

REGIMENTO INTERNO DA ASSOCIAÇÃO DO CONDOMÍNIO MANSÕES MORUMBI

CAPÍTULO I

DO OBJETO

Artigo 1º- O presente Regimento Interno tem por objetivo estabelecer normas de conduta e procedimentos internos, bem como assegurar a tranquilidade no uso e gozo das instalações e dependências do Condomínio Mansões Morumbi, visando principalmente à segurança e o bem estar de todos os associados.

Artigo 2º- As limitações e normatizações abaixo elencadas são supletivas, e prevalecerão após o cumprimento da legislação federal, estadual e municipal, especialmente as legislações de preservação ambiental.

Artigo 3º- As normas estabelecidas e aprovadas em assembleia, integrantes deste Regimento, têm alcance restrito aos domínios do Condomínio Mansões Morumbi, extensivos às portarias de acesso e toda a extensão da cerca que a circunda.

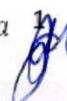
Artigo 4º- As normas deste Regimento Interno devem ser observadas por todos os Sócios-Proprietários e moradores das residências, ainda que eventuais, e também pelos prepostos e empregados de organizações que a eles prestam serviços, bem como por empregados da Sociedade e administradores convidados, visitantes, entregadores, ou quem por qualquer outra razão esteja dentro do Condomínio Mansões Morumbi ou na sua portaria de acesso, assim como seus veículos, meios de locomoção e equipamentos que estiverem portando ou conduzindo.

CAPÍTULO II

DOS DIREITOS E DEVERES DOS ASSOCIADOS

Artigo 5º- São direitos dos Sócios-Proprietários e Moradores:

- I- Assegurar, gozar e dispor da respectiva unidade de acordo com o seu destino, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez Condomínio Mansões Morumbi, não causem danos ou incômodos aos demais Associados ou moradores e não infringam as normas legais, as disposições da Convenção da Sociedade e deste Regimento;
- II- Usar e gozar das partes comuns do Condomínio Mansões Morumbi, desde que não impeçam ou perturbem idêntico gozo pelos demais sócios, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- III- Examinar, a qualquer tempo os livros, documentos e arquivos da Administração e pedir esclarecimentos;
- IV- Utilizar os serviços da portaria, desde que não perturbem a sua ordem;
- V- Comparecer às Assembleias Gerais e, quando quites com suas contribuições, nelas discutir, votar e ser votado;



VI- Denunciar a Administração do Condomínio, exclusivamente por escrito em formulário sigiloso para providências cabíveis, sobre qualquer irregularidade constatada, inclusive no que for pertinente a segurança ou de que esteja sendo vítima;

Parágrafo Único - Os direitos enunciados nas letras "III" e "V" deste artigo são privativos dos proprietários de unidades, ou terceiro mediante procuração.

VII- O interessado no exame da documentação da Administração da Sociedade deverá materializar sua pretensão por escrito a Administração, aduzindo as razões do pedido;

VIII- A Administração terá o prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data do recebimento do pedido, para disponibilizar os documentos solicitados.

Artigo 6º- São deveres e obrigações dos Sócios-Proprietários e Moradores:

- I-** Cumprir e fazer cumprir rigorosamente as regras deste Regimento Interno;
- II-** Preservar e manter dentro da Sociedade a mais rigorosa moralidade, decência e respeito às regras e às pessoas do convívio interno;
- III-** Prestigiar, acatar e fazer acatar as decisões da assembleia e da administração do Condomínio Mansões Morumbi;
- IV-** Cooperar de forma efetiva, para harmonia e perfeita convivência comunitária;
- V-** Efetuar na data estabelecida pela administração, o pagamento do valor correspondente ao rateio de despesas relativas à manutenção do condomínio determinado em Assembleia Geral;
- VI-** Tratar com respeito, civilidade e dignidade os funcionários e prestadores de serviço responsáveis pela portaria, segurança, exigindo-lhes idêntico tratamento;
- VII-** Manter a administração da Associação, sempre informada dos moradores/proprietário permanentes de cada unidade autônoma;
- VIII-** Fazer constar como parte integrante dos eventuais contratos de locação, sublocação, cessão ou alienação, cópia deste regulamento e do estatuto;
- IX-** Acondicionar o lixo doméstico em sacos apropriados, de acordo com sua seletividade colocando-os nos locais determinados;
- X-** Cumprir e fazer cumprir rigorosamente as regras do sistema de segurança, uma vez que a inobservância ou negligência com as determinações ali adotadas colocará em risco todo o sistema de vigilância e segurança do Condomínio;
- XI-** Os associados e a Administração não devem permitir que crianças façam agrupamentos, correrias ou algazaras nas dependências das portarias do Condomínio, sejam com brincadeiras de patins, bicicletas, velocípedes, skates ou assemelhados. Também não serão permitidos agrupamentos de empregados e prestadores de serviços nas portarias;
- XII-** Providenciar conserto, reparo, ou a substituição de qualquer peça, aparelho ou objeto de uso comum que tenha sido danificado pelo morador, parente, visitante, empregados ou

Serventia de Registros de Títulos e
Documentos e Civil das Pessoas
Jurídicas de Senador Canedo-GO



Janderson de Sousa Silva
ADVOGADO
OAB/GO 23.926

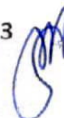
2 

prepostos. O prazo para reparo ou substituição será de dez dias, não respeitando o prazo os reparos serão realizados pela administração do condomínio e cobrado o valor na taxa de condomínio, acrescido de 20% do valor total de reparo.

CAPITULO III

DAS PROIBIÇÕES

- Artigo 7º-** Utilizar, alugar, ceder ou explorar, no todo ou em parte a unidade autônoma para fins que não sejam estritamente residenciais. Multa de 20% do salário Mínimo.
- Artigo 8º-** Praticar atos de violência, ou tomar atitudes que deponham contra o decoro os costumes ou o bom nome do Condomínio. Multa de 20% do salário Mínimo.
- Artigo 9º-** Acolher ou permitir visitas de pessoas de conduta não recomendável, cuja presença coloque em risco a segurança do Condomínio. Multa de 20% do salário Mínimo.
- Artigo 10º-** Alugar, ceder ou emprestar sua unidade para promover festividades ou reuniões suscetíveis que perturbem a tranquilidade ou sossego dos demais moradores; Multa de 20% do salário Mínimo.
- Artigo 11º-** Utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares, durante seu horário normal de trabalho. Multa de 10% do salário Mínimo.
- Artigo 12º-** Colocar ou permitir que sejam colocados cartazes, placa ou letreiros nos jardins e fachadas da unidade autônoma (inclusive placas de aluguel ou venda da unidade autônoma). Multa de 10% do salário Mínimo.
- Artigo 13º-** Ter ou usar nas respectivas unidades autônomas, produtos, substancias perigosas, materiais, objetos, aparelhos e instalações suscetíveis que afetam de qualquer forma a saúde, segurança e tranqüilidade dos demais moradores. Multa de 10% do salário Mínimo.
- Artigo 14º-** Atirar lixo, papéis, pontas de cigarro ou quaisquer outros detritos ou objetos nos jardins, áreas comuns, vias de acesso, área de lazer, demais dependências ou outras unidades. Multa de 10% do salário Mínimo.
- Artigo 15º-** Manter em sua unidade entulho ou restos de construção de forma que esteja denegrindo a beleza da fachada das casas. Multa de 20% do salário Mínimo.
- Artigo 16º-** Produzir ruídos superiores a 55 decibéis durante o dia, e 50 decibéis durante a noite, seja por fonte móvel ou fixa. Multa de 20% do salário Mínimo.
- Artigo 17º-** Utilizar máquinas e/ou ferramentas em área privativa que produzam quaisquer incomodo ou barulho depois das 22horas. Multa de 10% do salário Mínimo.
- Artigo 18º-** Utilizar áreas e construções comuns para finalidade particular; Multa de 10% do salário Mínimo.
- Artigo 19º-** Provocar qualquer tipo de queimada no período de: Agosto até Novembro. Multa de 20% do salário Mínimo.



Artigo 20º- Encher piscina com água do Condomínio. Multa de 2(dois) salários Mínimo.

CAPITULO IV

VIAS DE ACESSO

Artigo 21º- Estabelece-se por via de acesso, o logradouro que tem o seu inicio na Avenida Flamboyant e termina na portaria principal de acesso ao Condomínio, com relação a este espaço deverão ser observadas as seguintes regras:

- I- É terminantemente proibido jogar lixos, restos de alimento ou quaisquer outros detritos no gramado ou vegetação que margeia aquele percurso; Multa de 10% do Salário Mínimo.
- II- Não será permitido o arranque de plantas, mudas, colheita de flores ou depredação de qualquer espécie à natureza naquele espaço incluindo ai a floresta nativa existente; Multa de 10% do Salário Mínimo
- III- Na eventualidade de algum animal silvestre surgir no interior do condomínio, deverá ser rigorosamente respeitado a sua liberdade, não sendo permitido ataques a ele ou sua captura, sendo este fato sujeito às penalidades legais que será encaminhadas as autoridades competentes pela diretoria da Associação; Multa de 20% do Salário Mínimo
- IV- Também não será permitido o estacionamento de veículos, motos ou bicicletas naquela via, com exceção de avaria na condução, cuja remoção deverá ser providenciada imediatamente.

CAPITULO V

PORTARIA

Artigo 22º- As normas devem ser observadas por todos os Sócios-Proprietários e moradores das residências, ainda que eventuais, e também pelos prepostos e empregados de organizações que a eles prestam serviços, bem como por empregados do Condomínio, administradores e convidados, visitantes, entregadores, ou quem por qualquer outra razão esteja na portaria de acesso ou dentro do Condomínio Mansões Morumbi, assim como seus veículos, meios de locomoção e equipamentos que estiverem portando ou conduzindo.

Artigo 23º- A portaria terá funcionamento 24 (vinte e quatro) horas por dia, sendo responsável pela identificação e registro de todas as pessoas que adentrarem e saírem do Condomínio Mansões Morumbi.

Artigo 24º- Não será autorizada a entrada de pessoas não cadastradas, ainda que seja proprietário.

Parágrafo Único - Nesta hipótese, caberá ao proprietário promover (ou providenciar) sua regularização junto a Administração, onde serão criadas privilégios de

Serventia de Registros de Títulos e
Documentos e Civil das Pessoas
Jurídicas de Senador Canedo-GO



Janderson de Sousa Silva
ADVOGADO
OAB/GO 23.926



senhas ou acessos: Morador - Acesso total , Preposto – Autorização de acesso parcial, Prestador de serviço/Outros: Autorização de entrada.

Artigo 25º- Os Agentes do poder público, no exercício de suas funções, poderão adentrar pela portaria social.

Artigo 26º- Os Arquitetos, Engenheiros, Mestre de Obras cadastrados como prepostos dos Condôminos para a execução de suas obras poderão acessar o condomínio de 2ª a 6ª feira de 7:00 as 17:00.

