

2019

**REGIMENTO INTERNO DO  
CONDOMÍNIO QUISISANA**



[quisisana@pocos-net.com.br](mailto:quisisana@pocos-net.com.br)

ABRIL/2016

## **REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO QUISISANA**

Os abaixo assinados, na qualidade de Condôminos do Condomínio Quisisana situados na Cidade de Poços de Caldas, Estado de Minas Gerais, nesta Assembléia Geral Extraordinária, aprovaram o Regimento Interno do Condomínio Quisisana, na forma do Novo Código Civil Brasileiro aprovado pela Lei 10.406, de 10 de Janeiro de 2.002, nos termos de seus artigos e disposições que se seguem, bem como leis posteriores.

São adotadas as seguintes normas abaixo, arroladas nos artigos 1º a 100º, para disciplinar a administração e a forma de uso das áreas comuns, que colocam obrigações e responsabilidades, dada aos condôminos moradores, seus familiares, funcionários do Condomínio, serviçais dos condôminos, locatários e demais pessoas que ocupem ou frequentem o Condomínio Quisisana em caráter temporário ou permanente a saber:

### **Portaria Interna**

Todos são obrigados a respeitar todas as regras, normas e disposições aqui contidas:

Art. 1º – O portão de entrada será acionado somente para veículos autorizados.

Art. 2º – Admissão de entrada:

- (a) é vedado o acesso ao condomínio de qualquer estranho ao mesmo sem autorização;
- (b) somente após regular identificação junto à Portaria Interna é que será livre o acesso aos condôminos e usuários;
- (c) exceto quando acompanhadas do condômino, as pessoas que estiverem hospedadas no Condomínio, estarão obrigadas a apresentar convite ou autorização escrita do condômino responsável para que sua entrada seja admitida. Tal autorização deverá ser registrada em livro próprio na Portaria Interna de acordo com o procedimento adotado pela administração do Condomínio;
- (d) as encomendas solicitadas por condôminos tais como pizzas, carnes, frutas, jornais, revistas etc.; deverão ser retiradas pelo

- solicitante na Portaria Interna para o que os funcionários encarregados deverão comunicá-los;
- (e) as correspondências destinadas aos condôminos serão recebidas na Portaria Interna e serão colocadas no escaninho próprio para posterior retirada dos destinatários;
  - (f) quando se tratar de correspondência de caráter judicial, somente o destinatário poderá recebê-la sempre na Portaria Interna, sendo vedada sua recepção pelos funcionários ou pelo gerente;
  - (g) o acesso de veículo de visitante ou de serviço, somente será permitido enquanto durar a visita ou o serviço, sendo certo que os mesmos deverão observar as regras de utilização do estacionamento. Não havendo vagas disponíveis não será permitida a entrada ou a permanência do veículo;
  - (h) a admissão de entrada e/ou a permanência na unidade sem a presença do condômino, a qualquer título, de convidado residente, locatário, prestador de serviço ou outro, exige prévia autorização escrita acompanhada de cédula de identidade. A Autorização assinada pelo condômino deve conter obrigatoriamente: o nome, qualificação, endereço, telefone e número da cédula de identidade do autorizado, o número de pessoas que podem acompanhá-lo, o(s) número(s) da(s) chapa(s) do(s) veículo(s) que está (ão) autorizado(s) a ocupar(em) a (s) vaga(s) no estacionamento, a que título e qual o prazo dessa ocupação e se os ocupantes estão autorizados a utilizar as áreas e equipamentos comuns do condomínio. O modelo dessa autorização deve ser entregue a todos os condôminos;
  - (i) o gerente do condomínio pode admitir sob sua responsabilidade e supervisão, a entrada de prestadores de serviço nas áreas comuns. A permanência ou pernoite de qualquer prestador de serviço do Condomínio somente será admitida com autorização do Síndico;
  - (j) o gerente, mediante autorização do condômino, pode permitir acesso a unidade para visita técnica, comercial ou prestação de serviço urgente. Sempre que possível tal autorização deve ser transmitida ou ratificada por e.mail ou fax dirigido à administração do Condomínio;

