**CONDOMÍNIO RESIDÊNCIAL SANTA CELINA 2**

**REGIMENTO INTERNO**

O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA CELINA 2 reger-se-á, para todos os efeitos de direito, pelo presente REGULAMENTO INTERNO, Convenção condominial e pela Legislação federal, estadual e municipal em vigor, especialmente quanto às disposições do Código Civil (Lei 4.591/64, Lei 10.406/2002, Lei 10.931/04 e alterações posteriores) obrigando a todos os seus condôminos, moradores, visitantes, hospedes, prestadores de serviços e empregados.

Este regulamento, aprovado pelos condôminos presentes na Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio, realizada em 09/09/2015, tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos residem neste condomínio, complementando e na conformidade com o que determina a Lei em vigor, como também as determinações da Convenção Condominial.

**É PROIBIDO**

1 - Pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nele intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhe o arranjo a revelia do síndico.

2 - Depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas de uso comum, isto é, na entrada, passagens, escadas, vestíbulos, garagem, etc. sem a permissão do síndico. Os volumes depositados serão removidos pelo zelador e somente serão devolvidos após o infrator pagar as despesas e danos porventura ocasionados.

3 - O uso de bola, skate, patins e bicicletas, com exceção de patins e bicicletas pequenas para crianças menores de 12 anos, nas vias de passeio do condomínio.

4 - Sujar, danificar, afixar cartazes ou avisos nas áreas comuns, exceto os de ordem legal, com prévia anuência do síndico.

5 - Estender, bater ou secar tapetes ou lençóis e quaisquer roupas, bem como vasos de plantas e objetos de peso nos sítios fronteiriços.

6 - Modificar a forma ou aspecto externo da Unidade que faz divisa com a área comum do condomínio, sem a prévia autorização da Assembleia Geral dos Condôminos.

7 - Ter ou usar instalações ou material, por qualquer forma, que venham a afetar a saúde, segurança e tranquilidade dos demais condôminos ou inquilinos ou que possam onerar as despesas do seguro comum do condomínio.

8 - Fazer em sua propriedade qualquer instalação que importe em sobrecarga ou alteração da estrutura de sua unidade, sem autorização do Corpo Diretivo.

9 - Manter ou guardar substâncias odoríferas ou que causem perigo a segurança do condomínio ou de seus moradores, tais como produtos químicos, inflamáveis, explosivos, etc.

10 - Atirar pelas janelas para a rua ou área comum, no piso dos corredores, garagens e demais dependências do condomínio, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarro ou quaisquer objetos.

11 - Promover festividades ou reuniões suscetíveis de prejudicar os pertences comuns ou de perturbar o sossego e a tranquilidade dos demais condôminos.

12 - Utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares durante o horário de serviço.

13 - Realizar mudanças totais ou parciais, sem cumprir o Art. 7 do capítulo "'É DEVER".

14 - Utilizar, alugar, ceder ou explorar no todo ou em parte as unidades para fins que não sejam estritamente residenciais sem a prévia autorização da assembleia geral***.***

15 - Alugar ou ceder sua vaga na garagem, sob qualquer hipótese a pessoas não residentes no condomínio.

15.1 - Terminantemente proibido o estacionamento de motocicletas e bicicletas em qualquer área comum, que não a respectiva garagem da unidade.

16 - O trânsito de operários ou outras pessoas estranhas ao condomínio nas áreas comuns do condomínio, sem o conhecimento prévio do síndico e/ou zelador.

16.1 - O proprietário do imóvel, ou quem detenha legalmente a sua posse é responsável por danos e atos praticados por terceiros que a seu contrato adentrem o condomínio.

**É DEVER**

1 - No período das 22:00 às 8:00 horas, cumpre aos moradores guardar silêncio evitando a produção de ruídos ou sons que possa perturbar o sossego e o bem estar dos demais moradores.

2 - Em qualquer horário o uso de aparelhos sonoros ou musicais deve ser feito de modo a não perturbar os vizinhos.

3 - Tratar com respeito os empregados. Toda reclamação ou sugestão deve ser dirigida ao zelador ou ao Corpo Diretivo por escrito em duas vias.

4 - Acondicionar o lixo em sacos plásticos colocando-os nos coletores, respeitando os dias da coleta de lixo.

5 – Realizar a coleta seletiva de lixo.

6 - Estacionar o veículo de acordo com a demarcação da vaga da respectiva unidade.

7 - Comunicar as mudanças ao Síndico ou Corpo Diretivo, por escrito, com a assinatura do proprietário ou administradora do apartamento com antecedência mínima de 2 (dois) dias do evento.

