

REGIMENTO INTERNO DA ASSOCIAÇÃO DO CONDOMÍNIO
PARAÍSO DOS LAGOS

1 - FINALIDADE

1.1 – A Associação está submetida ao regime instituído pelo seu Estatuto e também por este Regimento Interno, instrumento jurídico este que tem por finalidade: regular os direitos e as obrigações dos seus associados; estabelecer, com mais detalhes, as regras a serem obedecidas quanto ao uso e gozo das coisas privativas e das comuns; definir os limites, as responsabilidades e as atribuições da administração da Associação; estipular o fiel cumprimento, em benefício comum, de normas internas, e outras a serem complementadas pelas instruções ou regulamentos específicos que, no futuro, vierem a ser baixados pela administração da Associação.

2 - OBRIGATORIEDADE DO ESTATUTO E DO REGIMENTO INTERNO

2.1 – Todos os associados, co-proprietários, moradores, visitantes e outros que, a qualquer título, estejam investidos na posse, no uso e no gozo nas unidades autônomas e, ainda, toda e qualquer outra pessoa que se encontra na área da Associação, por força de cláusula nos instrumentos de aquisição das unidades autônomas, estarão obrigadas a cumprir e a respeitar todas as disposições do Estatuto e deste Regimento Interno.

3 - ADAPTAÇÃO OU MODIFICAÇÃO

3.1 - Competirá a Presidente, sempre que necessário, sugerir adaptações ou modificações no Regimento Interno, mediante minuta que deverá ser encaminhada ao Conselho Consultivo e Fiscal para análise e parecer, e, em seguida, a Assembléia Geral para que tal minuta seja, na forma convencional, aprovada ou rejeitada; tais sugestões poderão ser também, apresentadas pelos associados, as quais, antes de serem encaminhadas aos órgãos competentes, deverão ser conhecidas pelo Presidente.

4 - PUBLICIDADE DO NOVO TEXTO

4.1 - Sendo aprovada, em Assembléia Geral, a proposta de adaptação ou de modificação deste Regimento Interno, entrará o novo texto imediatamente em vigor, cabendo ao Presidente, na forma e no prazo previsto no Estatuto: dar conhecimento do novo texto aos associados; cumprir e exigir o fiel cumprimento do novo Regimento Interno.

5 - INUTILIDADE DA ALEGAÇÃO DE DESCONHECIMENTO DO ESTATUTO OU DO REGIMENTO INTERNO

5.1 – A ninguém é dado descumprir as determinações do Estatuto e deste Regimento Interno, sob a alegação de desconhecimento, total ou parcial, de seu conteúdo; já que, tais documentos serão, na forma da Lei, registrados no Cartório competente.

6 - NORMAS GERAIS DE FUNCIONAMENTO DA ASSOCIAÇÃO

6.1 – Para assegurar um bom nível de convivência comunitária, o conforto, a necessária tranqüilidade, a segurança e a integridade do patrimônio da Associação; para manter a sua caracterização e evitar danificação nas construções que compõem a Associação, ficam, sem prejuízo de qualquer norma constante do Estatuto e deste Regimento Interno, fixadas as seguintes normas gerais:

a) EMPREGADOS DO CONDOMÍNIO E DOS CONDÔMINOS

a.1) Não será permitido aos empregados da Associação, dos associados, dos moradores o uso do clube, do bar, nem de outras áreas sociais assemelhadas.

a.2) Os empregados da Associação devem tratar todas as pessoas com educação e respeito e, no seu serviço, procurar atender às solicitações com discrição e eficiência;

a.3) Quando em serviço, deverão os empregados estar devidamente trajados, com os respectivos uniformes limpos e bem conservados;

a.4) É dever de todo e qualquer empregado, no exercício das suas funções, obedecer às normas específicas a serem baixadas pela Administração.

b) MUDANÇAS - CARGA E DESCARGA

b.1) As mudanças ou o acesso de caminhões promovendo o transporte de material de construção somente serão permitidas através de autorização do Associado, desde que ocorram dentro dos horários pré-fixados neste regimento.

b.2) O proprietário da unidade autônoma para a qual estiver sendo realizada a mudança ou o transporte de material de construção, é o único e principal responsável por todo e qualquer dano causado à Associação, tais como: quebra e arranhadura nas paredes externas, mancha de

pintura, quebra e rachadura de muros, etc., assim como pela inutilização ou quebra, parcial ou total de equipamento ou máquina, dano a pavimentação, meio fio ou sistema de drenagem;

b.3) Em caso de qualquer dano causado a Associação ou a qualquer unidade autônoma, a Administração, que fiscalizará toda a mudança ou o transporte de material, notificará o ocorrido ao associado por ela responsável, dando conhecimento dessa notificação ao Presidente, que adotará as providências necessárias ao ressarcimento do prejuízo da associação ou do proprietário da unidade autônoma, conforme o caso;

b.4) Não será autorizada a entrada de veículos com peso (veículo + carga) superior a 10 toneladas.