Artigo 27º- Somente será permitida a entrada de moradores, proprietários de lotes, trabalhadores das obras em andamento e empregados domésticos no interior do Condomínio Mansões Morumbi, se os mesmos estiverem devidamente cadastrados junto à administração do condomínio. Demais pessoas somente poderão adentrar ao Condomínio Mansões Morumbi em companhia de morador ou Sócio-Proprietário de lote, ou quando previamente autorizadas pela Administração.

Artigo 28º- Na chegada e saída do condomínio, o associado/morador deverá parar o veículo próximo à cancela, abrir o vidro do automóvel, informar sua senha de acesso ao agente de segurança ou atendente. A cancela só será liberada após o procedimento de identificação executado.

Artigo 29º- A validade das senhas dos prestadores de serviços, trabalhadores de obra no sistema é de 60 (sessenta) dias. Após este período, a mesma será eliminada automaticamente, cabendo ao proprietário ou preposto renová-las tão logo receba o comunicado da Administração.

Artigo 30º- As Senhas dos prepostos (engenheiro, arquitetos, mestre de obras) terão a validade de 180 dias. Após este período, a mesma será eliminada automaticamente, cabendo ao proprietário renová-la tão logo receba o comunicado da Administração.

Artigo 31º- O proprietário, ao finalizar a obra, no ato da autorização da mudança, deverá solicitar à Administração a baixa das senhas dos prestadores de serviços que estão cadastrados em sua obra. Sobe pena de multa de 10% sobre o salário mínimo.

Artigo 32º- Serão efetuadas revistas na entrada e saída de terceiros (prestadores de serviços, fornecedores, funcionários de obra etc.), não será feita revista em visitantes e moradores. Obs.: A revista será pessoal e no veículo.

Artigo 33º- Empregados de obra, fornecedores e prestadores de serviço só terão acesso às obras de segunda à sexta-feira das 07:00 às 17:00Hs, sendo proibido o acesso aos sábados, domingos e feriados.

Artigo 34º- Prestadores de serviços, só terão acesso às residências de segunda à sexta feira das 07:00hs às 17:00hs e nos sábados das 08:00 às 12:00hs, sendo proibido o acesso aos domingos e feriados.

Serventia de Registros de Títulos e
Documentos e Civil das Pessoas
Jurídicas de Senador Canedo-GO



Janilson de Sousa Silva
ADVOGADO
OAB/GO 23.926



- Artigo 35º-** Para cadastro de fornecedores e empregados de obras, o proprietário deverá fornecer os nomes e funções dos funcionários regularmente contratados, que estarão atuando na execução da obra, para prévia autorização da entrada e permanência no Condomínio, sendo necessário o fornecimento de cópia: Carteira de Identidade, CPF, Carteira de habilitação se condutor de veículo, comprovante de endereço.
- Artigo 36º-** Qualquer visitante/prestador de serviços terá o seu acesso liberado ao interior do Condomínio Mansões Morumbi somente após a autorização do morador (pessoalmente ou através do documento de liberação de entrada).
- Artigo 37º-** Quando a entrada do veículo for autorizada, a segurança poderá verificar a veracidade do destino declarado e monitorar a saída do veículo na portaria. Não ocorrendo à saída do veículo, a segurança se informará junto ao morador quanto à permanência do prestador de serviço ou visitante.
- Artigo 38º-** Se o prestador de serviços ou fornecedor for visitar mais de uma residência ou obra, a segurança deverá anunciá-lo em todas as residências a serem visitadas.
- Artigo 39º-** A segurança terá plenos poderes para convidar a se retirar do condomínio qualquer prestador de serviço ou fornecedor que declarar um destino na portaria e seguir outro ao adentrar ao condomínio.
- Artigo 40º-** Não será permitida a permanência de prestadores de serviços e empregados de sócios-proprietários ou moradores na portaria.
- Artigo 41º-** O proprietário fica obrigado à informar a dispensa do prestador de serviço ou funcionário, à administração sob pena de responsabilidade. Multa de 10% sobre o salário mínimo.
- Artigo 42º-** O prestador de serviço ou funcionários de obra que infringir as normas ou desacatar funcionários do condomínio, será advertido por escrito, caso venha a reincidir o mesmo será proibido à ter acesso as dependências internas do condomínio Mansões Morumbi.
- Artigo 43º-** Proibido a entrada de caminhão truckado com as seguintes cargas: Areia, terra, brita, pedra, pó de brita, bloco de cimento.
- Artigo 44º-** Somente será permitido a entrada de 01 funcionário de obras com veículo no interior do condomínio, devidamente cadastrado na administração. Demais funcionários deverão estacionar seus veículos no espaço reservado px. ao portão de serviços e estes somente adentraram no Condomínio pelo portão de serviços, destinado a pedestres para os devidos procedimentos de identificação. Obs.: O Condomínio não se responsabilizará pela guarda desses veículos.
- Artigo 45º-** Somente será permitido a entrada de caminhões de mudanças, devidamente autorizados pelo proprietário junto à administração do Condomínio, de segunda a sábado das 08:00 às 17:00hs. Proibido domingos e feriados.



CAPITULO VI

TRANSITO

- Artigo 46º-** A circulação nas vias da Associação do Condomínio estará sujeita à legislação do Código de Trânsito Nacional e suas Resoluções, e as normas emandas no presente Regimento Interno.
- Artigo 47º-** A velocidade máxima permitida, para circulação de veículos nas dependências do condomínio, é de 40 Km por hora, evitando-se o acionamento de buzinas, circulando sempre pela mão direita e não obstruindo a passagem de outros veículos. Multa de 20% do Salário Mínimo.
- Artigo 48º-** Os danos pessoais ou materiais causados a terceiros ou a bens do condomínio, pelos veículos, são de exclusiva responsabilidade civil e penal dos seus condutores e/ou proprietários.
- Artigo 49º-** O acesso de veículos de carga será sempre efetuado pelas entradas de serviço, devendo o condutor dirigir-se primeiramente a portaria principal para identificação/liberação do veículo. Seus ocupantes e conteúdo serão vistoriados quando da sua saída.
- Artigo 50º-** É expressamente proibida a condução de veículos automotores (carros, motos, mobiletes, monaretas, scooters ou demais veículos automotores), por menores de idade e pessoas não habilitadas legalmente, sujeitando o morador ou proprietário responsável, além das sanções previstas no código penal. Multa de 10% do Salário Mínimo
- Artigo 51º-** Não será permitida a promoção, incentivo de corridas, "rachas", ou qualquer tipo de atividade que ponha em risco a integridade física da comunidade no interior do condomínio, tais como manobras perigosas, arrancadas bruscas, derrapagens ou frenagens com deslizamento ou arrastamento de pneus. Multa de 50% do Salário Mínimo
- Artigo 52º-** Só serão permitidos brinquedos elétricos, sendo expressamente proibido qualquer tipo de brinquedo com motores a combustão. Multa de 20 % do Salário Mínimo
- Artigo 53º-** Não será permitida a prática de aeromodelismo, seja elétrico ou a combustão. Multa de 20% do Salário Mínimo
- Artigo 54º-** Não será permitido empinar pipas utilizando linha com cerol. Multa de 10% do Salário Mínimo
- Artigo 55º-** Não será permitido o bloqueio ou obstrução das via publicas, por condôminos, ainda que momentânea ou eventual, bem como estacionamento ou circulação irregulares em desconformidade como sinalização estabelecida. Só poderão ser executados bloqueios ou alterações no sistema viário, quando solicitadas á segurança e realizadas pela mesma. Multa de 20% do Salário Mínimo

Serventia de Registros de Títulos
Documentos e Civil das Pessoas
Jurídicas de Senador Carneiro

Janderson de Sousa Silva
ADVOGADO
OAB/GO 23.926

7

CAPITULO VII
ESTACIONAMENTO

- Artigo 56º-** É expressamente proibida a utilização de áreas de lazer e praças para circulação e estacionamento de veículos automotores. Multa de 10% do Salário Mínimo
- Artigo 57º-** É expressamente proibido o estacionamento ou permanência de caminhões, carretas ou veículos que contenham cargas que exalam mau odor nas unidades autônomas. Multa de 20% do Salário Mínimo
- Artigo 58º-** Para eventos realizados no salão de festa os convidados utilizarão o espaço adjacentes (entrada de serviços) para acomodação dos veículos, a condomínio não se responsabilizará por objetos o pela guarda daqueles veículos enquanto ali permanecerem.
- Artigo 59º-** Não será tolerado o uso das áreas gramadas como espaço alternativo de estacionamento de carros e motos.
- Artigo 60º-** Estacionamento não será permitido o estacionamento nas vias de acesso a portaria do condomínio.
- Artigo 61º-** É expressamente proibido estacionar veículos, mesmo que temporariamente, em frente às garagens alheias, jardins, avenida de acesso ao condomínio e áreas comuns, ficando os infratores sujeitos às multas e reembolso das despesas com a recomposição da vegetação. Multa de 10% do Salário Mínimo
- Artigo 62º-** Não será permitido o acesso e permanência de caminhões e/ou outros veículos pesados de propriedade de condôminos nas dependências do condomínio, bem como o estacionamento em horário noturno dos mesmos na avenida de acesso ao condomínio, pois em ocorrendo pode acarretar insegurança e responsabilidades para a portaria. Multa de 10% do Salário Mínimo
- Artigo 63º-** O estacionamento de veículos nas vias comuns deve restringir-se ao mínimo necessário, exclusivamente para carga e descarga, evitando desconforto aos demais condôminos. Multa de 10% do Salário Mínimo
- Artigo 64º-** Quando da realização de festas e eventos no Salão de Festas, só será permitido o estacionamento de veículos de convidados, do lado externo do Condomínio proximo ao portão de acesso de serviços.
- Artigo 65º-** O estacionamento dos diferentes meios de transportes de empregados e prestadores de serviços deverá ser feito na respectiva garagem do condômino contratante ou à sua porta, para carga e descarga de mercadorias e materiais de construção, ressalvadas estas situações o estacionamento será feito nas ruas externas ao condomínio.

Serventia de Registros de Títulos,
Documentos e Civil das Pessoas
Jurídicas de Senador Caneido-G



Janilson de Sousa Silva
ADVOGADO
OAB/GO 23.926

8 

CAPITULO VIII

AREA COMUM

Artigo 66º- Compreende como áreas comuns aquelas que possam ser amplamente utilizadas por todos os moradores, sejam de lazer, de trânsito, de paisagismo, de esportes, ou quaisquer outras comunitárias ou que se destinem a obras futuras do próprio condomínio, desde que obedecidas às regras de conduta de cada local.

Artigo 67º- A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implica assunção em qualquer responsabilidade por parte da "Associação do Condomínio Mansões Morumbi", quer sejam eles decorrentes de atos delituosos ou não, caso fortuito, acidentes etc.

