos apartamentos ou nas dependências do Condomínio, explosivos, inflamáveis e outras substâncias que representem risco ao Condomínio e seus moradores, bem como utilizar fogos de artifício e balões de qualquer tamanho e natureza.

15.7 É proibido jogar nos vasos sanitários dos apartamentos ou das áreas comuns, absorventes higiênicos, preservativos, cotonetes e similares, panos e quaisquer outros objetos que possam produzir entupimentos.

15.8 Cada morador será inteiramente responsável por vazamentos de água ou gás em sua unidade autônoma, bem como por danos causados a outros apartamentos ou ao Condomínio, por problemas originados em sua unidade autônoma observando-se a responsabilidade e as garantias da construtora. Os relógios, medidores e tubulações a partir destes, até o limite da área das unidades autônomas, serão consideradas partes comuns.

15.9 Cada morador deverá cuidar para que não seja interrompida, em sua unidade autônoma a passagem do cabeamento da antena coletiva, ficando responsável, caso isto ocorra, pelos reparos que se fizerem necessários. É proibida a utilização dos dutos de passagem de fios e cabos de uso comum do Condomínio para a passagem de fios ou cabos de uso individual de qualquer morador.

15.10 É proibido usar rádios transmissores ou quaisquer aparelhos que interfiram nas televisões e outros aparelhos residenciais.

16 - PRESTADORES DE SERVIÇO DAS ÁREAS COMERCIAIS: ACADEMIA, SALÃO DE BELEZA, SUPERMERCADO E RESTAURANTE.

16.1 Os prestadores de serviço estão submetidos a todas as regras impostas pelo regimento interno.

16.2 A quebra de qualquer das regras deste Regimento Interno por parte dos prestadores de serviço alocados, será de responsabilidade do alocador, estando este sujeito às mesmas punições atribuídas ao condômino.

16.3 É vedada a reserva dos espaços de eventos aos prestadores de serviço.

16.4 Caberá ao Conselho fiscalizar os preços praticados pelos prestadores de serviço ao condomínio.

16.5 A área física da Academia, Restaurante, Salão de Beleza e Supermercado, serão locadas a terceiros, cabendo aos locatários total administração e zelo sobre o imóvel, sob pena de responderem por perdas e danos e demais cominações legais.

16.6 Sobre a qualidade dos serviços prestados e atendimentos aos condôminos estes serão avaliados semestralmente através de questionários distribuídos aos condôminos.

16.7 É permitida a venda de produtos para não moradores nas áreas comerciais do condomínio respeitando os itens: 16.9 , 16.10 e 16.11, respeitando as normas para os visitantes.

16.8 O horário de funcionamento dos serviços na área comercial fica restrito aos seguintes horários.

- **Domingo a quinta-feira até às 23h00min**
- **Sexta-feira e sábado ate às 00h00min**

16.9 Não é permitido ficar sem camisa e ou usar trajes de banho nas áreas comerciais dos prestadores de serviços e transitar pelo Condomínio.

16.10 Não é permitido o consumo de alimentos e bebidas no entorno da piscina, salvo nas mesas móveis em local próprio.

16.11 Qualquer exceção solicitada pelos prestadores de serviços, caberá ao Conselho analisar e julgar o mérito.

17 - LOCAÇÃO DE APARTAMENTOS

17.1 Conforme tratado no item 1.2 desse Regimento, todos os proprietários deverão manter-se devidamente cadastrados para acesso ao condomínio.

17.2 Todos os proprietários que tenham apartamentos para locação no condomínio deverão antes de fechar o respectivo contrato encaminhar os possíveis locatários para uma entrevista com o Síndico do condomínio.

17.3 A regra vale para todas as imobiliárias.

17.4 A quebra da regra acima poderá ter a autorização de mudança negada.

18 - DOS LOCAIS RESERVADOS OU PERIGOSOS

18.1 É expressamente proibida a entrada de moradores, empregados não autorizados ou quaisquer outras pessoas nas dependências que possam oferecer risco de acidentes, incluindo as áreas reservadas para casa de bombas, instalações e medidores de energia, área dos compartimentos de lixo, bomba das piscinas, caixa de força, equipamentos das saunas, filtros de água, salvo para execução de serviços especializados, operação dos equipamentos, sempre por pessoas devidamente qualificadas ou acompanhadas pela Administração.

18.2 A Administração deverá sinalizar adequadamente os locais reservados ou perigosos.

18.3 A utilização da chave ou abertura das portas nos terraços das áreas comuns nas coberturas dos edifícios, feita de formas imotivada e sem autorização do Síndico ou zelador, sujeitará o infrator ou seu responsável à multa e demais sanções cabíveis.

18.4 Somente técnicos especializados ou zelador poderão efetuar reparos ou manuseio nas instalações de antena coletiva. O morador que autorizar serviços nessas instalações será sempre responsável pelos custos de restituição do funcionamento dos pontos afetados, assim como a restituição das características técnicas originais.

18.5 É proibida a permanência de crianças brincando nas escadas, na garagem ou nos demais locais com placas de avisos considerados impróprios pela Administração ou definidos neste Regimento.

19 – DAS INDENIZAÇÕES, MULTAS E DEMAIS PENALIDADES

19.1 O disciplinamento regimental é uma decorrência de interesse comum, que neste caso, se sobrepõe ao particular, em tudo quanto não viole o direito básico da propriedade. Portanto, a Administração tem o dever de aplicar as sanções previstas na Convenção ou no Regimento Interno pelas transgressões de normas ou pela falta de cumprimento de obrigações previstas em ambos regramentos, estando os condôminos responsáveis, sujeitos às penalidades neles previstas e os demais moradores, funcionários e visitantes sujeitos a obedecerem suas disposições, sob pena de impor ao condômino ou responsável às sanções cabíveis, sem prejuízo da responsabilização pessoal do infrator, quando for o caso.