c) AUSÊNCIA DO ASSOCIADO

c.1) No caso de ausência do associado por período superior a um mês, este indicará à Administradora um representante ou endereço para onde deverão ser enviadas as correspondências, as contas de água, de luz, de telefone, de contribuição, etc;

c.2) Fica assegurado à Administração da Associação o direito de arrombar a porta principal, as janelas e/ou as paredes de qualquer das unidades autônomas em casos especiais e de extrema urgência, tais como: ocorrência de incêndio ou de outros sinistros; necessidade imperiosa de realização de serviços (vazamento d'água, vazamento de gás, curto-circuito, etc.); e na ocorrência de qualquer outro fato que coloque em risco o patrimônio social e/ou a integridade física dos associados e que para a sua imediata solução se exija a pronta interveniência da administração da Associação.

c.3) Na sua ausência, o associado deve ter especial zelo pela manutenção da limpeza da água de piscina da residência, sob pena de notificação e multa

c.3.1) Em caso de averiguação das más condições de higiene da água da piscina, o associado será notificado, por escrito (e-mail, correspondência) ou por telefone, para que proceda a limpeza no prazo máximo de 48 horas;

c.3.2) Em sendo mantido o estado de má higiene após o prazo da notificação, poderá ser o associado multado em valor equivalente a uma taxa de condomínio, bem como terá a Associação a prerrogativa do item c.2., facultando a entrada na área privativa para efetuar a limpeza da água da piscina. Os custos do procedimento serão de responsabilidade do associado, independente da multa aqui fixada.

d) LIVRO DE OCORRÊNCIA

d.1) Qualquer aviso, observação ou crítica deverá ser feita pelo associado, ou morador, por escrito e através do livro de ocorrências, o qual estará, permanentemente, à sua disposição na portaria da Associação;

d.2) A depender do aviso, da queixa ou da sugestão, deverá a Administradora, após conhecer o seu teor e convencida de sua procedência, adotar as medidas necessárias.

e) COLOCAÇÃO DE OBJETOS NAS ÁREAS COMUNS

e.1) É vedado o armazenamento, a guarda ou colocação, por qualquer período de tempo, de volumes, material, móveis e veículos nas áreas comuns da Associação, bem como sobre os passeios ou vias de circulação; o Condômino, para tal finalidade, deverá utilizar o interior de sua própria unidade autônoma.

f.) OUTROS REGULAMENTOS

f.1) Competirá ao Presidente, através da Administradora, elaborar as minutas dos novos regulamentos de utilização e de funcionamento dos serviços ou das suas adaptações, devendo submetê-las à aprovação do Conselho Consultivo e Fiscal.

f.2) Aprovada a minuta, no seu todo ou em parte, pelo Conselho Consultivo e Fiscal, o novo regulamento entrará imediatamente em vigor e, posteriormente, deverá ser o mesmo encaminhado para a apreciação e deliberação da Assembléia Geral, para sua ratificação; no caso de desaprovação o regulamento deixará de ser aplicado e deverá ser, de imediato, substituído por outro, em obediência a superior orientação dada pela Assembléia Geral;

7 - NORMAS DE FUNCIONAMENTO DOS SERVIÇOS DO CONDOMÍNIO

7.1 – Visando ao bem-estar comum e à garantia da integridade física dos associados e demais usuários da Associação e do patrimônio deste e daqueles, ficam, pelo presente Regimento, fixadas as seguintes normas de funcionamento para os diversos serviços a serem postos à disposição dos associados e moradores, tudo sem prejuízo do fiel cumprimento de todas as disposições contidas no Estatuto da Associação.

a) PORTARIA

a.1) A portaria permanecerá em funcionamento, ininterruptamente, durante as 24h (vinte e quatro horas) de cada dia;

a.2) O associado ou morador, terá acesso às suas unidades autônomas pela portaria social; no caso de visitante, deverá a portaria anunciá-lo à pessoa procurada, até que seja autorizado o seu acesso à unidade;

a.3) O Presidente, através da administradora, implantará os sistemas de protocolo, de identificação e de controle de acesso de pessoas e de coisas à associação.

a.5) Quando da realização de evento festivo, em residência de associado, este fornecerá uma relação dos convidados à administração da associação, com o objetivo de obviar problemas que possam surgir na portaria e facilitar o ingresso do convidado a Associação.

b) VIGILÂNCIA DA ASSOCIAÇÃO

b.1) A vigilância será exercida por pessoal qualificado, próprio ou contratado, durante as 24h (vinte e quatro horas) de cada dia;

b.2) À vigilância compete zelar pela segurança e pela integridade física do associado, do morador e dos demais usuários e proteger o patrimônio da Associação.