Artigo 68º- A Administração poderá através dos órgãos competentes, consultar as fichas criminais de todos os funcionários das residências, da sociedade e dos prestadores de serviços em geral.

Artigo 69º- São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações. Somente será permitido o anúncio de revenda de terrenos ou venda de casa em quadro apropriado colocado no escritório da Administração, ficando desde já autorizada a "Associação do Condomínio Mansões Morumbi" a retirar qualquer placa de anúncio ou de venda nos respectivos terrenos e casas.

Artigo 70º- Será permitida a publicação pela Associação do Condomínio Mansões Morumbi, quando for assunto de interesse comum aos condôminos.

Artigo 71º- Proibida circulação nas áreas comuns da Associação do Condomínio com trajes de banho como: toalhas, biquines, maios, sungas ou roupão. Multa de 20% do Salário Mínimo

Artigo 72º- Para a Reserva de qualquer área comum o proprietário/ morador deverá estar em dias (junto) com suas obrigações pecuniárias.

CAPITULO IX

ÁREA DE LAZER

Artigo 73º- A área de lazer da Associação do Condomínio Mansões Morumbi é constituída de: Playgrounds, quadras de Tênis, quadras de Peteca, quadra Poliesportiva, Campo de futebol e Bosque.

Artigo 74º- Os critérios para utilização das áreas de lazer serão regulamentadas pela Administração. As regras deverão ser afixadas em placas nas respectivas áreas esportivas, para que sejam do conhecimento de todos.

Artigo 75º- Os proprietários, seus empregados, administradores e empregados da Associação do Condomínio Mansões Morumbi ou das construções ficam terminantemente proibidos de:

I- Retirar qualquer tipo de madeira do bosque e de todas as áreas comuns para uso em obras, residências acabadas ou em áreas públicas do condomínio;

II- Acrescentar animais de outras regiões no bosque e áreas de preservação;

Serventia de Registros de Imóveis,
Documentos e Civil das Comarcas
Jurídicas de Senador Canevaro



Janderson de Sousa Silva
ADVOGADO
OAB/CO 23.926



- III- Depositar entulho, lixo, garrafa pet ou qualquer outro material que polua o bosque, áreas de preservação e/ou áreas comuns do condomínio;
- IV- Amarrar arames com placas de identificação que estrangulem as árvores;
- V- Rastelar ou retirar folhagens secas que formam a camada úmida e nutritiva do solo, exceto nas trilhas;
- VI- Provocar qualquer tipo de queimada ou incêndio;
- VII- Retirar terra para jardins; retirar cascas das madeiras para uso fitoterápicos;
- VIII- Aprisionar, atacar qualquer tipo de animal silvestre residente no bosque, áreas de preservação ou áreas comuns;
- IX- Aplicar qualquer tipo de mata-mato, pesticidas e outros venenos no bosque, áreas de preservação e áreas comuns;
- X- Promover eventos que comprometam o equilíbrio e o bom ambiente do bosque, tais como: piqueniques, camping, churrascos, encontros amorosos e consumo de drogas;
- XI- Utilizar-se de quaisquer instrumentos que possam agredir as plantas e animais do bosque, áreas de preservação e áreas comuns, tais como: estilingues, espingarda de chumbinho, visgo, arapucas, etc.

Parágrafo Único - As infrações das disposições constantes deste Artigo acarretarão aplicação de multa de 20% do valor do salário mínimo.

- Artigo 76º-** A área de lazer é de uso prioritário dos moradores e proprietários de Lotes da Associação do Condomínio Mansões Morumbi.
- Artigo 77º-** Os hóspedes e visitantes dos moradores poderão ter acesso à área de lazer e seus equipamentos, sujeitando-se às normas de sua utilização.
- Artigo 78º-** É proibida a utilização da área de lazer por empregados.
- Artigo 79º-** O horário de uso das áreas de lazer é das 09:00 às 20:00 horas aos domingos.
- Artigo 80º-** Sábado, durante a semana e feriados, e das 08:00 às 22:00 horas. A iluminação deverá ser ligada e desligada pelo responsável solicitante. Multa de 20% do Salário Mínimo
- Artigo 81º-** Ficam também proibidas disputas de jogos com equipes de fora, com exceção das equipes titulares do condomínio, com prévia autorização da Administração.
- Artigo 82º-** O usuário da área de lazer deverá obrigatoriamente mantê-la sempre limpa, da mesma forma que a encontrar. Multa de 10% do Salário Mínimo
- Artigo 83º-** As quadras de esportes e campos de futebol serão utilizadas exclusivamente para prática de esportes a elas destinadas.
- Artigo 84º-** O proprietário fica responsável pelos danos causados à estrutura física do condomínio, por atos de negligência, imprudência, imperícia desrespeito, uso de palavras de baixo calão e gestos obscenos, praticados por seus convidados, sob pena de multa, solicitação



de retirada dos mesmos das dependências do condomínio e registro do impedimento de entrada.
Multa de 20% do Salário Mínimo

Artigo 85º- A administração do Condomínio manterá um controle básico de horários de utilização das quadras de forma a evitar conflitos de interesses entre moradores.

Artigo 86º- Não será cobrada nenhuma taxa ou aluguel pelo uso das quadras.

Artigo 87º- Os brinquedos infantis da área de lazer serão de uso exclusivo das crianças (playground) com idade até 10 anos.

Artigo 88º- Não será permitida a presença de crianças com idade inferior a sete anos na área de lazer, sem que estejam acompanhadas por seu responsável.

Artigo 89º- É proibido a utilização de qualquer brinquedo perigoso ou perturbador da boa ordem e sossego dos demais moradores. Multa de 20% do Salário Mínimo

Artigo 90º- Os brinquedos e equipamentos existentes nos recintos de propriedade da Associação deverão ser conservados em bom estado, ficando os associados e ou responsáveis legais das crianças obrigados a ressarcir os danos por elas ocasionados nos brinquedos, aparelhos existentes ou equipamentos.

Artigo 91º- Será vetada a utilização das quadras de tênis e campo de grama, com chuva ou logo após, o que causaria danos aos mesmos.

Artigo 92º- Todo material esportivo que for deixado abandonado nas áreas de lazer, se recolhido e levado, sendo armazenado por um período de noventa dias, sendo que se o mesmo não for resgatado, será doado a uma instituição de caridade; válido também para objetos de baixo valor perdidos em eventos.

Artigo 93º- Em qualquer circunstância o convidado só poderá participar dos jogos se o morador que o convidou estiver presente no campo ou quadra.

Artigo 94º- Todos os convidados deverão ser identificados em ficha chamada: "TERMO DE RESPONSABILIDADE", em que o condômino assume a responsabilidade por todos os atos praticados nas dependências do condômino, enquanto lá estiver, que firmam os regulamentos deste regimento.

Artigo 95º- As limitações aprovadas são as seguintes:

I- O número de convidados será definido pela Administração, de acordo com a demanda de uso pelos proprietários e moradores, ressaltando ser indispensável a presença destes junto aos convidados. As normas de prazo e dias serão futuramente estabelecidas;

II- Não será permitido o uso de trajes inadequados na quadra de esportes, tais como sapatos, botas, roupas molhadas e também o consumo de alimentos e bebidas alcoólicas, uso de equipamentos de som, cabendo aos usuários observar tais disposições, preservar a ordem e a limpeza, responsabilizando-se pelos danos que vierem a causar nas suas dependências e instalações.

III- FOOTVOLEY E VOLEYBALL: Serão permitindo até 5 convidados por residência. Vedada a utilização da quadra sem a presença do condômino jogando.

IV- PETECA: Serão permitindo até 4 convidados por residência. Vedada a utilização da quadra sem a presença do condômino jogando

V- Parágrafo Terceiro: As crianças deverão estar acompanhadas de pessoas adultas responsáveis, não assumindo a Administração do Condomínio nenhuma responsabilidade quanto ao não cumprimento desta exigência e por possíveis acidentes que possam ocorrer em qualquer dependência do condomínio.

VI- Não será permitida a utilização das quadras de esporte e campos para o ensinamento através de professores cadastrados ou não, para nenhum grupo de convidado, ainda que com a presença de morador;

VII- A utilização das quadras de esportes é privativa dos condôminos, seus dependentes e hospedes, para a prática de atividades esportivas ou recreativas, sendo vedado o seu uso por empregados, perdendo o condômino, automaticamente, o direito de sua utilização quando sua unidade residencial for locada a terceiros.

VIII- O uso das quadras deverá ser feito apenas por pessoas em plenas condições físicas, recomendando-se consulta a um médico particular, em caso de dúvida, ficando o Condomínio isento de qualquer responsabilidade por eventuais acidentes ou problemas físicos sofridos por qualquer usuário.

IX- Terá como prioridade a utilização por parte dos moradores que fizerem sua reserva antecipadamente a administração do condomínio e com o pagamento da taxa de condomínio em dias.

X- Quiosque de churrasco: Permitido a utilização deste espaço somente com reserva antecipada feita a administração, não será cobrada taxa para reserva, o condômino deve estar quites com suas obrigações. As limitações aprovadas são as seguintes:

- a) O limite de convidados é de 40 pessoas, com a presença obrigatória do Condômino:
- b) Horário: Segunda a sábado de 09:00 as 22:00 horas, domingo de 09:00 as 20:00 , não será permitido som automotivo, ou qualquer tipo de ruído que perturbe o sossego e a tranquilidade dos moradores.

Parágrafo Único - As infrações das disposições constantes deste Capítulo acarretarão aplicação de multa de 30% do valor do salário mínimo.

CAPITULO X

SALÃO DE FESTAS

Artigo 96º- O salão de festas será utilizado somente para eventos sociais. Sob nenhuma hipótese será permitido, o uso para eventos comerciais, religiosos, políticos, profissionais, divulgação de produtos ou serviços, cobrança de entradas (ingresso/taxas) pelos condôminos”.

Serventia de Registros de Titulos e
Documentos e Civil das Pessoas
Juridicas de Senador Canedo-GO



Janilson de Sousa Silva
ADVOCADO
OAB/GO 23.926



Salvo: Solicitação com 30 dias de antecedência para análise realizada pela administração do Condomínio.