- (k) caso a unidade seja locada ou cedida a terceiros, é obrigação do condômino titular dar conhecimento ao condômino temporário, hóspede do condômino ou convidado visitante, das disposições contidas na Convenção e no Regimento Interno. Tais pessoas são obrigadas a respeitar todas as regras, normas e disposições aqui contidas;
- (l) os veículos, pacotes, sacolas etc. portados por prestadores de serviço e funcionários podem ser inspecionados pelos funcionários da Portaria Interna;
- (m) não é permitida a entrada de vendedores ambulantes e pessoas com a finalidade de angariar donativos, esmolas, vender rifas e colher assinaturas de qualquer ordem, sendo proibido o depósito de panfletos na Portaria Interna;
- (n) para fins de informação, contatos, segurança e uso de áreas de lazer, os condôminos e usuários devem preencher por ocasião da admissão, ficha com seus dados pessoais e de seus acompanhantes, que ficará sob a responsabilidade da administração do Condomínio;
- (o) para orientação dos porteiros e demais funcionários do Condomínio, serão mantidas listas atualizadas com o nome dos condôminos acompanhantes, usuários especiais de cada unidade, na portaria, no escritório, bar, restaurante, sauna, e demais locais que exijam acesso controlado;

### **Áreas verdes**

Art. 3º - As áreas verdes, gramados, jardins, canteiros, arbustos, e árvores devem ser preservados e conservados;

Art. 4º – Não é permitida sob as mesmas, a prática de jogos ou trânsito de pedestres;

Art. 5º - Não é permitida a retirada de flores ou mudas;

Art. 6º - Não é permitido subir nas árvores;

### **Estacionamento**

Art. 7º – Os condôminos têm direito de estacionar seus veículos de passeio no estacionamento do edifício. É proibido o estacionamento de caminhões, ônibus, micro-ônibus, trailer, etc;

Art. 8º – O acesso e a permanência de veículos no estacionamento obedecerão ao controle da Portaria Interna e das fichas de

identificação; assim, somente podem utilizar as vagas os veículos identificados, de acordo com o procedimento adotado pela administração do Condomínio;

Art. 9º – Em hipótese alguma poderão ser depositados nas vagas do estacionamento materiais, móveis ou equipamentos;

Art. 10º - Exceto em caráter de emergência é proibido o conserto, a manutenção, a pintura e reforma de qualquer veículo ou de móveis ou de utensílios nas áreas destinadas ao estacionamento. Não poderão permanecer no Condomínio os veículos em mau estado de conservação ou que apresentem anormalidades, como vazamento de óleo ou gasolina, freios com defeito, etc.; verificada a existência de um veículo estacionado nas condições acima previstas, o condômino ou usuário será notificado a retirá-lo, ou na sua omissão, a administração do Condomínio fará a remoção do mesmo cobrando do responsável as despesas realizadas;

Art. 11º - O Condomínio, seu Síndico, gerente ou funcionários, em hipótese alguma, poderão ser responsabilizados por furto, roubo, danos ou avarias causadas nos veículos estacionados nas áreas comuns. Não serão responsáveis ainda, em relação a valores e objetos, tais como rádios, toca-fitas, pacotes, roupas, etc. depositados no interior dos veículos estacionados;

Art. 12º – O trânsito e a permanência de pessoas no estacionamento deverão ser realizados com cautela, notadamente pelos menores de idade, que deverão estar sempre acompanhados de seus pais ou responsáveis;

Art. 13º – É terminantemente proibido o ingresso, a saída e a realização de manobras de veículos no estacionamento e nas demais áreas de circulação do Condomínio, por menores ou por pessoas não habilitadas. Deverá ser respeitada a sinalização existente, principalmente quanto a velocidade, mão de direção, locais proibidos etc;

### **Piscinas e saunas**

Art. 14º - O uso das piscinas e da sauna é de uso exclusivo dos condôminos titulares, dependentes e temporários e dos hóspedes dos condôminos;