c) CLUBE

c.1) O Clube é área destinada ao lazer dos moradores e visitantes convidados.

c.2) O horário de funcionamento do Clube é das 7h às 17h. Entretanto, a critério do Conselho Gestor, o horário poderá ser prorrogado.

c.3) O bar do clube na associação será de uso exclusivo do associado e/ou morador, que deverá se responsabilizar pelo seu visitante.

c.4) O bar, que é parte integrante do Clube, funcionará em regime de arrendamento a associado ou a terceiros, caso nenhum proprietário ou inquilino deseje arrendá-lo. Neste caso, será feita uma licitação e aceita a melhor proposta para a associação.

c.4.1) A associação definirá, no futuro contrato de arrendamento, as regras para utilização do bar.

c.5) O arrendatário ou locatário do bar deverá manter o ambiente estritamente familiar, bem como a conservação e limpeza do local.

c.6) Nas dependências do Clube não poderão ser guardados materiais e objetos de propriedade particular.

c.7) O horário de uso do clube e Salão de Festas, salvo em eventos, é limitado até às 22h (vinte e duas horas) durante a semana e domingos; ou sábados e véspera de feriado até às 23h (vinte e três horas). Aparelhos sonoros deverão ser usados com moderação, sendo vedado o uso de conjuntos musicais.

d) EVENTOS – CLUBE E SALÃO DE FESTAS

d.1) A requisição do Clube e Salão de Festas para festas é privativa dos associados e locatários, em dia com as obrigações condominiais, que só poderão fazê-la para promoção de atividades sociais, festas, recepções e aniversários.

d.2) O associado que desejar usar o Salão de Festas, visando promover reunião festiva ou comemoração de algum evento, deverá solicitar permissão à Administração, por escrito, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, indicando o respectivo objetivo e o número previsto de convidados, com termo de responsabilidade, no qual o associado atesta haver recebido as dependências em perfeitas condições, assumindo integral responsabilidade por danos que venham a se registrar, desde a entrega do Salão de Festas, inclusive os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado e serviços.

d.2.1) Serão procedidas vistorias 48 horas antes e 48 após o dia do evento, com a presença do associado, onde será atestada as condições estruturais, assim como dos móveis que compõe o Clube e o Salão de Festas. A ausência da vistoria prévia impede a realização do evento agendado, bem como o não comparecimento do associado para a vistoria posterior implicará na aceitação do documento realizado unicamente pelo preposto da Associação.

d.3) A avaliação dos prejuízos causados a Associação, para fins de ressarcimento pelo requisitante, será feito por meio de cotação de preço entre empresas habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações danificadas, cabendo recurso à assembléia geral da associação.

d.4) A recusa pelo pagamento ou demora por mais de 15 (quinze) dias, a partir da data da notificação para o ressarcimento pelo associado das despesas havidas com reparação dos danos causados, acarretará o acréscimo de 20% (vinte por cento) no montante dos danos apurados e a

cobrança judicial do débito, com pagamento de custas e honorários advocatícios, bem como perda do direito de requisição do Salão de Festas até o cumprimento das obrigações.

d.5) Deferido o pedido pelo presidente, o associado solicitante obriga-se a fornecer à administração da associação até 48 (quarenta e oito) horas antes da realização do evento, sob pena de cancelamento, a relação nominal dos participantes, a qual ficará em poder da Portaria do Condomínio, para efeito de controle de acesso.

d.5.1) O Associado, desde já concorda com a não autorização de entrada de pessoas não constantes da lista de convidados, podendo haver acréscimos da lista até 08 horas antes do evento, desde que não implique na alteração das condições das cláusulas d.5.2. e d.9

d.5.2) Todo e qualquer evento não poderá ultrapassar o limite de 300 pessoas, salvo aqueles organizados pela Associação, em prol dos associados e convidados.

d.6) O associado usuário do salão de Festas deverá orientar seus convidados no sentido de não utilizarem outras áreas comuns da Associação, que evidentemente não fazem parte do Salão de Festas. O condômino usuário deverá também cuidar para que não haja aglomeração de pessoas na frente do condomínio durante o período em que se utilizar do Salão.

d.7) Pela manutenção do respeito e da boa norma de conduta e convivência social no decorrer das atividades, o requisitante assumirá essa responsabilidade, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

d.8) Em nenhuma hipótese o Salão de Festas será cedido individualmente ou a grupos de associados, para atividades político-partidárias, ou com objetivos comerciais, e nos dias de festas tradicionais, a exemplo das realizadas em São João, Natal e Ano Novo.

d.9. Para eventos com quantidade superior a 25 pessoas (associados e convidados), a Administração reservará um contingente de seguranças, ao custo de 15% do salário mínimo por segurança.