7.1 - Ato contínuo a mudança, atualizar os dados cadastrais junto à Administração.

7.2 - Se novo proprietário, apresentar documentação de transmissão da propriedade e posse do apartamento.

8 - Prestigiar e fazer cumprir as decisões do síndico, subsíndico e Assembléia Geral e a esta comparecer, a fim de que as decisões tomadas expressem, realmente, a vontade condominial.

9 - Observar dentro do condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito.

10 - Notificar imediatamente o síndico, e/ou subsíndico, a incidência de moléstia infectocontagiosa grave de sua unidade.

11 - Permitir a entrada em sua unidade, do Síndico, Subsíndico e/ou Zelador e das pessoas que os acompanharem, desde que se torne necessário a inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo.

12 - Contribuir para as despesas gerais, na forma do aprovado pela Assembléia Geral.

13 - Providenciar o conserto ou substituição de qualquer peça ou aparelho pertencente ao condomínio, que tenha sido danificado por animais ou pessoas de sua relação, seja moradora ou esteja em visita ao condomínio.

14 - Fazer constar como parte integrante dos contratos de locação ou venda, exemplar deste regulamento, cuja infringência possa motivar a respectiva rescisão.

15 – Qualquer sugestão, crítica ou denúncia de atos irregulares, deverão ser efetuadas no livro de Ocorrências e em carta em duas vias para o Síndico, disponível na Zeladoria.

**DAS ÁREAS DE LAZER**

**Artigo único:** Os condôminos inadimplentes não poderão utilizar a piscina, quadra de esportes, playground e salão de festas.

**PISCINA:**

1 - O USO DA PISCINA É PERMITIDO EXCLUSIVAMENTEAOS MORADORES DO CONDOMÍNIO. É PROIBIDA A FREQÜÊNCIA DE VISITANTES, EXCETE QUANDO HÓSPEDES DE CONDÔMINOS.

**Parágrafo único:** É necessário exame médico atestando condições para o uso da piscina com validade de 4 (quatro) meses.

2 - A piscina funcionará diariamente das 8h às 22h, exceto às segundas-feiras, que serão dias de limpeza geral. O Síndico poderá determinar o fechamento da piscina, por medida de economia, durante o inverno, desde que a temperatura torne impraticável a plena utilização da mesma.

3 - Só será permitida e entrada na piscina em seu horário normal de funcionamento, de moradores em trajes de banho e calçando sandálias tipo havaianas ou equivalentes.

4 - Os empregados do Condomínio, bem como os empregados dos condôminos, não poderão permanecer no recinto da piscina, a não ser empregados devidamente autorizados para a guarda, manutenção ou limpeza.

5 - Eventualmente, será permitida a permanência no recinto da piscina, de parentes, empregadas ou babás para acompanhar crianças, ficando, restritas ao uso da piscina infantil.

6 - CRIANÇAS MENORES DE SEIS ANOS NÃO PODERÃO FREQÜENTAR A PISCINA DESACOMPANHADOS DE MAIOR RESPONSÁVEL.

**É PERMITIDO:**

7 – Consumir qualquer bebida não alcoólica (tereré, refrigerantes, agua de coco e etc) no recinto da piscina desde que não incomode outro condômino, e após o consumo deixa o ambiente nas perfeitas condições de limpeza e organização. Proibido o uso de garrafas, copos e frascos de vidro sem proteção.

8 - Praticar qualquer jogo esportivo no recinto da piscina, tais como: frescobol, peteca, bola, medicine ball, pólo aquático ou qualquer outro desde que não perturbe ou interfira com o direito alheio de desfrutar a piscina em paz e segurança.

9 - O uso de aparelhos sonoros na área da piscina, exceto com volume excessivo.

10 - É permitido levar ao recinto da piscina cadeira, guarda sol, pé-de-pato, bóia e óculos protetor, desde que em tamanho compatível com a piscina.

**EXPRESSAMENTE PROIBIDO:**

11 – Fumar (cigarros e/ou narguilés) e o consumo de bebidas alcoólicas nas dependências da piscina.

12 - Jogar lixo de qualquer espécie no recinto da piscina.

13 - Trafegar no recinto da piscina com bicicleta, patins, triciclos ou similar.

14 - Frequentar a piscina em trajes de banho atentatórios à moral ou assumir posturas que firam o decoro e os bons costumes.

15 - Praticar quaisquer tipos de brincadeiras que possam prejudicar material ou moralmente os demais frequentadores, na piscina ou no recinto da mesma.