Art. 15º – É de responsabilidade dos pais acompanharem seus filhos menores nas áreas das piscinas, notadamente os que ainda não aprenderam a nadar, uma vez que o Condomínio não dispõe de funcionário “guarda-vidas” e em hipótese alguma poderá ser responsabilizado por eventuais acidentes. A babá ou outro serviçal do condômino que porventura os acompanhar, somente poderá utilizar-se das piscinas e da sauna, se estiver atendendo as necessidades de seu serviço;

Art. 16º - A utilização da sauna por menores de 12 anos, somente será permitida com autorização ou acompanhamento dos pais ou responsável;

Art. 17º – As piscinas funcionarão diariamente, a externa das 9:00 às 18:00 horas e a interna das 9:00 às 20:00 horas;

Art. 18º – A sauna funcionará das 9:00 às 13:00 horas aos sábados, domingos, feriados prolongados e diariamente nos meses de janeiro, fevereiro e julho;

Art. 19º – É obrigatório a utilização de copos, pratos e vasilhames descartáveis, na área da piscina interna e no entorno da piscina externa e dos balneários. Deve ser evitado o uso de garrafas ou quaisquer objetos de vidro ou outro material que possa, ao se quebrar, trazer perigo aos usuários ou exigir o esvaziamento das piscinas;

Art. 20º – Não é permitido a prática de jogos e brincadeiras, ou o uso de equipamentos esportivos que coloquem em risco a integridade física dos demais usuários;

Art. 21º – Não é recomendável a ingestão de alimentos e bebidas alcoólicas na área das piscinas e dos balneários;

Art. 22º – É obrigatória a utilização dos chuveiros antes do uso das piscinas e da sauna para a higienização do corpo e retirada de óleos bronzeadores;

Art. 23º – É proibido remover os móveis das áreas das piscinas e dos balneários;

Art. 24º – As piscinas e os balneários serão interditados para higienização e manutenção periódica de acordo com procedimento adotado pela administração do Condomínio;

Art. 25º – É estritamente vedado o banho de piscina e uso da sauna e o acesso as respectivas dependências a funcionários do Condomínio, salvo quando no estrito cumprimento das funções de trabalho;

### **Quadra poliesportiva e campo de futebol**

Art. 26º – Funcionarão diariamente das 9:00 às 18:00 horas;

Art. 27º - Somente será permitido o uso para prática de esportes com jogadores devidamente trajados e com calçados adequados que não prejudiquem seu piso;

Art. 28º – Seu uso é exclusivo dos condôminos titulares, dependentes e temporários e dos hóspedes do Condomínio;

### **Quadra de tênis**

Art. 29º – Seu uso é exclusivo dos condôminos titulares, dependentes e temporários e dos hóspedes do Condomínio;

Art. 30º - Funcionarão diariamente das 8:00 às 18:00 horas;

Art. 31º – Aos sábados, domingos e feriados das 8:00 às 13:00 horas, a preferência será dos condôminos titulares; os condôminos dependentes e hóspedes do condomínio, maiores de idade e quando houver espera dos jogos de duplas;

Art. 32º – Quando houver espera o aquecimento será de no máximo cinco (5) minutos e os jogos deverão se limitar a um único (set) curto, ou seja, deverão ser encerrados no máximo em sete x seis. No caso de bate-bola, o uso está limitado a trinta (30) minutos;

Art. 33º – É obrigatório o uso de calçados e roupas adequados, sendo terminantemente proibida a utilização da quadra para outra finalidade;

### **Lago**

Art. 34º - Uso para pesca será permitido exclusivamente às pessoas hospedadas no Condomínio, assim entendidas, aquelas regularmente identificadas na Portaria Interna por ocasião de sua admissão;

Art. 35º – Para a prática da pesca, é proibida a utilização de redes ou artefatos utilizados profissionalmente ou de forma predatória e será proibido o uso de varas com molinetes ou profissionais, sendo permitido o uso exclusivo de varas para pesca amadora “tipo bambu”;