d.9.1. A cada grupo de 25 pessoas, será designado um segurança;

d.9.2. Para festas infantis, o número de segurança será reduzido pela metade, sendo permitidos eventos sem seguranças com o máximo de 50 pessoas.

d.10) Será cobrado do associado, antecipadamente à cessão do Salão de Festas, uma taxa correspondente ao menor valor da taxa condominial em vigor à época, a título de pagamento das despesas com limpeza e conservação das dependências requisitadas, consumo de luz e gás.

d.10.1) O pagamento da taxa da segurança será cobrada conjuntamente com a taxa da locação, de acordo com a listagem de convidados pré-apresentada pelo associado. Na hipótese de alteração da listagem após o pagamento da taxa de segurança, será cobrado, se for o caso, o acréscimo decorrente de aumento da quantidade do efetivo.

d.11) Será facultado, durante os eventos, a utilização de som ao vivo (cantores e bandas) e/ou mecânico, dentre dos limites da razoabilidade e boa convivência, salientando que cantores e bandas somente serão permitidos até às 02:00 hs. A partir deste horário, somente será permitido o som mecânico, ainda assim com redução de volume e limite de uso até às 4:00 hs.

d.12) A administração apenas permitirá a realização de um evento por semana, salientando que na semana em que ocorrer os eventos da própria Associação, não haverá permissão para outros.

d.13) O descumprimento, pelo Associado, das regras definidas neste tópico, implicará no pagamento de multa equivalente a 01 (hum) salário mínimo, independente dos valores devidos a título de aluguel, taxa de segurança e daqueles porventura decorrentes da responsabilidade civil prevista no Código Civil Brasileiro.

e) QUADRA DE ESPORTES

e.1) As quadras são um equipamento complementar do clube, para a prática dessa modalidade esportiva.

e.2) A quadra de tênis funcionará, devidamente, nos horários estipulados através de circular a ser expedida pela Administração da Associação, podendo estes horários serem alterados, sempre que necessário, desde que não ultrapasse o período de 7:00h às 22:00 hs.

e.3) A utilização da quadra de tênis será liberada para associados, moradores e seus familiares, desde que residentes no Condomínio, independentemente da cessão do clube a algum morador.

e.4) Os moradores deverão preservar a boa ordem na quadra poliesportiva e na quadra de tênis e zelar pela sua adequada utilização.

e.5) Não será permitida a utilização da quadra poliesportiva e da quadra de tênis nos seguintes casos:

- a) Para festas, recepções ou para reuniões de caráter político-partidária, religioso, beneficente, profissional, mercantil etc.
- b) Para prática de qualquer esporte ou lazer não condizente com a área.

f) SALA DE GINÁSTICA

f.1) A sala de ginástica é de uso exclusivo dos moradores, sendo permitida a sua utilização por visitantes.

f.1.1. As condições para uso da sala de ginástica por visitantes será oportunamente definida em assembléia, onde serão analisadas questões de número máximo de visitantes, por morador e no total, e horário para uso exclusivo do associado.

f.2) O morador interessado em fazer uso da sala de ginástica deverá retirar a chave na portaria, responsabilizando-se por seus equipamentos e instalações. Após a utilização da sala de ginástica, deverá fechá-la e devolver a chave na portaria, ao funcionário encarregado.

f.3) O limite de espera para utilização dos aparelhos será de 45min (quarenta e cinco minutos) por morador.

f.4) O horário de funcionamento da sala de ginástica é das 8h às 22h, podendo ser interrompido apenas para limpeza, com aviso-prévio.

f.5) O morador que for fazer uso da sala de ginástica e de seus aparelhos, tem ciência de que a associação não será responsabilizada em caso de mal súbito que provoque seqüelas ou morte.

f.6) É proibido o uso da sala de ginástica por menores de 18 (dezoito) anos, desacompanhado de seus pais ou responsáveis, salvo se com autorização, por escrito, dos mesmos, onde farão declaração de assumir todas as responsabilidades inerentes ao caso.

f.7) Poderá ser aplicada pelo Presidente, ouvido o Corpo Diretivo, suspensão ao freqüentador que não aceitar e respeitar o estabelecido neste capítulo. A suspensão poderá ser de 07 (sete), 15 (quinze) ou 30 (trinta) dias, de acordo com a gravidade do caso, sem prejuízo de outras penalidades que no caso couberem.

g) COLETA DE LIXO

g.1) A coleta de lixo será efetivada por funcionários da Associação, diariamente, nos horários estipulados através de circular a ser expedida pela Associação, podendo este horário ser alterado, sempre que necessário;

g.2) É obrigatório aos condôminos e moradores, estarem com o lixo devidamente acondicionado em sacos plásticos impermeáveis e resistentes pelo menos 30min (trinta minutos) antes da hora

prevista para o seu recolhimento, o qual deverá se processar com rapidez, com eficiência e sem transtornos;

g.3) É vedada a colocação, por qualquer pessoa, de lixo, entulho, caixas vazias, engradados etc., nos passeios em frente das unidades autônomas ou em qualquer das áreas comuns condominiais, por qualquer período de tempo, sob pena de ser ao infrator aplicada a multa correspondente.