16 – Utilizar a piscina sem exame médico ou com o mesmo vencido.

17 - "É EXPRESSAMENTE PROIBIDO O INGRESSO À ÁGUA COM O CORPO ENVOLTO EM BRONZEADOR OU SIMILAR, DEVENDO O USUÁRIO FAZER USO DA DUCHA PARA REMOVÊ-LOS".

**PLAYGROUND:**

18 - O playground destina-se à recreação infantil e é de uso exclusivo dos moradores e de seus visitantes. Os pais ou responsáveis deverão orientar as crianças no sentido de preservar a área e aos brinquedos.

19 - Não será permitida a prática de jogos ou brincadeiras que possam dificultar o uso da área aos demais frequentadores.

20 - Em nenhuma hipótese será permitido o uso de carrinho de rolamento e veículos motorizados, exceto carrinhos elétricos para crianças pequenas.

21 - A IDADE LIMITE PARA O USO DO PLAYGROUND É DE 12 ANOS, SENDO QUE OS MENORES DE SEIS ANOS DEVERÃO ESTAR PERMANENTEMENTE ACOMPANHADOS POR SEUS PAIS OU RESPONSÁVEIS.

22 - Defeitos nos brinquedos devem ser imediatamente comunicados ao zelador ou ao corpo diretivo do condomínio.

**QUADRA ESPORTIVA:**

23 - A quadra poliesportiva é de uso exclusivo dos moradores, sendo permitida a frequência de visitantes.

24 - A quadra tem por finalidade a prática dos esportes específicos à mesma, ou seja, tênis, vôlei, basquete, futebol de salão e handebol. Não será permitida a simples patinação na quadra, a menos que ela esteja desocupada.

25 - Fica estabelecido o horário das 8h às 22h para a sua utilização;

26 - Os holofotes poderão ser acessos com pelo menos 6 pessoas em quadra.

27- UM ÚNICO ESPORTE:

27.1 - Havendo jogadores na espera, no máximo UMA HORA POR PARTIDA.

28 - REVEZAMENTO DE ESPORTES NA QUADRA:

28.1 - Havendo interessados em jogar outra modalidade, diferente da que estiver sendo jogada, os que estiverem na quadra jogarão durante uma hora, devendo os interessados em outro esporte, comunicar aos ocupantes da quadra e ao funcionário encarregado da área de lazer a intenção de praticar outro jogo, com a finalidade de estabelecer a precedência para o revezamento.

29 - Não será permitido levar à quadra frascos, copos, garrafas, gêneros alimentícios, etc., em vidro, porcelana, metal ou qualquer material possa atentar contra a segurança dos frequentadores. Quando a quadra estiver molhada, podendo ocasionar acidentes, a mesma será fechada.

**SALÃO DE FESTAS**

30 - O salão de festas destina-se à realização de festividades de cunho familiar, bem como reuniões ou eventos de caráter e interesse particular ou do próprio Condomínio, sendo responsabilidade dos órgãos condominiais sua manutenção, conservação, decoração e outras atividades necessárias para que o mesmo possa satisfazer a contento os fins específicos a que se destina.

31 - Caberá ao Condômino, Morador ou Inquilino, entregar o salão limpo, após o uso, até as 09:00 horas do dia seguinte. Ao zelador cabe a vistoria antes e depois da realização das festas, a elaboração da agenda de festas.

32 - O salão só poderá ser reservado a Condômino, Morador ou Inquilino. O Condômino morador ou Inquilino que alugou o salão é o responsável pelo respeito ao determinado neste Capítulo, e por zelar para que seus convidados não incomodem aos demais moradores. Em caso de desrespeito será passível de advertência e multa.

33 - No dia da festa, o Condômino, Morador ou Inquilino assinará declaração à qual estará anexa uma relação com todos os itens constantes do salão, responsabilizando-se integralmente por quaisquer danos causados ao salão em si ou seus ornamentos. Neste ato, deverá comunicar ao Zelador e/ou Síndico o horário de início e provável final da festa e o interessado receberá as chaves do salão, tornando-se oficialmente responsável, devendo no dia seguinte ao da festa, entregar as chaves ao Zelador e/ou Síndico, mediante vistoria do salão.

34 - Após as 22h, o volume de aparelhos de som, instrumentos, etc., deverá ser obrigatoriamente desligado, de forma que não perturbem o descanso dos demais moradores.

35 - O salão de festas poderá ser utilizado de domingo a quinta-feira das 08:00 as 22:00 horas, nas sextas-feiras até as 23:00 horas e nos sábados até as 24:00 horas, respeitando a lei do silêncio.