Artigo 97º- Os proprietários que estejam em dia com suas obrigações condominiais requisitarão à Administração, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e através de formulário próprio, o uso do Salão de Festas, mencionando data, horário e finalidade, sujeitando-se às seguintes formalidades:

I- Poderá ser realizado somente 01 (um) evento por dia, obedecendo aos seguintes horários: das 09:00 às 17:00 horas ou das 19:00 às 01:00 horas. Podendo ter uma tolerância por mais 01:00 hora, não podendo, porém, causar incômodo ou perturbação do sossego dos demais moradores; Multa de 30% do Salário Mínimo

II- A aparelhagem do som deverá ficar somente dentro do salão de festas;

III- No caso de festas, principalmente as noturnas, até as 22:00 horas, o volume do som não poderá ultrapassar 50(cinquenta) decibéis e após as 22:00 hora não poderá ultrapassar o volume de 30(trinta) decibéis; Multa de 30% do Salário Mínimo

IV- Caso as reuniões ou festividades se prolonguem além dos horários estabelecidos, incomodando, ou não, os demais condôminos, a Administradora ou preposto da mesma, poderá intervir para o seu encerramento, usando das medidas que julgar oportunas e necessárias;

V- Não será permitida a apresentação de conjuntos ou bandas e a utilização de instrumentos musicais ou aparelhos de som em volume que perturbe o sossego dos demais;

VI- Para solicitações feitas para o mesmo dia e horário, prevalecerá a ordem cronológica de recebimento das mesmas ou, terá preferência aquele que ainda não tenha utilizado o salão;

VII- O salão de festas será entregue ao condômino após a realização de vistoria prévia, das partes interessadas, em conjunto, na qual se procederá a conferência dos utensílios e móveis, bem como o seu estado de conservação e limpeza, procedendo-se da mesma forma quando da devolução das instalações, lavrando-se em ambas as oportunidades um Termo de Vistoria de entrega ou de recebimento;

VIII- Não será permitida a retirada de móveis, utensílios e outros equipamentos instalados no salão;

IX- O número de convidados deverá, sempre, ser compatível com a capacidade física do salão;

X- A relação de convidados estranhos ao condomínio deverá ser entregue a Administração do Condomínio com antecedência, que a repassará à portaria para fiscalização do acesso dos convidados, cabendo ao condômino promotor do evento, também responsabilidades pela fiscalização da entrada dos mesmos;



XI- Os danos causados ao salão, móveis, eletrodomésticos e demais pertences e utensílios correm por conta e responsabilidade do requisitante, que deverá ressarcir ao condomínio os valores despendidos em reparos ou reposições, sem prejuízo da taxa prevista neste regimento;

XII- A cessão do Salão de Festas será feita mediante o pagamento de uma taxa de uso correspondente a 30% (Trinta por cento) do valor do Salário Mínimo Nacional vigente no mês da reserva, para uso exclusivamente das dependências.

XIII- Caso o morador faça a reserva com antecedência igual ou superior a 30(Trinta) dias e venha a desistir de realizar o evento, deverá comunicar por escrito à Administradora, dentro dos 20(Vinte) dias da data reservada, caso não faça, pagará a taxa de reserva, mesmo não utilizando o salão;

XIV- A taxa de reserva poderá ser dispensada, no caso do item anterior, caso o salão venha a ser reservado por outro morador, para a data em que ocorreu a desistência;

XV- A cessão feita mediante o pagamento da taxa de reserva, não confere ao usuário o direito de sublocar ou cobrar ingressos dos frequentadores das festas e eventos, e nem promover comercialização de bebidas ou alimentos no recinto do salão;

XVI- É terminantemente proibido o uso do salão de festa sem a prévia reserva e autorização da administração do condomínio;

XVII- A empresa, buffet e/ou a pessoa responsável pela preparação da festa deverá no final da mesma ou no dia seguinte até a entrega das chaves, retirar todos os elementos utilizados no enfeite da festa, inclusive os balões, atividade necessária para se evitar imputação de responsabilidade por algum dano, bem como evitar materiais esparramados pelos gramados;

XVIII- É de responsabilidade do condômino promover a limpeza do salão de festas após os eventos;

XIX- A devolução das chaves do salão de festas deverá ser efetuada pelo condômino, até às 09:00 horas do dia seguinte ao evento, ao preposto da administradora, indicado pela mesma, que fará, juntamente com o condômino, a conferência do local e respectivos móveis e utensílios, assinando um termo de vistoria, em duas vias, sendo uma para o condômino e uma para o condomínio; Multa de 30% do Salário Mínimo

XX- Terá o requisitante a obrigação de zelar pelo comportamento de seus convidados, fiscalizando a ingestão exagerada de bebidas alcoólicas, coibindo o consumo de drogas de qualquer natureza, bem como o respeito às leis de silêncio; Multa de 30% do Salário Mínimo

XXI- A circulação dos participantes em eventos realizados no salão de festas deverá ser restrita àquele local, sendo vedado o uso e a permanência nas áreas externas, churrasqueiras, quiosques, quadras e demais áreas comuns do Condomínio;

XXII- A locação do salão de festas não dará direito de colocação de parte da estrutura da festa no espaço Kids e uso exclusivo do mesmo para a festa, pois o referido espaço é de uso público e diário dos moradores.

XXIII- No caso de eventos realizados pela administração do condomínio, poderá haver cobrança de ingressos e comercialização de bebidas, com o intuito de cobrir as respectivas despesas e formação de Fundo de Reserva.

XXIV- O condômino responsável pela locação responderá por quaisquer desmandos, abusos ou danos ao Salão de Festas, ocorrido durante a locação, devendo acompanhar a realização da vistoria, tanto no recebimento quanto na devolução do Salão.

XXV- Não é permitida a perfuração de paredes ou a realização de qualquer ato que venha a danificar o local ou afetar o funcionamento das instalações hidráulicas, elétricas e sanitárias.

XXVI- Para eventos realizados no salão de festa os convidados utilizarão o espaço adjacente (entrada de serviços) para acomodação dos veículos, a associação não se responsabilizará por objetos ou pela guarda daqueles veículos enquanto ali permanecerem.

XXVII- Objetivando resguardar a tranquilidade e segurança dos moradores do Condomínio Mansões Morumbi, nos eventos superiores a 120 convidados, haverá reforço de um segurança extra do condomínio, no local do evento (salão de festas) e um segurança a cada acréscimo de 50 convidados.

XXVIII- Os seguranças extras serão contratados pela administração e o custo será cobrado no ato da reserva. Estes seguranças deverão permanecer na área circunvizinha a evento, inclusive na área de recuo lateral e fundo do lote, se necessário, auxiliando na circulação de pessoas e veículos e buscando preservar a tranquilidade e segurança de vizinhos e da comunidade em geral;

XXIX- Ficará a critério do associado ou morador que estiver realizando o evento à contratação ou não de segurança própria para a parte interna da festa, uma vez que os profissionais da Associação do Condomínio Mansões Morumbi estarão objetivando a coletividade e a área externa do evento;

XXX- Parágrafo único: Os seguranças a que se referem os incisos I, II e III, obrigatoriamente serão agentes do condomínio contratados em seus dias de folga.

XXXI- O associado ou morador deverá apresentar à administração, com 08 horas de antecedência, a listagem dos convidados, contendo o nome completo dos mesmos em ordem alfabética;

XXXII- Sempre que necessário, a Administração determinará o aumento de efetivo dos profissionais de atendimento das portarias do Condomínio Mansões Morumbi, para o atendimento dos convidados externos, e o custo proveniente deste aumento será rateado pelos moradores que estiverem promovendo os eventos; multa de 20% do salário Mínimo



CAPITULO XI
DA CRIAÇÃO DE ANIMAIS

Artigo 98º- Não será permitida ou tolerada, em nenhuma hipótese, a criação doméstica dos seguintes animais:

I- Animais silvestres; (PROIBIDOS pelos Órgãos de Defesa do Meio Ambiente), exóticos e selvagens, criação de abelhas, animais em confinamento ou engorda;

II- Animais com propósito de sua comercialização

III- Animais mesmo domesticados, mas em quantidade tal que coloque em perigo ou risco a comunidade local, ou que perturbem o sossego e o silencio local;

IV- A criação e circulação da raça Pit Bull dentro dos limites do Condomínio;

Artigo 99º- Não será permitida a instalação ou construção para exploração comercial de: Pociлга, canil, granja, galpões para criação de porcos ou aves, tanques para criação de peixes, camarão, rã ou outros animais que vivem em água.

Artigo 100º- Será permitido a criação de animais domésticos para sua integração as atividades familiares ou desfrute de sua produção pela família do domínio respeitadas as restrições.

Artigo 101º- Quando do passeio em vias públicas, será obrigatório o uso de guias, devendo os proprietários ou acompanhantes portarem uma sacolinha para fazer a higienização, recolhendo os excrementos .

Artigo 102º- A criação de cães de guarda ou animais de médio e grande porte, sem finalidade comercial, deverá ser feita:

I- Com o cuidado de se restringir a sua circulação exclusivamente dentro da área de uso exclusivo do condômino; para tanto deverá ser telada ou cercada em todos os seus lados de modo adequado a se garantir tal resultado com observância de que se prescreve em item específico deste regimento, que trata da construção de cercas e divisórias – respondendo civil e criminalmente aquele condômino cujo cachorro provocar acidentes dentro do condomínio.

II- Caso o animal seja encontrado solto pelo condomínio, será apreendido, recolhido à administração e entregue ao proprietário, com notificação por escrito na primeira ocorrência e sua reincidência punida com multa de 20% do salário mínimo;

III- Quando do passeio em vias públicas, será obrigatório o uso de guias, focinheiras; Multa de 20 % do valor da taxa do salário, em caso de reincidência.

Artigo 103º- Os danos e prejuízos causados pelos animais serão de responsabilidade dos seus proprietários.

Artigo 104º- Qualquer dúvida, no que se refere a animais domésticos, que não possa ser dirimida com base neste Regimento Interno, deverá ser sanada pelo corpo de Conselheiros Consultivo do Condomínio, que se reunirão para analisar a questão.



Artigo 105º- O condômino interessado contratará um veterinário para que o mesmo, após examinar o animal classifique-o em porte, de raça feroz ou dócil, forneça a informação por escrito; a partir de então o conselho expedirá parecer com a solução para o caso, devendo a mesma ser acatada de imediato pelo proprietário do animal.