g.4) O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos e será retirado pelos funcionários da associação, em horários definidos.

h) LIMPEZA DAS ÁREAS COMUNS

h.1) A limpeza das áreas comuns será efetivada de tal forma, que estas áreas se mantenham sempre limpas e asseadas para o melhor uso e maior conforto dos condôminos e moradores, limpeza esta a ser feita nos horários estipulados através de circular a ser expedida pela Administração da Associação, podendo estes horários serem alterados, sempre que necessário;

h.2) Os encarregados da limpeza deverão ser devidamente qualificados e ter experiência no serviço.

i) ANIMAIS

i.1) Os animais domésticos de estimação deverão permanecer nos limites da residência. Quando em área pública deverão estar presos em coleira e guia, devendo os condutores recolher os dejetos dos animais; sendo proibida a existência na associação, de cães ferozes, principalmente das raças PIT BULL, TERRIER, FILA, ROTTWEILER, DOBERMANN, BULL TERRIER, DOGO ARGENTINO E DEMAIS RAÇAS AFINS.

i.2) Os animais domésticos de qualquer dos associados não podem perturbar a paz e a tranqüilidade dos demais moradores, assim como não podem representar risco à saúde ou integridade física de associados, visitantes e empregados.

i.3) É proibida a criação e manutenção de animais domésticos como galinhas, porcos, cabras, vacas e similares

i.3) Constatada a violação de quaisquer das regras acima (i.1 e/ou i.2), o associado proprietário do animal será notificado para extirpar o dano ou retirar o animal da área do condomínio, sob pena de multa equivalente ao valor mínimo da taxa condominial, sem exceção dos valores

apurados pelos danos causados, assim como do uso das medidas administrativas e judiciais para fazer valer as regras aqui definidas.

j) SOM

j.1) É terminantemente proibido o uso de som mecânico ou ao vivo (cantores e/ou bandas) na unidade autônoma, em volume não condizente com a tranqüilidade e paz, exceto nas áreas sociais onde se permite a realização de evento.

j.1.1) Tal regra se estende ao som de veículos automotivos.

j.2. O volume do som deve ser limitado à área da unidade autônoma, mesmo em caso de festas particulares.

8 - EXECUÇÃO DE OBRAS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

8.1) A execução de toda e qualquer obra nas unidades autônomas deverá, com antecedência de 05 (cinco) dias, ser comunicada à Administração, para que esta possa autorizar o transporte dos materiais de construção, de pintura, etc. e, no dia aprazado;

8.2) O associado da unidade em que a obra estiver sendo realizada é o único responsável por todo e qualquer dano causado, por qualquer motivo a associação ou a terceiros, seja pelo pessoal encarregado da obra ou da pintura ou pelo tráfego do material de construção ou de pintura;

8.3) Os serviços somente serão realizados apenas nos dias de segunda até a sexta-feira e no período das 7h às 18h, e aos sábados, das 7h às 12h, estando incluído nesse horário o tempo necessário para a eventual limpeza, pelo pessoal encarregado da obra. Todos os serviços que provoquem ruídos só poderão ser iniciados após as 8h.

8.4) Após a liberação a ser expedida pela Administração da Associação, todo o material a ser utilizado na obra, ou dela retirado, deverá ser acondicionado em sacos plásticos, impermeáveis e resistentes, de tal forma que possa ser transportado, com segurança e sem sujar as áreas comuns.

8.5) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, salvo dentro das especificações a ser expedidas pela Administração (tamanho do anúncio e localização do mesmo). Será permitido o anúncio de revenda de imóveis em quadros colocados nas portarias respectivas, ficando desde já autorizada a Administração da Associação a retirar qualquer placa de anúncio ou de venda nos respectivos imóveis, que não sigam as especificações

expedidas pela Administração, inutilizando-as, sem ensejar direito a qualquer indenização aos interessados.

8.6) Não poderá ser feita na unidade qualquer terraplenagem, escavação, extração ou depósito de material, sem prévio consentimento, por escrito, da Administração da Associação. O consentimento dado não eximirá o interesse da responsabilidade pela obtenção de alvarás junto aos órgãos públicos ou pelos danos, culposos ou dolosos, que virem a ser causados, nem gerará qualquer obrigação da Administração da Associação de responder por tais fatos.