19.2 Os moradores, seus dependentes e convidados que danificarem objetos de uso comum serão obrigados a indenizar os valores que forem despendidos no conserto ou na substituição dos mesmos.

19.3 Transgressões ao Regimento interno deverão ser registradas em Livro de Ocorrências, por um condômino/morador ou membro de Administração.

19.4 As sanções a serem aplicadas aos transgressores, pela mesma falta, caso esta não esteja tipificada em assunto específico deste Regimento, em um período de um ano, serão enquadradas nas seguintes categorias:

I – Advertência por escrito e orientações protocoladas;

II – Multa de 1 taxa de valor condominial vigente, na primeira reincidência;

III – Multa de 1 taxa e meia de valor condominial vigente, na segunda reincidência;

IV – Multa de 2 taxas de valor condominial vigente, na terceira reincidência;

V – Interpeleção Judicial, com a aprovação da Assembleia, exceto para as sanções já aprovadas pela própria Assembleia, as quais dispensam nova apreciação por parte desta.

19.5 A eventual multa será cobrada junto à taxa de condomínio do mês imediatamente subsequente.

19.6 A inadimplência ou atraso no pagamento dos valores das multas, sujeitarão o condômino a todos os encargos de juros e multas moratórias.

19.7 São competentes para aplicar as multas previstas neste Regimento:

- a) Assembleia;
- b) O síndico;
- c) Os zeladores e os porteiros do Condomínio, cujos lançamentos de multa deverão ser homologados por um dos síndicos ou pela Assembleia; e
- d) Os membros do conselho fiscal e consultivo.

19.8 A homologação consiste no acatamento ou aval, por parte do Síndico ou conselheiros, do lançamento da multa efetuado por um dos funcionários designados na alínea C deste item.

19.9 Entende-se por transgressões, não só dos proprietários dos imóveis, como também os moradores, inquilinos, dependentes ou convidados sujeitos às sanções aqui previstas, que serão revertidas em ônus para o condômino, excetuando-se os casos de responsabilização pessoal do infrator, nos casos previstos em Lei.

19.10 O pagamento de multa não isentará o transgressor dos custos de reparação dos danos causados ao Condomínio e/ou demais moradores.

19.11 Alternativamente, o reparo dos danos poderá ser executado segundo orçamento apresentado pela Administração e aprovado pelo requisitante ou vice-versa. Não havendo consenso entre ambos, dentre os orçamentos apresentados, aquele que, segundo avaliação da Administração, apresente as condições de qualidade dos serviços e preços justos, deve ser escolhido.

19.12 O condômino terá três dias úteis, a contar da data da vistoria, para apresentar seu orçamento.

19.13 Após a execução dos serviços de reparos, a Administração expedirá carta protocolada ao requisitante, notificando-o a respeito do montante das despesas efetuadas, a qual será incluída na boleta de cobrança da taxa mensal de condomínio do mês imediatamente posterior ao evento.

19.14 O inadimplemento ou atraso no pagamento dos valores acima, sujeitarão o condômino a todos os encargos de juros e multas moratórias.

20 – DOS RECURSOS ÀS MULTAS APLICADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

20.1 O requisitante poderá recorrer, exclusivamente, à primeira Assembleia Geral que se realizar imediatamente após a aplicação das sanções previstas neste Regimento.

20.2 A interposição de recurso à Assembleia suspende os efeitos da sanção, até a decisão da Assembleia.

20.3 Se a Assembleia julgar o recurso procedente em parte ou no todo, autorizará a suspensão ou devolução, se for o caso, a título de ressarcimento, da importância considerada indevida, acrescida de eventuais correções.

20.4 O não pronunciamento da Assembleia implica no reconhecimento tácito, por parte desta, da sanção aplicada e da conseqüente rejeição ao recurso interposto.

20.5 A decisão da Assembleia tem eficácia e aplicabilidade imediata, desta não cabendo qualquer tipo de recurso.

21 – DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

21.1 Os casos omissos a este Regimento, serão resolvidos pelo síndico, “ad referendum” da Assembleia Geral de condôminos, ou diretamente pela Assembleia Geral de condôminos, tendo-se sempre como parâmetros, as disposições do Código Civil, da Lei do Condomínio e Legislação Complementar, bem como da Convenção do Condomínio Parque Saint Germain.

21.2 A Administração deverá providenciar a todo condômino/morador, inclusive os futuros, um exemplar impresso do Regimento Interno do Condomínio Parque Saint Germain, assim como disponibilizar no site e também enviar por e-mail.

21.3 O presente Regimento Interno entrará em vigor imediatamente após sua aprovação em Assembleia Geral e deverá ser registrado no cartório competente.

21.4 Para colaborar e auxiliar a Administração em assuntos específicos, o presente Regimento prevê a criação de comissões de moradores, composta por representantes voluntários dos edifícios para discutir temas de interesse geral. Sua formação poderá partir de iniciativa dos moradores, desde que autorizadas pelo Síndico, ou Conselheiros ou Assembleia Geral.

21.5 O Condomínio poderá fazer uma revisão e atualização do presente Regimento a qualquer momento após a sua aprovação pela Assembleia Geral.

O Condomínio Parque Saint Germain conta com a dedicação e o empenho de todos.

Montes Claros, 19 de Fevereiro de 2022.

Condomínio Parque Saint Germain
Administração