CAPITULO XII

FESTAS, REUNIÕES E EVENTOS SOCIAIS NAS RESIDÊNCIAS

Artigo 106º- Em caso de festas ou eventos sociais que demandem grande fluxo de visitantes no Condomínio, o sócio-proprietário deverá observar as seguintes condições:

- I- Eventos superiores a 120 (cento e vinte) convidados externos deverão ser comunicados à Administração com 48 (horas) dias de antecedência. Multa de 2 (dois) salários do valor da taxa do condomínio.
- II- Objetivando resguardar a tranquilidade e segurança dos moradores do Condomínio Mansões Morumbi, nos eventos superiores a 120 convidados, haverá reforço de um segurança extra do condomínio, no local do evento e um segurança a cada acréscimo de 50 convidados.
- III- Os seguranças extras serão contratados pela administração e o custo será cobrado no ato da solicitação ao proprietário que promoveu a festa. Estes seguranças deverão permanecer na área circunvizinha ao evento, inclusive na área de recuo lateral e fundo do lote, se necessário, auxiliando na circulação de pessoas e veículos e buscando preservar a tranquilidade e segurança de vizinhos e da comunidade em geral;
- IV- Ficará a critério do associado ou morador que estiver realizando o evento à contratação ou não de segurança própria para a parte interna da festa, uma vez que os profissionais do Condomínio Mansões Morumbi estarão objetivando a coletividade e a área externa do evento.
- V- Os seguranças a que se referem os incisos I, II e III, obrigatoriamente serão agentes do condomínio contratados em seus dias de folga.
- VI- O associado ou morador deverá apresentar à administração, com 08 horas de antecedência, a listagem dos convidados, contendo o nome completo dos mesmos em ordem alfabética;
- VII- Sempre que necessário, a Administração determinará o aumento de efetivo dos profissionais de atendimento das portarias do Condomínio Mansões Morumbi, para o atendimento dos convidados externos, e o custo proveniente deste aumento será rateado pelos moradores que estiverem promovendo os eventos;
- VIII- Todo condutor do veículo deverá ser identificado na portaria do condomínio, não sendo permitida sua entrada sem documento de identificação;

Parágrafo Único - Fica expressamente proibida a promoção de festas ou eventos com venda de ingressos. **Multa de 20 % do salário mínimo.**



17



Artigo 107º- No caso de descumprimento do parágrafo acima, a administração, através da segurança, poderá encerrar a festa e impedir a entrada de convidados;

Artigo 108º- O proprietário deverá observar a legislação pertinentes e suas alterações, no que se refere à intensidade do som ou ruído, estando sujeito a penalidades legais. **Multa de 20 % do salário mínimo**

Artigo 109º- A intensidade de som ou ruído, medida em decibéis, não poderá ser superior à estabelecida nas normas técnicas da ABNT;

Artigo 110º- Os níveis sonoros máximos permitidos em ambientes externos são os fixados pela NBR 10.151 – Avaliação do ruído em áreas habitadas visando o conforto da comunidade – ABNT;

Artigo 111º- O nível máximo de som ou ruído permitido para veículos é o estabelecido pelas resoluções n°s 01 e 02/92 - CONAMA;

Artigo 112º- O nível máximo de som ou ruído permitido para a produção por pessoas, atividades ou qualquer tipo de aparelho sonoro, orquestras, instrumentos, utensílios ou engenhos, máquinas, compressores, geradores estacionários ou equipamentos de qualquer natureza, terá os valores conforme citado abaixo:

I- Diurno 55 Noturno 50 decibéis

II- O horário diurno é entre 7 (sete) horas e 22 (vinte e duas) horas e o horário noturno entre 22 (vinte e duas) horas e 7 (sete) horas, sendo que, aos domingos e feriados, o horário noturno será encerrado, excepcionalmente, às 9 (nove) horas.”

Artigo 113º- Além de cumprir e fazer cumprir as normas regulamentares da Associação do Condomínio Mansões Morumbi, tomar todas as providências para que seus convidados não perturbem o sossego dos demais moradores durante o desenrolar da reunião festiva, o morador se obriga a não exceder os limites da legislação em vigor, com relação ao som dos aparelhos ou de conjuntos musicais observadas as normas de segurança definidas pela administração em caso de realização de festas;

Artigo 114º- Em caso de descumprimento será feita uma advertência pela segurança do condomínio com tolerância de 30 minutos, após este prazo notifica-se e aplica-se a **multa de 20% do salário mínimo e reincidência com mais 30% do salário mínimo.**

CAPITULO XIII

NORMAS PARA EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO DOS IMÓVEIS NO CONDOMÍNIO MANSÕES MORUMBI

Artigo 115º- Os proprietários de lotes do Condomínio Mansões Morumbi, ou seus representantes legais, ajustam as seguintes Normas para Edificação e Utilização dos imóveis no referido Condomínio, Normas estas que, uma vez registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Senador Canedo, estado de Goiás, deverão ser respeitadas e obrigatórias tanto para eles, seus

Serventia de Registros de Títulos e
Documentos e Civil das Pessoas
Juridicas de Senador Canedo-GO



Janderson de Sousa Silva
ADVOGADO
OAB/GO 23.926

18


herdeiros e sucessores como para os futuros proprietários, promitentes compradores, cessionários ou ocupantes das unidades autônomas do Condomínio Mansões Morumbi.;

Artigo 116º- O Condomínio Mansões Morumbi visa à formação de núcleo residencial unifamiliar com a preocupação de preservar a beleza e a harmonia da natureza, valorizando assim os seus proprietários e/ou usuários;

Artigo 117º- As Normas a seguir visam:

I- Proteger os proprietários do uso indevido e danoso dos imóveis, evitando assim a desvalorização da propriedade;

II- Estimular a construção com moderna e agradável arquitetura, evitando aparências antiestéticas;

III- Estimular a conservação do paisagismo, implementando ações para torna-lo mais agradável.

CAPITULO XIV

DO CONDOMÍNIO

Artigo 118º- O Condomínio Mansões Morumbi será regido por este conjunto de normas, pelo regimento interno, pelos regimentos específicos que vierem a ser elaborados e aprovados, bem como pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

CAPITULO XV

DA CONCEPÇÃO URBANÍSTICA

Artigo 119º- - São partes comuns do condomínio Mansões Morumbi, consideradas como inalienáveis e indivisíveis, a portaria e sua guarita localizada na entrada do Condomínio, o solo em que se acham construídas as ruas e todos os acessos existentes e que vierem a ser edificadas, a área de lazer com suas edificações existentes e aquelas a serem edificadas, a área de estacionamento, a praça de entrada, o muro e elementos de fechamentos do condomínio, mobiliário urbano, o solo destinado à área verde, nascentes e seus cursos, jardins e calçadas, os postes de luz com suas respectivas instalações, as fruteiras e seus respectivos frutos, e Tudo o mais que for de uso comum pela própria natureza e segundo a legislação que rege o condomínio horizontal.

Artigo 120º- Semestralmente ou quando notificado pela administração os condôminos deverão manter suas áreas de uso exclusivo limpas (de lixo e entulhos) e roçadas para preservar o paisagismo e como medida de segurança, contra incêndio, proliferação de parasitas, roedores, répteis e crescimento de vegetação que favoreça emboscadas a pessoas. Caso o condômino não faça, a ASSOCIAÇÃO notificará para que tal serviço seja realizado num prazo não superior a 60 dias sob pena de multa de 1 salário mínimo.



Artigo 121º- O fornecimento de água será feito por sistema particular de propriedade dos condôminos, podendo cada proprietário/ocupante contratar a perfuração de poços compatíveis ao potencial hídrico da região e em acatamento aos ditames legais;

Artigo 122º- Os condôminos deverão acondicionar o lixo doméstico em latas, sacos, caixas ou pacotes que assegurem a não propagação de maus odores e deles disporem em tempo, forma e lugar apropriados; Multa de 20 % do valor da taxa do salário

Artigo 123º- Na hipótese de necessidade de retirada de árvores nativas para construção da casa, será permitida desde que preservado o mínimo de um terço das árvores originalmente existentes, ou replantar em quantidade dobrada as árvores retiradas em local apropriado nos limites de seu terreno, de forma a manter a área verde global do condomínio.

Artigo 124º- Não será permitida queima de resto de materiais, que possam causar poluição ambiental ou queimadas; Multa de 20 % do valor da taxa do salário

CAPITULO XVI

DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES

Artigo 125º- São considerados alienáveis, todos os lotes que compõem o Condomínio Mansões Morumbi.

Artigo 126º- As partes de propriedade e uso coletivo são indivisíveis, não podendo ser alienadas.

Artigo 127º- As unidades autônomas dos lotes e respectivas construções destinam-se às finalidades que lhes são próprias: fins exclusivamente unifamiliar.

Artigo 128º- A propriedade exclusiva de cada condômino recai no interior de seus respectivos lotes de terras e construções, todas com suas respectivas áreas privativas, indicadas por numeração própria.

Artigo 129º- As casas terão a numeração/identificação de forma a identificar a quadra e o lote no qual estão inseridas.

Artigo 130º- As partes de uso comuns já especificadas destinam-se a utilização de todos os Condôminos.

Artigo 131º- O uso das partes de uso comum será feito consoante às finalidades que lhe são próprias e regulamentadas em regimento específico.

CAPITULO XVII

DOS PROJETOS

Artigo 132º- O Condomínio Mansões Morumbi adotará o Código de Obras do Município de Senador Canedo acrescido de suas normas próprias, não podendo estas ser menos restritivas que as municipais, sendo terminantemente proibido o início de qualquer construção sem a



emissão do Alvará de Construção pelo órgão municipal competente e emissão de autorização de início de obra pelo NÚCLEO DE OBRAS da ASSOCIAÇÃO;

Artigo 133º- Antes do início do projeto, o interessado deverá acercar do Regimento Interno sobre as normas de construção e solicitar os requerimentos a administração;

Artigo 134º- Todas as construções, modificações ou acréscimos antes de serem encaminhados ao poder público municipal, deverão ter seus projetos apresentados ao NÚCLEO DE OBRAS, que verificará a obediência ao afastamento, recuos e divisas, uso adequado das áreas a serem ocupadas com as construções, localização de faixas de servidão para passagem de infraestrutura, taxa de ocupação, índice de aproveitamento do solo.

Artigo 135º- Dentro das áreas de abrangências do Condomínio Mansões Morumbi será aceitas somente construções destinadas para fins residenciais, unifamiliar, ficando vedado a instalação de estabelecimentos comerciais, industriais, prestadores de serviços ou quaisquer outros, com exceção daquelas que vierem a ser exploradas pelo próprio condomínio, por decisão dos condôminos;

Artigo 136º- Qualquer modificação ou acréscimo que venham a ser feitos no projeto ou na obra, deverão ser apresentadas NÚCLEO DE OBRAS, para que seja analisada a viabilidade de sua execução;

Artigo 137º- Os padrões de construção deverão seguir orientação técnica no projeto e a execução sempre ter o acompanhamento de profissionais devidamente habilitados pelo CREA-GO ou CAU-GO;

Artigo 138º- A construção deverá ser executada estritamente de acordo com o projeto aprovado pelo NÚCLEO DE OBRAS e pela Prefeitura Municipal, sob pena de solicitação de embargo junto aos órgãos competentes; Multa de 5 salários mínimos

Artigo 139º- Na construção de fossa séptica e sumidouro, cuja construção obrigatoriamente deverá respeitar as normas legais para construção de fossas/sumidouros, de acordo com o projeto fornecido ao mesmo.