8.7) Os adquirentes de unidades obrigam-se a mantê-las limpas e bem cuidadas, livres de lixo ou entulho, tendo em vista o alto nível do empreendimento, a valorização das unidades e a manutenção de um agradável aspecto paisagístico. O cumprimento desta obrigação, como de todas as demais constantes deste Regimento, poderá ser exigido pela Administração da Associação, bem como por qualquer proprietário ou promitente comprador de unidades autônomas.

8.8) A unidade de apoio, se e quando houver, do canteiro de obras deverá, também, obedecer às mesmas condições padrão de fechamento e conservação da unidade da obra.

8.9) Não será permitida, de forma alguma, a expansão do canteiro de obras para espaços externos à área cercada.

8.10) Tais regras não se aplicam a serviços de emergência a serem realizados na unidade autônoma (a exemplo de reparos elétricos e hidráulicos), desde que não implique em tráfego de pessoas pelas áreas sociais do condomínio e que não violem as regras de silêncio e tranquilidade

a) PESSOAL DE OBRA

a.1) Deverá ser cadastrado todo o pessoal cujo acesso à obra é autorizado pelo proprietário (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros), junto à Administração da Associação. O cadastramento possibilitará a emissão de documento de identificação, que deverá ser apresentado quando da entrada e saída ou quando solicitado.

a.2) Os barracões deverão ter acesso unicamente pelo interior do canteiro, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para as vias públicas ou lotes vizinhos, de modo a não oferecer visão interior por estranhos ou pela vizinhança.

a.3) Os barracões para guarda de materiais, poderão ser construídos em alvenarias, madeira ou *containers* de metal e deverão ser mantidos sempre limpos e pintados.

a.4) É expressamente proibido o lançamento de efluentes de esgotos ou detritos na rede coletora de águas pluviais.

a.5) Os sanitários deverão estar afastados do limite do lote, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

a.6) Será permitido o pernoite de apenas 01 (um) funcionário por obra, com a função exclusiva de vigia da obra. Caso a Administração da Associação constate a ocorrência de dano nas propriedades de vizinhos, tal funcionário terá seu acesso negado à Associação.

a.7) Toda obra deverá ser cercada de tapume durante a fase de construção.

b) LOTE DE APOIO

b.1) Será permitida a utilização de um único lote de apoio à obra, mediante apresentação de autorização à Administração da Associação, por escrito, assinada pelo proprietário cedente.

b.2) O lote de apoio deverá fazer divisa comum ao lote da obra em uma das laterais ou nos fundos, não sendo permitida a utilização de lotes atravessando vias públicas, nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer. A topografia original do lote de apoio não poderá ser alterada.

b.3) Após a conclusão da obra, o lote de apoio deve ser reconstituído, removidos todos os vestígios da obra, materiais e entulho, conforme os padrões determinados pela Associação.

b.4) Os materiais e equipamentos de construção só poderão ser armazenados no lote da obra ou lote de apoio, sendo proibida sua colocação no passeio, vias públicas, jardins, área de lazer.

b.5) É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento/revestimento, armação de ferro ou qualquer outro tipo de atividade de obra que venha a interferir na qualidade do pavimento, no passeio, vias públicas, jardins, área de lazer.

b.6) Fora da obra deverá ser mantida a mais completa limpeza, ficando, em consequência, vedada a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões betoneira, dentro do empreendimento e nas adjacências.

b.7) O entulho proveniente da obra não poderá ser despejado nas cercanias do empreendimento, devendo ser levado para locais próprios, designados pelo Órgão Municipal de Camaçari.

b.8) É expressamente proibida a entrada de caminhões em lotes vizinhos que não tenham a função de lote de apoio e estejam devidamente cercados por tapume, sem a autorização da Administração da Associação.

b.9) O material de construção empilhado no canteiro de obras não poderá ultrapassar a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

b.10) Não será permitido o depósito e permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulho referentes à obra, nos limites internos do canteiro e fora dele, por período superior a 15 (quinze) dias.

b.11) Não será permitida qualquer queima, inclusive entulho e materiais, que possa causar qualquer tipo de poluição ambiental.

b.12) Caso a obra seja interrompida por um prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos, o adquirente deverá retirar todo o resto do material, detrito e lixo existente em seu lote e no lote de apoio; aterrar escavações, bem como, demolir sanitários; reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da obra. Em nenhuma hipótese a Associação ressarcirá os gastos ou perdas sofridas pelo adquirente pela obrigatoriedade de tal procedimento.

b.13) Todas as obras paralisadas deverão manter o fechamento em todo o seu perímetro, a partir do recuo frontal, que deverá permanecer livre, com sua forração de grama restaurada, sendo que eventual lote de apoio da obra deverá ser imediatamente reconstituído e liberado.

b.14) É expressamente proibido utilizar energia e água de outros lotes vizinhos e/ou residências que não façam divisa lateral ou de fundo.