36 - Os Condôminos, Moradores ou Inquilinos que desejarem promover festividades deverão reservar o salão com antecedência, para evitar conflito de datas e horários com outros interessados.

37 - O salão só poderá ser reservado para um interessado por dia. É obrigatório a permanência do Condômino, Morador ou Inquilino no local durante a utilização do salão.

38 - Quando da realização de festividades, o Condômino, Morador ou Inquilino responsável deverá zelar para que seus convidados mantenham conduta coerente e respeitosa, de maneira a não ferir a tranquilidade, o sossego e a liberdade dos demais Condôminos ou Moradores. Deve ser evitada a ingestão exagerada de bebidas alcoólicas e é proibido o uso de entorpecentes, bem como deve ser respeitada a Lei do Silêncio.

39 - É expressamente proibido o uso de bebidas alcoólicas para menores de 18 (dezoito) anos.

40 - No caso de desistência do uso, o requisitante comunicará por escrito ao Zelador e/ou Síndico. No caso da segunda desistência, o solicitante poderá sobre penalidade (advertência, multa ou/e suspensão).

**SEGURANÇA E PORTÕES**

1 – Para fins legais a entrada oficial do condomínio continua sendo no portão da garagem da rua Japão, número 253, porém está entrada será utilizada apenas pelas unidades situadas na rua Japão.

1. – A divisão da utilização dos portões de entrada se fará da seguinte maneira:

2.1 Portão da Rua Cubatão, 42 - Unidades: 33, 31, 29, 27, 26, 9, 8, 6, 4 e 1

2.2 Portão da Rua Japão, 253 - Unidades: 50, 47, 45, 43, 42, 24, 25, 22, 20 e 18

2.3 Portão da Rua Jaceguai, 34 – Unidades: 49, 48, 46, 44, 41, 40 e 37

2.4 Portão da Rua Jaceguai, 66 – Unidades: 39, 38, 35, 34, 32, 36, 30 e 28

2.5 Portão da Rua Parapuã, 225 – Unidades: 14, 12, 11, 10, 7, 5, 3 e 2

2.6 Portão da Rua Parapuã, 193 – Unidades: 23, 21, 19, 17, 16, 15 e 13

3 – As unidades com garagens situadas nas entradas serão responsáveis pelo zelo, manutenção e reparo dos portões de entrada de veículos, ou seja, dos portões grandes. Sendo os custos referentes ao portão rateado pelas 4 unidades que fazem uso da garagem.

4 – As unidades citadas no item 2 da “Segurança e portões” serão responsáveis pelo zelo, manutenção e reparo do portão de entrada, ou seja, o portão pequeno de uso de pessoas. Sendo os custos referentes ao portão rateado pelas unidades citadas.

5 – Em caso de problemas com os portões de entrada de pessoas e/ou entrada de veículos as unidades citadas a cima terão um prazo de 7 (sete) dias para efetuar os reparos necessários para o bom funcionamento dos portões.

6 – Após aguardado o prazo de 7 (sete) dias e não realizado os reparos dos portões, o condomínio assume a responsabilidade do reparo e será emitido um boleto no mês seguinte com o montante do valor rateado entre as unidades a cima citadas, assim visando uma maior segurança dos condôminos.

7 – Poderá ser implementado sistema de vigilância por câmeras.

**ELEIÇÕES**

1 – As eleições dar-se-ão no mês de novembro de cada ano.

2 – Serão eleitos para o mandato de um ano os cargos: Síndico e subsíndico (por chapa), 3 (três) conselheiros fiscais e 3 (três) conselheiros consultivos (por candidatura individual). Podendo o síndico ser reeleito por mais um ano, ficando vetado um terceiro mandato consecutivo.

3 – O síndico deverá convocar reunião ordinária em novembro para formação da comissão eleitoral e lançamento do edital das eleições.

4 – A comissão eleitoral será composta pelo presidente e secretário.

5 – O tempo para entrega das chapas após o lançamento do edital das eleições será de 7 (sete) dias e ao termino do prazo será oficializado as chapas devidamente inscritas e aceitas. As chapas terão 7 (sete) dias para a campanha até a data da eleição.

6 – O voto é secreto. Cada condômino poderá responder por sua unidade e mais uma procuração, sendo esta assinada pelo proprietário da unidade, não havendo a necessidade de reconhecimento de firma em cartório.

7 – Ao final da eleição será feito a contagem dos votos e os eleitos tomarão posse no dia 01 de dezembro de cada ano.