Art. 36º – Mediante avisos afixados no quadro existente ao lado da Portaria Interna, a administração poderá determinar a interdição parcial ou total do lago para a pesca com o intuito de preservação das espécies nele existentes;

### **Capela**

Art. 37º – Será utilizada preferencialmente para os serviços e celebrações religiosas destinadas a comunidade do Condomínio;

Art. 38º – A administração do Condomínio poderá estabelecer taxa para sua utilização;

### **Salão de Jogos**

Art. 39º - Funcionará aos sábados, domingos e feriados e diariamente nos meses de janeiro, fevereiro e julho das 14:00 às 02:00 horas;

Art. 40º - Nas épocas de temporada mencionadas no artigo anterior no horário das 19:00 às 02:00 horas a administração do Condomínio poderá disponibilizar pessoal, baralhos, marcadores e outras facilidades aos usuários mediante o pagamento de taxas por ela fixada;

Art. 41º – Tal espaço é dedicado ao lazer dos condôminos. Os menores de idade não poderão utilizá-lo, exceto acompanhados de seus pais ou responsáveis e com expressa e prévia autorização da administração do Condomínio;

Art. 42º – É proibido remover os móveis ou quaisquer móveis do salão;

### **Churrasqueiras**

Art. 43º – Funcionarão diariamente das 9:00 às 18:00 horas;

Art. 44º - A utilização das churrasqueiras é coletiva. A reserva para uso exclusivo somente poderá ser possível por um período de no máximo quatro horas mediante prévia autorização do condomínio que fará a devida anotação em livro próprio. Pela utilização exclusiva, o condômino deverá depositar previamente mediante recibo, junto a administração do condomínio, taxa fixada e atualizada pela Assembleia de condôminos;

Art. 45º – Mediante prévia autorização da administração do Condomínio que providenciará a devida anotação em livro próprio, as churrasqueiras poderão ser utilizadas para confraternização dos



condôminos, podendo ser fixados para tais eventos, horários diferentes do previstos anteriormente. Caso o uso seja exclusivo e não coletivo a administração cobrará taxa estabelecida e atualizada pela Assembleia Geral do Condomínio. Não será permitido o uso exclusivo nos dias 24, 25 e 31 de dezembro, 1º. de janeiro ou ainda nos dias de carnaval;

Art. 46º - No momento da desocupação das churrasqueiras, o condômino usuário sujeitar-se-á inspeção do local, que verificará a existência de eventuais danos nos equipamentos e principalmente pela devolução de todos os utensílios que lhe inicialmente serão disponibilizados;

### **Serviço de cadeiras e guarda-sóis**

Art. 47º – A ocupação das cadeiras, guarda-sóis e espreguiçadeiras do Condomínio, ocorrerão de acordo com a ordem de chegada, não sendo permitida a reserva antecipada;

Art. 48º - Os condôminos poderão se utilizar do depósito existente na piscina externa, para guarda de cadeiras, espreguiçadeiras e esteiras, sendo certo que o Condomínio, o Síndico, o gerente e seus funcionários em hipótese alguma serão responsáveis por roubos, furtos ou avarias das mesmas;

Art. 49º – O Condomínio será responsável pela manutenção e conservação de todos os equipamentos de propriedade comum que disponibilizar aos condôminos, arcando com os custos de sua manutenção e substituição;

Art. 50º - O Condomínio será responsável pelo custo dos reparos necessários aos equipamentos comuns utilizados de forma inapropriada;

### **Lixo e detritos domiciliares**

Art. 51º - Devem ser acondicionados em sacos plásticos e depositados nas lixeiras existentes nos corredores e áreas comuns. Preferencialmente separar os orgânicos em sacos na cor preta e o reciclável ou limpo nos sacos na cor branca. Os sacos depositados nas lixeiras serão recolhidos diariamente no período entre 8:00 e 16:00 horas;