b.15) Para utilização de energia e água de lotes que fazem divisa lateral ou fundo, o adquirente deve apresentar autorização do proprietário cedente e pedido de ligação junto à Administração da Associação.

b.16) Cabe ao adquirente o pedido das ligações definitivas às respectivas concessionárias.

b.17) É reservado o direito da Administração da Associação de realizar inspeções em qualquer das obras em andamento ou paradas dentro do empreendimento, sempre que for necessário e sem prévio aviso, visando ao cumprimento das obrigações contratuais.

b.18) Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas, no canteiro de obras, cópias integrais do projeto aprovado pelos órgãos públicos, cópia de Alvará de Licença de Construção, bem como cópia do presente Regimento.

b.19) O presente Regimento Interno é subsidiário às exigências legais para a edificação de obras, contratação de pessoal, ou o cumprimento de qualquer disposições legal. Assim, compete ao adquirente a observância da legislação, sendo que, em relação às obras, mesmo que provisórias, deverá obedecer às normas técnicas aplicáveis, notadamente as exigidas pela ABNT ou qualquer outra entidade que edite normas regulamentares e, no que se refere ao pessoal de obras, às Normas Regulamentadoras expedidas pelo Ministério do Trabalho.

b.20) O não cumprimento do presente Regulamento dará o direito ao Condomínio, de solicitar sua fiscalização à Prefeitura Municipal de Camaçari, bem como o impedimento da entrada de funcionários e/ou materiais à obra.

9 – VEÍCULOS AUTOMOTORES

9.1) É expressamente proibido o tráfego de veículos nas dependências da associação, com velocidade superior a 20Km/h.

9.2) É terminantemente proibido o uso de veículos automotores (carros, motos, etc...) por menores de idade, por aprendizes, ou pessoas sem a devida habilitação para direção, mesmo que acompanhados por pessoas maior de idade habilitada;

9.3) O uso de quadriciclos é facultada, desde que no limite de velocidade definido no item 9.1., sendo que possível o uso por maiores de 14 anos devidamente acompanhados de pessoa habilitada, maior de idade.

9.4) Os associados, dentro do possível, devem evitar estacionamento de veículos em vias públicas, utilizando-se para tanto, do terreno de seus lotes e de suas garagens;

10 – DA UNIDADE AUTÔNOMA

10.1) O Condomínio Paraiso dos Lagos é constituído de unidades autônomas para habitações unidomiciliares, não sendo permitido construir unidades múltiplas de habitação, pluridomiciliares, a exemplo de village ou similares.

10.2) Não é permitida a subdivisão da unidade autônoma mínima para constituição de duas outras unidades autônomas.

11 - PENALIDADES

11.1) O não cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações do Estatuto da Associação e/ou deste Regimento Interno tornará a associação infrator passível de advertência escrita pelo Presidente que, se não atendida no prazo de 3 (três) dias, será convertida em multa equivalente a 20% (vinte por cento) sobre a quota de contribuição do mês da inobservância, exceto para aquelas obrigações cujo regimento prevê multa específica, a qual será homologada pela assembléia geral.

11.1.1) A manutenção da conduta ilícita implicará na dobra da multa fixada, para cada nova notificação expedida para cumprimento da ordem definida neste regimento, de forma crescente.

11.2) O associado que não pagar as taxas de contribuição regulares e/ou extras, devidamente aprovadas em Assembléias da Associação, até as datas dos seus respectivos vencimentos, ficará sujeito a multa de 2% (dois por cento) sobre o total do débito, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, atualização monetária e honorários advocatícios, e na forma prevista no Capítulo das Penalidades do Estatuto.

11.3) O associado ou locatário que não cumprir, reiteradamente (três vezes advertido por escrito) com os seus deveres perante a associação poderá, por deliberação de, pelo menos, 75% (setenta e cinco por cento) três quartos dos associados restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente a até 5 (cinco) vezes o valor da taxa de contribuição, independentemente das perdas e danos que venham a ser apurados.

11.4) Constatada uma infração a qualquer dos dispositivos deste Regimento Interno, o fato deverá ser comunicado de imediato ao Presidente, que levará a questão dentro do prazo de 05 (cinco) dias para ser discutida pelo Conselho Fiscal. Nessa reunião, o Conselho Fiscal deliberará sobre a aplicação ou não de multa. Quando houver necessidade de assembléia da associação para deliberação da multa, será a mesma convocada de acordo com o que está estabelecido no Estatuto da Associação.

11.5) Comunicado, por escrito, da aplicação da multa, o infrator terá 05 (cinco) dias para apresentar, também por escrito, sua defesa, que será apreciada pelo Conselho Fiscal.

11.6) Na hipótese de ser mantida a multa, o infrator será comunicado para recolhê-la juntamente e no mesmo prazo de vencimento da primeira taxa de contribuição subsequente à data da ocorrência, sob pena de cobrança judicial.