**FINANCEIRO**

1 – O Síndico poderá realizar as seguintes ações desde que não comprometa a saúde financeira do condomínio.

2 – O Síndico poderá dar manutenção, realizar obras de melhoria, implementar novas itens para o bem estar dos condôminos, sem a necessidade de aprovação pelo Corpo diretivo, até o valor de ½ (meio) salário mínimo.

3 - O Síndico poderá dar manutenção, realizar obras de melhoria, implementar novas itens para o bem estar dos condôminos, com a necessidade de aprovação pelo Corpo diretivo, até o valor de 1 (um) salário mínimo.

4 – Valores acima de 1(um) salário mínimo deverão ser votados em Assembléia.

5 - O síndico receberá uma ajuda de custo no valor de 1 (um) salário mínimo.

6 – O subsíndico receberá uma ajuda de custo no valor de 1 (uma) taxa condominial.

**ENTREGA DE PROTOCOLOS, EDITAIS, ATAS E COMUNICADOS**

1 - Haverá três tentativas distinta de entrega pelo zelador, no período de 2 dias.

2 - Poderá ser entregue para qualquer da casa.

3 - Será escrito o nome por extenso de quem recebeu, com data e assinatura.

4 - Será publicada no mural do condômino.

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

1 - Os animais existentes no condomínio serão tolerados, desde que não perturbem os demais moradores, sejam vacinados, (cães, gatos, tartaruga, papagaio, etc.), não sujem áreas comuns e que permaneçam sob estrita vigilância. O abuso e a não observância destas normas colocará em vigor a norma da convenção condominial que proíbe a permanência de animais no condomínio, além de não isentar o proprietário das sanções previstas neste regulamento.

* 1. - É proibida a permanência de cães nas áreas comuns.
  2. – Os condôminos donos de gatos, deverão manter a área comum livre de fezes e sujeiras de seus animais de estimação.
  3. – É permitido passear no interior do condomínio com o cachorro preso à guia. O condômino é responsável pela limpeza das sujeiras de seu animal.

**DAS PENALIDADES:**

I - ADVERTÊNCIA;

II - SUSPENSÃO;

III - MULTA.

1 - O Condômino (ou quem for responsável) que violar as disposições legais, bem como as contidas na Convenção e no presente Regulamento Interno, SERÁ ADVERTIDO, AINDA QUE VERBALMENTE, PELO ZELADOR, além de ser compelido a abster-se do ato praticado, ou ainda a reparar os danos que causar. PODERÁ SER EMITIDA A MULTA E SUSPENSÃO EM QUALQUER INFRAÇÃO. Com relação aos menores, seus pais ou responsáveis serão contatados para que intervenham visando cessar a irregularidade cometida e, caso não compareçam para intervir, será lavrada a multa respectiva.

2 - Poderá ser aplicada pelo Síndico, ouvido os Conselheiros, suspensão ao frequentador que não acatar e respeitar o estabelecido neste capítulo. A suspensão poderá ser de 07 (sete) dias à 1 (um) ano de acordo com a gravidade do caso, sem prejuízo de outras penalidades, que no caso couberem.

3 - Poderá ser aplicada pelo Síndico, ouvido os Conselheiros, suspensão ao frequentador que não acatar e respeitar o estabelecido neste capítulo. A multa poderá ser de 1 (uma) a 3 (três) taxa condominial de acordo com a gravidade do caso, sem prejuízo de outras penalidades, que no caso couberem. Em caso de reincidência a multa poderá atingir o valor máximo previsto em lei, ficando no valor de 5 (cinco) taxa condominial.

PARÁGRAFO ÚNICO: A multa será cobrada no vencimento imediatamente posterior. A imposição da multa será comunicada por escrito ao infrator ou quem por ele responsável dentro do vínculo de sua relação, não tendo efeito suspensivo o recurso eventualmente interposto.

4 - O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

5 - Os casos omissos neste regulamento, na Convenção Condominial ou na Lei de Condomínios, serão resolvidos pelo Corpo Diretivo e se necessário, pela Assembleia Geral específica para tal fim.

**NÃO SERÁ ACEITA EM QUALQUER HIPÓTESE, POR QUEM QUER QUE SEJA, ALEGAÇÃO DE DESCONHECIMENTO DAS NORMAS ESTABELECIDAS NESTE REGULAMENTO, SENDO QUE O MESMO FICARÁ AFIXADO NA ÁREA SOCIAL DO CONDOMÍNIO.**

Campo Grande, 09 de setembro de 2015

Alterado em 18 de outubro de 2016