Art. 52º – O lixo ou entulho proveniente de obras da unidade, obrigatoriamente deverá ser retirado da respectiva unidade e diretamente colocados em caçambas apropriadas, mantendo-se os corredores limpos e acessíveis aos condôminos;

Art. 53º – As caçambas deverão ser depositadas em locais previamente estabelecidos pela administração;

### **Áreas, instalações e dependências de serviço**

Art. 54º – Fica vedado o acesso de qualquer pessoa às áreas, instalações e dependências de serviço do Condomínio. O condômino que quiser visitá-las deverá estar acompanhado do gerente ou funcionário por ele autorizado;

Art. 55º – Somente o Síndico e o gerente poderão autorizar, sob sua supervisão e responsabilidade, o acesso de prestadores de serviço às áreas, instalações e dependências de serviço do Condomínio;

Art. 56º – É vedada a utilização de áreas, instalações de serviço do Condomínio para guarda e depósito de objetos dos condôminos;

### **Mudanças, obras e serviços**

Art. 57º – As obras internas das unidades, desde que respeitadas as normas e disposições previstas na Convenção de Condomínio, as posturas municipais pertinentes e mediante apresentação de laudo técnico, poderão ser realizadas pelos condôminos, mediante prévia e expressa comunicação e posterior autorização do Síndico. Não será permitida a execução de qualquer obra que altere as fachadas e as cores do prédio ou qualquer área de uso comum. É dever do gerente comunicar imediatamente ao Síndico eventuais atos e procedimentos que indiquem o início de obra não autorizada ou comunicada previamente, bem como impedir sua execução e o acesso ao Condomínio de qualquer pessoa e/ou materiais que sejam a ela destinados. O Síndico tem o prazo de até trinta dias para responder aos pedidos de autorização de reformas;

Art. 58º – É proibido executar na unidade, qualquer tipo de instalação elétrica que importe em sobrecarga elétrica, sem o conhecimento do Síndico e prévia apresentação de laudo fornecido por profissional habilitado;

Art. 59º – As obras e serviços poderão ser realizados de segunda a sexta-feira, das 8:00 às 18:00 horas, exceto aos sábados e domingos, feriados prolongados e férias escolares. Serviços de urgência, desde que autorizados previamente pela Administração do Condomínio, poderão ser realizados fora dos horários e dias acima previstos;

Art. 60º – Os operários e funcionários contratados pelo Condomínio nas obras de sua respectiva unidade, somente poderão transitar pelas áreas comuns do Condomínio para acessá-la ou fazer chegar a ela os materiais e equipamentos empregados na obra. A qualquer pretexto, é vedada a circulação dos mesmos nas áreas comuns. A entrada e saída da unidade deve ser autorizada pela Administração do Condomínio e na medida do possível, discreta e controlada;

Art. 61º - Os serviços dos condôminos podem circular pelas áreas de uso comum do Condomínio desde que em cumprimento de suas obrigações, sendo certo que não poderão utilizar-se dos equipamentos e áreas de lazer, salvo se estiverem atendendo as necessidades de seus serviços;

Art. 62º – A rotina de mudança deverá observar o que segue:

(a) poderá ser realizada exclusivamente pelo elevador de serviço;

(b) móveis e volumes que excederem a capacidade de carga do elevador de serviço, deverão ser transportados pela escada ou içados pela janela;

(c) transporte de objetos de grande porte somente será permitido quando executado por empresa especializada que, juntamente com o condômino, se responsabilizará civil e criminalmente por eventuais danos causados;

(d) todo e qualquer dano causado nas áreas comuns do Condomínio, deverá ser prontamente indenizado ou reparado pelo condômino responsável;

### **Normas disciplinares**

Art. 63º – Os usuários do Condomínio, sejam eles condôminos titulares, dependentes, temporários, hóspedes do condômino, convidado visitante, serviços e/ou prestadores de serviço, maiores de idade, ficam obrigados a cumprir e fazer cumprir a Convenção e Regimento Interno, cujas normas procuram disciplinar a

conveniência harmoniosa da comunidade. O desrespeito ou a desobediência dos preceitos aqui estabelecidos, sujeitará o infrator, às penas, multas e sanções previstas em Lei, e no presente instrumento e as que forem deliberadas em Assembléia Geral, sem embargo de responder pelas perdas e danos que causar ao Condomínio, aos condôminos ou a terceiros;