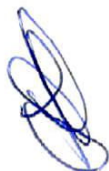
CAPITULO XVIII

PROCESSO DE APROVAÇÃO

Artigo 140º- Para aprovação do projeto de arquitetura deverá ser apresentado ao NÚCLEO DE OBRAS o conjunto de plantas acompanhadas das considerações julgadas necessárias ao perfeito entendimento do projeto;

Artigo 141º- Aprovada a planta O NÚCLEO DE OBRAS reterá uma cópia e devolverá a outra ao proprietário, devidamente certificada;

Artigo 142º- Para aprovação do projeto será cobrado uma taxa de 50% do salário mínimo a ser pago no ato da solicitação de análise de projeto;



Artigo 143º- Na apresentação do projeto, deverá apresentar demarcação através de topografia;

Artigo 144º- A topografia da faixa do passeio público deverá ser mantida na sua forma original do projeto executado sendo que a calçada fronteira ao lote deverá ser executada conforme normas do Município, a pavimentação do acesso de veículo deve concordar em nível com a calçada e em hipótese nenhuma deve criar obstáculos. Qualquer alteração somente ocorrerá com a autorização expressa e formal da NUCLEO DE OBRAS;

Parágrafo Único - O NÚCLEO DE OBRAS emitirá a pertinente autorização para início de obras, somente após o projeto arquitetônico do interessado ter sido considerado aprovado pela Prefeitura do Município de Senador Canedo. Para a emissão da autorização de início de obras o Projeto Arquitetônico deverá atender também ao conjunto normas do condomínio e deverá contemplar no mínimo o que se segue.

CAPITULO XIX

DO PEDIDO DE LIGAÇÃO DE ÁGUA

Artigo 145º- Os interessados deverão solicitar a ligação de água junto a administração do Condomínio.

Artigo 146º- Para tanto preencheram formulário próprio anexando:

- I- Documento de identidade;
- II- Documento de propriedade do lote (contrato de compra e venda, contrato de locação, escritura ou certidão);
- III- Comprovante de recolhimento de taxa no valor de 45% do salário mínimo;

Artigo 147º- Fica o solicitante/proprietário ciente que:

- I- A água fornecida não é tratada;
- II- Que após a ligação ao sistema do condomínio será cobrada taxa mensal em valor a ser estabelecido pelos critérios de hidrometria e consumo de água;
- III- A ligação somente será efetuada caso o solicitante/proprietário esteja adimplente com suas obrigações junto ao condomínio;

Artigo 148º- Os critérios sobre hidrometria e consumo de água são os seguintes:

- I- O hidrômetro é instalado pelo proprietário e doado à ASSOCIAÇÃO, conforme projeto e especificação do NÚCLEO DE OBRAS;
- II- A leitura e a manutenção do hidrômetro são de responsabilidade da ASSOCIAÇÃO;
- III- As leituras serão analisadas e será traçado um perfil histórico do consumo do proprietário, para que o problema seja detectado rapidamente;



IV- Vazamentos, defeitos ou anormalidades devem ser comunicados à ASSOCIAÇÃO para devidas providências;

V- Hidrômetro com defeito serão substituídos e enviados ao órgão aferidor para reparo e aferição, com custos da ASSOCIAÇÃO, inclusive na rede de abastecimento;

VI- No caso de hidrômetro com defeito, será cobrado do proprietário o consumo médio dos últimos três meses ou o consumo histórico do mesmo mês no ano anterior, levando em consideração as peculiaridades e o perfil do proprietário, analisados em gráfico;

VII- O uso de ligação direta de água "bay pass" é falta gravíssima, passível de multa. Caso seja detectada a ligação direta de água, serão aplicadas multas ao proprietário, e será feito o corte imediato da água do local. **Multa de 2 salários mínimo.**

CAPITULO XX COM RELAÇÃO AOS RECUOS

Artigo 149º- Recuos mínimos das construções:

I- Frontal: As edificações deverão estar recuadas 8,00 m (oito metros), partindo da testada do lote, onde neste recuo deverá ter um tratamento paisagístico uniforme, com gramado e arborização adequada para o local (preferencialmente devem ser utilizadas espécies nativas brasileiras e que sirvam de alimentação à pássaros e outros animais da fauna interna) adequada para o local, com conseqüente proibição de qualquer outro tipo de edificações;

II- Laterais: As edificações deverão estar recuadas 2,00 m (dois metros);

III- Fundos: As edificações deverão estar recuadas 3,00 m (três metros);

IV- Chanfro: As Edificações deverão estar recuadas 5,00 m (cinco metros);

V- Obs. Para lotes de esquina o recuo de 8,00 m (oito metros) se aplica a face oposta ao lado de maior comprimento e para a outra face recuo mínimo de 5,00 m (cinco metros).

VI- A disposição das águas servidas será feita com o uso de fossa séptica e sumidouro e distanciaram entre sim, entre limites de propriedades, de qualquer edificação de no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

VII- Os recuos são sempre considerados a partir da demarcação do lote, inclusive quando se tratar de lote de servidão, os recuos devem ser a partir do término da servidão.

VIII- Para os lotes lindeiros às nascentes ou às zonas de proteção ambiental, deverá ser respeitado limite definido pelo projeto urbanístico, desde que os recuos de divisa e frente sejam respeitados;

Artigo 150º- A construção de reservatórios de água dentro dos recuos será autorizada desde que o mesmo seja subterrâneo;

Artigo 151º- A instalação de antenas parabólicas, acessórios e demais itens externos que venham a ser interpretados como obstáculos deverão respeitar todos os recuos.

CAPITULO XXI

OBRAS, CONSTRUÇÕES E DANOS

Artigo 152º- Antes de qualquer atividade no terreno, o canteiro de obras deverá ser tapumado, exceto para sondagem, levantamento planaltimétrico, terraplanagem e execução do barracão de obras;

Artigo 153º- Deverá ser colocado no canteiro de obras, a título de proteção, um tapume com altura mínima de 1,80 metros, podendo conter propaganda dos fornecedores e prestadores de serviços, desde que autorizados previamente pela ASSOCIAÇÃO. Para lotes inclinados, deverá ser previsto o arremate de alvenaria ou madeira com base do tapume, para contenção do material da obra e/ou terra para evitar o assoreamento de tais materiais às redes coletoras de águas fluviais. Multa de 20 % do salário Mínimo


Artigo 154º- O tapume deverá ser feito antes de iniciadas as obras. O tapume deverá garantir o isolamento da área e permanecer fechado quando a obra não estiver em funcionamento;

Artigo 155º- O tapume poderá vedar apenas o canteiro de obras, a parte frontal e também se for utilizar o lote vizinho como parte de canteiro de obra, neste caso só será permitido se autorizado expressamente (por escrito) pelo proprietário do mesmo e também deverá ser fechado com tapume, antes de iniciar qualquer utilização; Para retirar os tapumes, a obra deverá estar em fase de acabamento. Entende-se por fase de acabamento a obra que esteja pelo menos coberta e com base para pintura nas paredes externas, não sendo permitida a permanência de materiais ou equipamentos de obras expostos, exceto o material para execução de jardim e pavimentação da área frontal da edificação;

Artigo 156º- É vedado o acesso à obra por áreas verdes, de lazer, por lotes vizinhos não autorizados ou em desacordo com o código municipal de posturas; . Multa de 20% do Salário Mínimo

Artigo 157º- Em hipótese alguma será permitido o trânsito de veículos ou entrada principal da residência pela servidão destinada a via de pedestre, vigilância e segurança do loteamento; . Multa de 20% do Salário Mínimo

Artigo 158º- Não é permitido o depósito e a colocação de materiais e entulhos fora dos limites do tapume, na calçada ou na via. O lote de apoio, se e quando houver, do canteiro de obra deverá, também, obedecer às mesmas condições padrão de fechamento do lote da obra.



CAPITULO XXII

O PROJETO ARQUITETONICO

Artigo 159º- O projeto arquitetônico contemplará no mínimo o que se segue

I- Planta baixa que contenha:

- a) Ambientes identificados, cotados, com área suas áreas e níveis e material a serem utilizados nos pisos;
- b) Aberturas identificadas (portas, janelas, etc) com suas dimensões e materiais a serem empregados;
- c) Cotas Totalizadas;

II- Cortes no mínimo de dois que contenham:

- a) Um corte um longitudinal e outro transversal;
- b) Cotas verticais, a altura e identificação de cada ambiente interceptado, nível de cada piso, indicação das aberturas; identificação do forro de cada ambiente interceptado;
- c) Fachada frontal e uma fachada lateral;

III- Planta de Cobertura que contenha:

- a) Cotas inclusive totalizadas, tipo de telha e estrutura para a cobertura, inclinação e beirais;
- b) Planta de situação com indicativo do norte magnético e que contenha;
- c) O lote em destaque, o(s) nome(s) do(s) logradouro(s) de frente para o lote, identificação da quadra e lote e a área do lote.

IV- Planta de locação que contenha:

- a) As distâncias de faces da obra para com as faces do imóvel, o posicionamento da fossa e sumidouro (obrigatórios), bem como suas dimensões;
- b) Calçada típica que atenda as exigências da Prefeitura Municipal de Senador Canedo, oferecendo acabamento mínimo não inferior a cimentado rústico.
- c) Para quaisquer casos de construção, a área máxima de ocupação e de construção não poderá ultrapassar os limites estabelecidos na legislação municipal e nesta convenção.
- d) A área de construção mínima nas unidades autônomas será de 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados), incluindo-se a área de varandas, quiosques, garagens, etc.

Parágrafo Único - Na área mencionada acima, não serão computadas as áreas ocupadas por piscinas, decks e canis.



e) Será permitida a construção de edificação provisória tipo barracão de obras desde que seja executada antes do início da obra, não ser instalada nos recuos frontais, não poderá ser ocupada como moradia provisória e deverá ser demolida quando da conclusão da obra.

Artigo 160º- Dentro das unidades autônomas, as construções, além de obedecerem às determinações constantes no Código de Obras do município de Senador Canedo, deverão obedecer ainda, as seguintes disposições:

I- Taxa de ocupação máxima conforme Código Municipal, e taxa de permeabilidade não inferior a 30% (trinta por cento);

II- Numero de pavimentos máximos: 02 (dois);

III- Qualquer edícula será sempre térrea não podendo ultrapassar a altura de 7,00 m (sete metros) medida do ponto mais alto do telhado a calçada da edificação, deverá ser construída na faixa de recuo dos fundos ou das laterais e afastada no mínimo de 2,00 m (dois metros) da construção principal e das divisas do lote não podendo ser usada para formação de habitações multifamiliares;

IV- Qualquer piscina não poderá ser construída encostada em qualquer das laterais ou fundos do imóvel, devendo respeitar os recuos previstos neste conjunto de normas, e na legislação Municipal;

V- As caixas de água deverão ser construídas ou instaladas no corpo da residência, sendo proibidas construções de torres isoladas específicas para esta finalidade.