11.7) As infrações consideradas de natureza leve a exclusivo critério do Conselho Fiscal serão objeto de uma advertência dirigida ao infrator.

11.8) Se houver necessidade de procedimento judicial, todas as despesas correspondentes às custas e aos honorários advocatícios correrão por conta do associado responsável, ficando este também obrigado a efetuar os reparos necessários, ou reembolsar a Associação das despesas em que estiver incorrido com a reposição de áreas ou objetos danificados.

12 - CASOS OMISSOS

12.1) Não havendo qualquer norma associativa específica, a solução em todo e qualquer novo caso eventualmente surgido deverá ser adotada pelo presidente, segundo o seu bom senso, o princípio da razoabilidade, sua percepção e o seu livre convencimento, solução esta que, posteriormente, será levada ao conhecimento do Conselho Consultivo e Fiscal para parecer. Com este parecer, o novo caso e a solução a ele dada serão encaminhados à apreciação da Assembléia Geral, que, sem prejuízo da solução adotada, decidirá a respeito, e, sendo a solução inicial aprovada, esta passará a ser posta em prática em casos análogos e a integrar o presente instrumento.

13 - DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1) Os jardins e gramados da Associação se destinam a fins paisagísticos, devendo assim serem preservados. É proibido pisar na grama, colher flores ou tocar nas plantas.

13.2) O associado que alugar sua propriedade autônoma não perderá o direito de freqüentar e de usar as áreas comuns, em especial o Clube, Salão de Festas, e a quadra esportiva, durante a ocupação do imóvel locado.

13.2.1) O associados fica obrigado a comunicar à administração o período da locação de sua unidade, os dados dos locatários, a quem fica obrigado de disponibilizar cópia deste regimento.

13.3) As assembleias gerais da Associação e a do Conselho Fiscal serão realizadas no Salão de Festas da Associação, havendo prioridade sobre este.

13.4) O Presidente, o Vice-Presidente e o Conselho Fiscal não responderão por intrigas e aversões particulares dos moradores.

13.5) A todos os moradores e empregados da Associação compete fazer cumprir o presente Regimento, levando ao conhecimento do Presidente qualquer transgressão a ele.

13.6) Aos associados cabe a obrigação de, nos contratos de locação, alienação ou cessão do uso de suas unidades a terceiros, fazer incluir uma cláusula que obrigue ao fiel cumprimento deste Regimento.

13.7) Quaisquer reclamações deverão ser dirigidas ao Presidente, por escrito, em livro próprio, que se encontrará na portaria da Associação.

13.8) As instalações de aparelhos do tipo "Interfone" nas novas construções, correrão por conta única e exclusiva dos proprietários, e que deverão ser por estas contratados e pagos diretamente aos respectivos fornecedores ou prestadores de serviços.

13.9) O adquirente responderá, civil e/ou criminalmente, perante a Associação e a terceiros, por eventuais danos causados, seja por si ou por seus contratados, assim como pelos seus parentes, convidados e animais de estimação.

13.10) A manutenção da conduta ilícita, nos casos definidos neste regime, implicará em reincidência, e resulta na dobra da multa fixada, de forma crescente, para cada nova notificação expedida ao associado.

13.11) O uso regular da área da piscina e bar, do salão de festas, do campo e quadras esportivas, dos aparelhos de jogos de salão, somente será permitida aos associados que estejam em dia com as suas obrigações perante a associação.

13.12) É proibida a instalação de cercas elétricas nos lotes, assim como câmaras de vídeo de longo alcance, que permitam invasão de privacidade nos lotes vizinhos; a violação da regra implica na aplicação das penalidades previstas no ítem 11 deste regimento – Das Penalidades.

13.13) O síndico, durante o seu mandato, fica isento do pagamento da taxa de condomínio, limitada a apenas um lote e no menor valor, caso o síndico possua mais de um lote, com diferentes valores de taxas condominiais.

13.14) Os empregados e prestadores de serviços contínuos dos associados deverão estar cadastrados junto à administração, cujo cadastro ficará disponibilizado na portaria, para controle de acesso.

14 - DECLARAÇÕES

14.1 – Declaram, para devidos e jurídicos fins, os signatários do presente Regimento Interno que leram, entenderam e aceitam este instrumento e que ele consubstanciam tudo o quanto, livre e conscientemente foi ajustado.

15 - FORO

15.1 – Fica eleito o Foro da Comarca de Camaçari-BA, com expressa e absoluta renúncia a qualquer outro, por mais especial e privilegiado que seja, para resolver ou dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas deste Regimento Interno.

E, por assim estarem justos e acordados, firmam o presente instrumento, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, que a tudo assistiram livres de qualquer coação, para que o mesmo produza todos os seus jurídicos e legais efeitos.

Camaçari, 29 de setembro de 2012.