Art. 64º - As unidades autônomas poderão ser utilizadas somente para fins residenciais;

Art. 65º – Não é permitido guardar ou depositar na unidade ou nas áreas comuns produtos inflamáveis, corrosivos, explosivos ou que possam causar danos ao prédio aos seus usuários, ou ainda incomodo aos demais condôminos;

Art. 66º – Não poderão ser usados fogões ou aquecedores a carvão, lenha, querosene, álcool ou óleo, sendo permitido os elétricos e a gás aprovados pelos poderes públicos responsáveis. Não poderão ser utilizados também, quaisquer aparelhos, instalações, produtos químicos ou materiais suscetíveis de afetar o ar, a saúde ou que coloquem em risco a segurança das demais unidades autônomas ou dos demais condôminos e usuários;

Art. 67º - É proibido estender varais ou bater cortinas e tapetes nas janelas dos apartamentos ou ainda utilizar os parapeitos das mesmas para depositar qualquer objeto;

Art. 68º - Não é permitido lançar qualquer objeto líquido ou sólido nas áreas de uso comum, sendo proibido também cuspir ou lançar quaisquer tipos de detritos ou objetos pelas janelas, varanda, terraço, escadas e nas demais áreas de uso comum do Condomínio;

Art. 69º – Não é permitido depositar o lixo sem acondicionamento adequado, fora do local e horário determinado;

Art. 70º – É proibido instalar qualquer equipamento fixo ou removível que modifique a fachada do prédio, notadamente, antenas de televisão, parabólicas ou não, placas de anúncio, etc; inclusive nos vidros das janelas e sacadas;

Art. 71º – É proibida a utilização de empregados do Condomínio para fins particulares, exceto fora do horário de trabalho e com prévia autorização da administração do Condomínio;

Art. 72º – É obrigação do condômino reparar qualquer defeito ou vazamento em sua unidade, principalmente aqueles que comprometam outra unidade ou os sistemas e áreas comuns do condomínio, notadamente às instalações hidráulicas e elétricas. A inobservância de tal regra além de acarretar a imposição de multas e sanções aqui previstas, permitirá que a Administração do Condomínio tome as providências necessárias para sanar o problema, cobrando o valor despendido do condômino faltoso, juntamente com a taxa de manutenção.

Art. 73º – Os condôminos e usuários do Condomínio deverão respeitar a Lei do Silêncio, evitando a produção de sons e barulhos excessivos notadamente entre 22:00 e 8:00 horas;

Art. 74º – Em qualquer horário o uso de aparelhos de som ou instrumentos musicais deve ocorrer de modo discreto evitando perturbar o silêncio e o sossego dos demais condôminos ou usuários;

Art. 75º – Serão permitidos animais de estimação (pets) somente nas unidades autônomas dos condôminos, sendo vedado a permanência dos mesmos nas dependências do Condomínio e áreas comuns. Os animais em transito dentro do Condomínio deverão ser levados no colo de seus donos;

Art. 76º – Somente os ocupantes das unidades poderão utilizar-se do elevador social, os fornecedores de produtos, prestadoras de serviços, funcionários do condomínio, deverão utilizar o elevador de serviços;

Art. 77º – Não serão permitidos brincadeiras e mau uso dos elevadores. Os pais ou responsáveis deverão acompanhar seus filhos menores, evitando que enfrentem situações perigosas ou de pânico decorrente da falta de energia elétrica ou pane de equipamentos. Em nenhuma hipótese o Condomínio, o Síndico, o gerente ou seus funcionários serão responsáveis pelos acidentes e danos causados pelo uso inapropriado de tais equipamentos;