Artigo 161º- É terminantemente proibida a preparação de concreto, armação de ferro, massas para assentamento/revestimento ou a armazenagem de material nas vias públicas, jardins, calçadas e área de lazer; Multa de 20% do Salário Mínimo

Artigo 162º- É expressamente proibida a entrada de caminhões em lotes vizinhos que não tenham a função de lote de apoio e estejam devidamente tapumados, sem a autorização da ASSOCIAÇÃO; Multa de 20% do Salário Mínimo

Artigo 163º- Pedras, areia e terra somente poderão ser depositadas em caixotes ou cercados de tábuas, tijolos ou blocos, evitando que se espalhem pelo canteiro e venham a atingir vias públicas e obstruir as redes subterrâneas de águas pluviais; Multa de 20% do Salário Mínimo

Artigo 164º- Não será permitida a queima de entulho e materiais que possam causar poluição ambiental; Multa de 20% do Salário Mínimo

Artigo 165º- O entulho proveniente de pequenas reformas e demolições feitas nas residências deverão ser retirados pelos proprietários, não cabendo a ASSOCIAÇÃO a responsabilidade de retirá-los, em nenhuma hipótese; Multa de 20% do Salário Mínimo

Artigo 166º- É proibida qualquer interferência na disposição dos equipamentos urbanos ou equipamentos de trânsito, tais como cones, cavaletes ou outras demarcações cuja locação e movimentação dentro do Condomínio é restrita aos seguranças ou aos colaboradores da ASSOCIAÇÃO; Multa de 20% do Salário Mínimo

Artigo 167º- É proibida a construção de rampas nas ruas, criando obstáculo ao escoamento das águas pluviais. É obrigatório o rebaixamento das guias na entrada de automóveis;

Artigo 168º- O muro frontal (caso exista), deverá ter altura não superior a 2,00m (dois metros), os muros laterais e de fundos não poderão ultrapassar a altura de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros), em casos de muros de alvenaria projetados para rua (frontais e lotes de esquina), serão exigidos reboco e pintura;

Artigo 169º- Para os lotes que apresentem desnível acentuado e o muro seja executado de forma escalonada, o ponto mais alto não poderá ultrapassar 3,10 m (três metros e dez centímetros);

Artigo 170º- O fechamento frontal deverá ser executado com uso de materiais que permitam a visibilidade da edificação, sendo permitido o uso de alvenaria até altura máxima de 85,00 cm (oitenta e cinco centímetros) e um complemento que totaliza o máximo de 2,00 m (dois metros);

Artigo 171º- A construção e manutenção do passeio na frente das unidades autônomas serão executadas pelos proprietários destes, obedecendo ao padrão estabelecido pela legislação municipal;

Artigo 172º- As áreas destinadas a guarda de automóveis deverão respeitar o recuo lateral e o recuo frontal previstos e em nenhuma hipótese poderão encostar na divisa lateral, quer em alvenaria ou telheiros, destacadas ou não da edificação principal;

Artigo 173º- Nos terrenos em aclave, as edificações não poderão ultrapassar 2 (dois) pavimentos com altura total de 12,00m (incluindo telhado), acima do nível médio ocupado pela edificação. Será permitida a construção de um pavimento de no máximo 3,00m abaixo do nível médio do lote, não podendo neste caso, a construção ultrapassar a altura de 15,00m incluído o telhado;

Artigo 174º- Nos terrenos em declive, as edificações poderão ter 2 (dois) pavimentos acima do nível médio da guia, não podendo ultrapassar a altura de 12,00m (incluindo telhado). Será permitida a construção de um pavimento de no máximo 3,00m abaixo do pavimento térreo, não podendo a construção ultrapassar a altura total de 15,00m;

Artigo 175º- Poder-se-ão unir ou recompor dois ou mais lotes contíguos, de modo a formar um ou mais lotes. Todas as obrigações nestas cláusulas pactuadas continuarão a serem aplicadas a esses novos lotes resultantes;

Artigo 176º- No lote assim resultante, só será permitida a construção de uma única habitação com a respectiva edícula incorporada;

Artigo 177º- Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes; Multa de 2 salários Mínimo

Artigo 178º- Todos os muros deverão apresentar tratamento arquitetônico interna e externamente;

Artigo 179º- Todo e qualquer proprietário é obrigado a dar servidão para passagens de águas pluviais, na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizados. Correrá por conta do usuário desta servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção;

Artigo 180º- Obrigatoriamente serão subterrâneas entre o elemento de tomada de serviço (padrão, kit cavalete, etc) e a edificação principal e a instalação de botijões de gás e o local a ele destinado deverão respeitar os recuos previstos nesta convenção.;

Artigo 181º- Não será permitido à construção em madeira, com exceção dos sistemas pré-fabricados de madeira de lei, e as chamadas meias águas só serão permitidas como edícula sendo obrigatório no projeto a existências também da edificação principal;

Artigo 182º- Não serão aceitas residências sem o devido reboco e acabamento em pintura ou outro revestimento compatível. Serão permitidas, porém as construções em tijolos aparentes;

Artigo 183º- Fica proibido construir varais ou estender roupas no recuo frontal da unidade, os quais deverão ser instalados em área protegida pela própria construção, por muro ou barreira vegetal; Multa de 20% do Salário Mínimo

Artigo 184º- Os terrenos que permanecerem sem edificações devem sempre estar em perfeito estado de limpeza e higiene, gramado ou limpo de matos até a efetiva construção da edificação; Multa de 30% do Salário Mínimo

Artigo 185º- É expressamente proibido depositar lixo, material de construção, entulhos, material resultante de demolições ou movimento de terra ou qualquer outro material, ainda que transitoriamente, nas Áreas Verdes ou qualquer outro lugar fora das respectivas Unidades Autônomas. Os mesmos devem ser acondicionados em containers apropriados, posicionados sempre dentro do terreno e excepcionalmente nas vias. É importante lembrar que os containers que ficarem na parte externa do lote deverão permanecer vedados com lona apropriada durante todo o funcionamento da obra, e apoiados sobre calços de madeira para evitar a danificação do asfalto; Multa de 20% do Salário Mínimo

Artigo 186º- O asfalto, as boca de lobo, a canaleta de águas fluviais, as calçadas, a faixa de grama do passeio, devem ser perfeitamente conservadas e no caso de danos, quebras ou trincas causadas pelo serviço de obras ou moradores, a correção deverá ser imediatamente providenciada pelo proprietário;

Artigo 187º- Os danos às partes comuns e às unidades autônomas deverão ser indenizados por quem os ocasionar diretamente ao condomínio ou ao condômino prejudicado. Os condôminos

são responsáveis pelos danos e estragos nas partes comuns do condomínio, bem como nas unidades autônomas, causados por seus locatários, hóspedes, visitantes e qualquer outra pessoa admitida no condomínio a seu mando;

Artigo 188º- As indenizações pagas ao Condomínio serão imediatamente empregadas pela ASSOCIAÇÃO ou responsável na reparação dos danos que as originaram.

Artigo 189º- Cada unidade quando necessário deverá prever sistema de drenagem de água pluvial e água servida de modo a evitar que estas escoem para as partes comuns ou unidades próximas;

Artigo 190º- Quem estiver realizando obras em sua unidade será responsável pela limpeza das partes por onde transitar material de construção e entulho, que deverão ser depositados em local determinado pelo NÚCLEO DE OBRAS ou responsável, respondendo o condômino pelos ônus e danos que resultarem;

Artigo 191º- Se ocorrer escoamento de terra, lama ou barro proveniente dos lotes ou dos veículos prestadores de serviços, as devidas providências devem ser tomadas, com a máxima urgência, pelo proprietário ou responsável pela obra, A primeira incidência será comunicada ao proprietário (ou preposto), contendo o prazo máximo para completa limpeza e lavagem. Será informado ainda o valor do serviço a ser feito pela ASSOCIAÇÃO, se o prazo não puder ser cumprido. No caso de reincidência, será acrescentado ao procedimento descrito, multa no valor de 30% do salário mínimo;

Artigo 192º- Caso as obras de terraplanagem e fundações venham a sujar as vias públicas, caberá ao responsável providenciar ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos locais afetados; Multa de 30% do Salário Mínimo

Artigo 193º- No caso em que a obra vier a provocar grande volume de poeira durante a terraplanagem, o proprietário deverá providenciar a irrigação da área, a fim de amenizar o referido problema; Multa de 10% do Salário Mínimo

Artigo 194º- Todo caminhão transportador de materiais passíveis de derramamento (brita, areia, terra e etc), inclusive caçambas, deverá transitar, obrigatoriamente, com lona de cobertura, sem a qual não será autorizada a entrada e circulação no Condomínio. Não será permitida a circulação de veículos com vazamento de óleo que venham a provocar danos ao asfalto; Multa de 10% do Salário Mínimo

Artigo 195º- 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 adjacências; Multa de 10% do Salário Mínimo

Artigo 196º- O entulho proveniente da obra não poderá ser despejado nas cercanias do condomínio, devendo ser levado para locais próprios, designados pela Prefeitura Municipal de Senador Canedo;



Artigo 197º- Necessitarão da aprovação dos condôminos a construção de novas dependências em área comum, bem como a transformação, ampliação ou modificação dessas áreas, a alteração de fachadas internas, externas ou laterais, ainda que por motivos estéticos;

Artigo 198º- As obras voluptuárias, assim compreendidas as de efeito meramente arquitetônico, dependerão da aprovação da unanimidade dos condôminos;

Artigo 199º- As obras úteis pela anuência de condôminos que representem maioria absoluta dos votos, e as obras necessárias pela maioria simples dos votos dos condôminos presentes à Assembleia Geral;

Artigo 200º- A realização de toda e qualquer obra, seja necessária, útil ou voluptuária, excluídas as de caráter urgente e as de reparação de estragos indenizados ao Condomínio, será deliberada em Assembleia Geral dos condôminos, na forma do artigo anterior, à vista de no mínimo 3 (três) orçamentos fornecidos por empreiteiras idôneas, a critério do Conselho Deliberativo;

Artigo 201º- Toda e qualquer obra no condomínio será realizada mediante composição de fundo de caixa específico, devendo a Assembleia Geral que a aprovar estabelecer a forma dos pagamentos a cargo de cada condômino, bem como nomear uma Comissão de Obra para geri-la, composta de 3 (três) condôminos, no mínimo, cujo mandato expirar-se-á imediatamente após o cumprimento de sua finalidade específica;

Artigo 202º- O NÚCLEO DE OBRAS deverá dar ciência ao Presidente/Síndico/Presidente ou responsável do andamento da obra, apresentar contas ao Conselho Fiscal, que as levará a julgamento pela Assembleia Geral, juntamente com o seu relatório e parecer sobre as mesmas;

Artigo 203º- A construção da residência de propriedade de uso privativo, bem como o ajardinamento e arborização serão contratados diretamente entre o Condômino e um construtor de sua livre escolha;

Artigo 204º- As obras de construção da residência e ajardinamento, sujeitas ao disposto no artigo anterior, serão feitas a expensas do condômino, ficando o condomínio e antes o Incorporador, a salvo de quaisquer responsabilidades legais ou pecuniárias emergentes do contrato de construção;