Art. 78º - É proibido utilizar o elevador social, exceto quando o elevador de serviço tiver quebrado ou em manutenção, para o transporte e cargas, carrinhos de feira, bicicletas ou similares;

Art. 79º - É proibido deixar os carrinhos de transporte interno de uso dos condôminos nos elevadores, nos halls, corredores e demais áreas comuns do condomínio ou retê-los nas dependências das unidades autônomas. Tais carrinhos deverão ser devolvidos no local apropriado;

Art. 80º - É proibido fumar, portar cigarros, charutos ou cachimbos acessos nos elevadores e nas áreas fechadas destinadas ao lazer dos menores de idade. É proibido fumar na sauna e nas dependências do restaurante e cinema;

Art. 81º - É proibido soltar fogos de artifício, rojões, balões, bombas e congêneres em todo o Condomínio;

Art. 82º - Não é permitido o trânsito, a permanência, depósito de bicicletas, skates, patins, patinetes e congêneres, nas áreas comuns e internas do Condomínio, notadamente nos corredores e halls de circulação;

Art. 83º - O condômino que ceder ou alugar sua unidade autônoma, bem como seus respectivos dependentes, seja qual for o prazo da cessão, empréstimo ou locação, não poderão usar as áreas e equipamentos de uso comum, notadamente os destinados ao lazer, enquanto durar esta cessão, fato que deverá ser comunicado expressamente ao Condomínio;

Art. 84º - O condômino deverá manter em envelope lacrado sob a guarda da administração, chaves de sua unidade, para que o Síndico, gerente ou funcionários possam acessá-la em caso de risco iminente. Em caráter particular e sem qualquer responsabilidade do Condomínio, do Síndico, do gerente ou de seus funcionários, porventura danos e prejuízos verificados na unidade, o condômino poderá deixar suas chaves na Portaria Interna do Condomínio, para efeito de limpeza, conservação, consertos, responsabilizando-se isoladamente por tal circunstância;

Art. 85º - O gerente do Condomínio por delegação do Síndico, além das atribuições de sua competência, está autorizado a fiscalizar e a fazer cumprir as normas previstas na convenção de condomínio e no presente Regimento Interno comunicando ao Síndico toda e qualquer infração e irregularidade. Compete ainda ao gerente:

- (a) exercer severa e continua fiscalização em todo o edifício;
- (b) manter a ordem, a tranqüilidade e os bons costumes em todas as dependências do Condomínio;
- (c) manter sob sua guarda, todas as plantas e chaves de uso comum do Condomínio;
- (d) fiscalizar, pessoalmente, as mudanças e transportes de quaisquer objetos pelos elevadores ou atribuir esta função, eventualmente, a outro funcionário;
- (e) verificar o correto estacionamento dos veículos nas áreas apropriadas e destinadas pelo Condomínio para tal;
- (f) manter todos os funcionários uniformizados com crachás de identificação com nome e função, treinados para os serviços específicos de portaria, faxina, segurança, jardinagem etc., bem como prepará-los para exercer outras atribuições imprescindíveis em caso de substituição ou ausência temporárias;
- (g) cuidar entre outros da plena manutenção das piscinas, sauna, sala de jogos, quadras esportivas, balneário, restaurante, bar, boate, máquinas e equipamentos diversos;

### **Normas éticas de conduta**

Art. 86º- O condômino não poderá permitir a ocupação de sua unidade autônoma por número excessivo de pessoas, notadamente em caso de locação, cessão ou empréstimo. Recomenda-se que a unidade seja ocupada para no máximo uma pessoa por cada cinco metros quadrados de área privativa da unidade. A administração do Condomínio com o intuito de manter e não sobrecarregar as áreas, coisas e equipamentos de uso comum, poderá cobrar dos condôminos ou usuários taxa pela utilização excessiva da unidade ou até mesmo impedir o ingresso de usuários em desrespeito a ocupação racional do condomínio;

Art. 87º- O condômino deverá;

- (a) respeitar um prazo mínimo para locação, seção ou empréstimo de temporada de sua unidade;
- (b) respeitar o lazer de todos, evitando desavenças desnecessárias principalmente com crianças e adolescentes;

(c) orientar seus familiares, convidados e serviçais a respeitarem as normas e os funcionários do Condomínio o, valorizando o trabalho dos mesmos;

Art. 88º –Será previsto em contrato de trabalho ou circular, que todo funcionário do Condomínio está obrigado a cumprir e fazer cumprir as normas e disposições contidas na Convenção Condominial e no presente Regimento Interno, no que se refere as respectivas atribuições de seus cargos e funções. O funcionário que no desempenho de sua função deixar de obedecer, as normas retro referidas, poderá ser demitido por justa causa;

Art. 89º - Para facilitar a identificação e fiscalização para os condôminos, a administração do Condomínio deverá fixar e manter atualizada em local apropriado, quadro de funcionários em ordem alfabética com as respectivas funções e horários de trabalho;

Art. 90º- Sob pena de demissão por justa causa os empregados do Condomínio se obrigam a tratar todos os condôminos e usuários com educação, polidez e urbanidade;

### **Departamento social**

Art. 91º- Consultado o Conselho Consultivo, o Síndico poderá indicar condôminos, delegando-lhes os necessários poderes para formação do Departamento Social para que, respeitadas as verbas por ele disponibilizadas dentro do orçamento anual, programar atividades destinadas ao lazer dos usuários do Condomínio nos meses de férias escolares e feriados prolongados;

Art. 92º- O Departamento Social, sempre na forma acima mencionada será responsável pela indicação dos profissionais necessários a realização dos eventos destinados ao lazer e entretenimento dos usuários do condomínio;

Art. 93º – A programação de eventos e atividades deverá na medida do possível ser divulgada aos condôminos com antecedência;

Art. 94º – O Departamento Social sempre com prévia autorização do Síndico poderá estabelecer e cobrar taxas individuais para o custeio dos eventos e atividades programados;

Art. 95º – Também com o intuito de custear a manutenção e a conservação dos equipamentos sociais e a preparação dos eventos



programados pelo Departamento Social, o Síndico poderá estabelecer taxa geral de lazer a ser cobrada dos não condôminos no ato da admissão dos mesmos no condomínio. Na fixação da taxa geral de lazer deverá ser considerado o prazo de empréstimo, cessão ou locação. Para conhecimento de todos os interessados o valor da taxa de lazer deverá ser fixado na Portaria Interna do Condomínio;

Art. 96º - Por unidade/apartamento locado ou cedido ainda que por empréstimo, haverá a imposição da taxa de R\$ 60,00 (sessenta reais) por dia. Apenas os parentes de segundo grau do condômino titular, ficarão isentos ao pagamento desta taxa;

Art. 97º - Este Regimento Interno, adota, obviamente, as normas e disposições contidas na Lei Civil de 2.002, e assim, poderá aplicar na forma da Lei as multas aos condôminos, inadimplentes, infratores e antissociais;

Art. 98º - Os condôminos que estiverem dentro dos perfis de inadimplência, infrator e antissocial, nos termos do artigo 1.336 incisos II a IV e parágrafo 2º, bem como o artigo 1.337, todos do Código Civil poderão sofrer a restrição do lazer do Condomínio, e poderão ser proibidos de frequentar as áreas de lazer do Condomínio Quisisana.

Art. 99º - No caso de leilão judicial de unidade por ventura penhorada pelo Condomínio, este poderá mediante prévia assembléia e deliberação, adjudicar para si o imóvel;

Art. 100º - Se houver legislação do Estado de Minas Gerais, permitindo o protesto do boleto condominial, o Condomínio Quisisana poderá proceder aos mencionados protestos.

### **Disposições transitórias**

Os condôminos deverão tomar conhecimento deste Regimento Interno. Os moradores responsáveis pela unidade, inquilino ou proprietário, se responsabilizarão em fazer cientes os seus dependentes, amigos, convidados especiais e serviços quanto ao teor do Regimento. **POÇOS DE CALDAS 24/07/2010**