Artigo 205º- Deverão ser preservados todos os elementos da infraestrutura do Condomínio tais como asfalto, meio fio, caixas de inspeção e suas tampas, postes de iluminação pública, cancelas e etc. Quaisquer danos causados a estes elementos serão recuperados pela ASSOCIAÇÃO conforme padrão do Condomínio e posteriormente, cobrado do proprietário responsável pelo dano;

Artigo 206º- Todo prestador que seja reincidente em infrações já cometidas dentro do limite do condomínio terá sua entrada proibida a portaria;

Artigo 207º- Os materiais e equipamentos de construção só poderão ser armazenados no lote de obra ou lote de apoio, sendo proibida a sua colocação no passeio, vias públicas, jardins e área de lazer; Multa 50% sobre o salário mínimo

Artigo 208º- A realização da mudança do condômino para a sua residência deve ser comunicada à ASSOCIAÇÃO com antecedência mínima de 5 dias . Será autorizada a mudança pela ASSOCIAÇÃO quando as obras da casa principal (Mínimo 75m²) tenham sido finalizadas externamente, com portas, janelas, vidros e vedações colocados, bem como os acessos, garagens e pintura externa concluídos. As mudanças no condomínio poderão ocorrer de segunda a sábado, no período compreendido das 8:00 às 17:00 horas;

Artigo 209º- O Proprietário deverá manter a piscina, concluída ou não, limpa e tratada, de acordo com o código sanitário, Caso contrário o proprietário será notificado por escrito para que em 5 (cinco) dias seja providenciada a limpeza e tratamento da mesma e na reincidência, a vigilância sanitária será comunicada, sujeitando o infrator à multa de 30% do salário mínimo;

Artigo 210º- É expressamente proibido deixar barracões, fundações, obras, piscinas ou residências em abandono, cabendo ao Associado a sua manutenção periódica, tais como corte de mato, limpeza, etc; multa de 30% do salário mínimo;

Artigo 211º- Verificando-se a paralisação da obra, a Associação, tomará as providências cabíveis, podendo, inclusive, ordenar a demolição do barracão provisório, a retirada dos tapumes e a limpeza do lote, bem efetuar a cobrança das despesas relativas em conjunto com a taxa mensal de contribuição, sem prejuízo da aplicação de multas;

Artigo 212º- O uso de rádios ou equipamentos de som nos alojamentos ou nas obras não poderá incomodar os demais moradores; multa de 10% do salário mínimo;

Artigo 213º- O associado deverá orientar prestadores de serviço e demais operários para que evitem conversas, cantorias, uso de palavras de baixo calão (palavrões), e barulhos possíveis de serem evitados e capazes de atingir as moradias vizinhas;

Artigo 214º- Não será permitida a circulação ou permanência de operários nas áreas comuns ou nos canteiros de obras após o horário de funcionamento das mesmas, sendo que haverá uma tolerância de 10 (dez) minutos para a saída dos mesmos;

Artigo 215º- Não será permitido o pernoite de empregados, prestadores de serviço, etc. nas obras;

Artigo 216º- Toda obra deve ser fechada e trancada no final do expediente, bloqueando assim o acesso de pessoas não credenciadas a obra;

Artigo 217º- Não será permitido adentrar em obras alheias sem a expressa autorização do Associado ou mediante autorização da Administração;

Artigo 218º- Os prestadores de serviço não poderão receber visitantes na obra;

Artigo 219º- A fiscalização técnica do NÚCLEO DE OBRAS deverá proceder da seguinte forma:

I- O NÚCLEO DE OBRAS deverá fiscalizar o andamento das obras e a observância do projeto aprovado, se detectada a irregularidade em obra:

a) Será feita a notificação ao proprietário, com prazo para solução da pendência (Ver tabela de prazos). No Caso da não solução, será aplicada multa diária a contar a partir da data do recebimento da mesma;

b) Observação: excepcionalmente, serão concedidos maiores prazos para execução dos serviços solicitados, porém, é importante deixar claro que caso tais pendências não sejam solucionadas, a multa a ser aplicada será contada a partir da data do recebimento da notificação.

Artigo 220º- Critérios para construção de cerca viva são:

I- Entende-se por cerca viva o plantio alinhado de mesma espécie vegetal ou espécies diferentes que recebam manejo apropriado com aspecto de muro;

II- Fica expressamente proibida a utilização de fícus ou outras espécies com enraizamento agressivo, para evitar danos na infraestrutura comum e privativa;

III- A cerca viva no recuo frontal só poderá ser executada obedecendo no mínimo o mesmo critério de recuo das construções.

IV- Ao finalizar a obra/serviço, caberá ao proprietário ou responsável pela obra entrar em contato com o NÚCLEO DE OBRAS para solicitar que seja feita a vistoria no local e seja providenciada a baixa do processo pendente;

Artigo 221º- O conselho deliberativo através de seus membros ou pelo NÚCLEO DE OBRAS composta por parte de seus membros, deliberará sobre casos omissos neste conjunto de normas, sempre considerando a ascendência do código de obras do Município de Senador Canedo.

Artigo 222º- Fica, portanto, nesta data, lavrado o presente conjunto de NORMAS DE EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DO CONDOMÍNIO MANSÕES MORUMBI, que será devidamente registrada no cartório de Senador Canedo.

CAPITULO XXIII

TABELA DE PRAZOS PARA REGULARIZAÇÃO

Irregularidade prevista	Prazo
Apresentação de projeto, modificações e adequações	05 dias úteis
Terraplanagem, desaterro ou retirada de árvore não autorizada	05 dias úteis

Modificação de nível ou obstáculo entre acesso e calçada	24 horas
Edificações irregulares (também acessos e subdivisões irregulares de lotes	05 dias úteis
Movimentação de terra irregular	Imediato
Construção de área de secagem de roupas	05 dias úteis
Alambrados Irregulares	05 dias úteis
Canteiro de obras irregular	05 dias úteis
Procedimentos iniciais de obra	03 dias úteis
Container em local indevido	48 horas
Container sem lona	03 dias
Acesso indevido	24 horas
Tapume sem obra iniciada	03 dias úteis
Lixo, entulho ou materiais expostos	24 horas
Danos à calçada e à infraestrutura	48 horas
Pendências de obras paradas	03 dias úteis
Uso não autorizado de lote de apoio	24 horas
Pendências de mudanças	15 dias
Limpeza do asfalto	04 horas
Problemas com água fluvial	03 dias
Trânsito de veículos de terra e serviço de terraplanagem	Imediato
Cerca viva irregular	05 dias
Limpeza / Tratamento água piscina	05 dias
Equipamentos urbanos irregulares	03 dias
Paisagismo irregular	05 dias úteis
Uso de água by-pass	24 horas

CAPITULO XXIV

DA MANUTENÇÃO DA FLORA E FAUNA NATIVA

Artigo 223º- É dever do Associado preservar a flora, fauna, nascentes e córrego, e demais bens da Associação, sob pena de ter que responder pelos danos e cominações legais ambientais.

Artigo 224º- Na hipótese de haver necessidade de retirada de árvores nativas para construção da casa, será permitida desde que preservado o mínimo de um terço das árvores originalmente existentes, de forma a manter a área verde global do condomínio.

Artigo 225º- É vedada a caça e captura de qualquer espécie da fauna. Na eventualidade de algum animal silvestre surgir no interior do condomínio, deverá ser rigorosamente respeitado a sua liberdade, não sendo permitido o ataque ou sua captura, sendo este fato sujeito às penalidades legais que será encaminhadas as autoridades competentes pela diretoria da Associação e multa de 20% do Salário Mínimo.

Artigo 226º- Não será permitida a retirada, poda ou plantio de qualquer espécie de planta por associados, moradores, visitantes, etc. nas áreas comuns, praças, áreas de preservação permanentes, cabeça de quadra, bosque, etc. Multa de 20% do Salário Mínimo

Artigo 227º- A manutenção e conservação das áreas públicas, comuns e de convivência (jardins, quadras, praças, etc.), serão realizadas pelos empregados da Associação.

Artigo 228º- Em casos de comprovada necessidade a administração poderá ainda contratar profissional qualificado ou terceiros para dar suporte técnico aos empregados da Associação.

Artigo 229º- Compreende a manutenção e conservação das áreas descritas no caput deste artigo, portaria, conservação dos muros, cercas de segurança, a manutenção dos jardins, quadras, praças, varreduras, etc.

Artigo 230º- Os empregados da Associação não poderão executar serviços de reforma dos jardins particulares, plantio e substituição de plantas e/ou mudas, quando a serviço da Associação. Multa de 20% do Salário Mínimo

Artigo 231º- Os trabalhos serão realizados de acordo com o cronograma estabelecido pela administração, não podendo o associado escolher dia e hora para a realização dessas atividades.

Artigo 232º- Nos casos em que o associado contratar terceiro para manutenção ou reforma do jardim, o mesmo é responsável pela remoção final dos resíduos gerados, salvo os resíduos resultantes dos serviços elencados no artigo anterior, que serão removidos pela administração.

Artigo 233º- Os citados resíduos de obra em hipótese alguma poderão ser acondicionados junto ao lixo orgânico e/ou reciclável para que sejam removidos pela administração, sob pena de multa.

Multa de 10% do Salário Mínimo

Artigo 234º- Os serviços de manutenção de jardinagem serão realizados no horário compreendido entre as 8h e às 18h de segundas a sextas-feiras, e sábados das 8h às 12h, sendo vedada a realização destes serviços em domingos e feriados. Multa de 10% do Salário Mínimo

Artigo 235º- A Associação é responsável pelo controle de pragas e pelo combate a dengue nas áreas públicas, comuns e de convivência (jardins, quadras, praças, etc.), sendo de inteira responsabilidade do associado a dedetização para o controle de pragas (baratas, ratos, etc.) e por medidas de combate a dengue dentro dos limites de sua unidade residencial.

Artigo 236º- Nas unidades residenciais em estado de abandono a administração poderá utilizar-se de todos os meios capazes a garantir a saúde dos demais moradores, inclusive, adentrar nas áreas externas das propriedades para efetuar o combate a pragas e dengue, repassando as despesas dessas ações ao associado responsável pela unidade; Multa de 30% do Salário Mínimo

Artigo 237º- Não será efetuado pela administração a remoção de entulhos provenientes de obras e pequenas reformas.

Artigo 238º- É dever do associado providenciar a retirada periódica dos entulhos de modo a evitar o acúmulo demasiado de materiais. Multa de 20% do Salário Mínimo

Artigo 239º- Nos casos em que o associado/morador for notificado para efetuar a retirada de entulhos ou materiais de construção, e não o fizer no prazo estipulado, a administração efetuará a retirada dos materiais cobrando a taxa especificada na notificação com acréscimo de 20%.

CAPITULO XXV

DAS PENALIDADES

Artigo 240º- Ficam estabelecidas pelo presente, as penalidades por infração de qualquer artigo previsto no Regulamento Interno da Associação.

Artigo 241º- Pelo não pagamento da contribuição condominial no prazo fixado, será cobrado multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre o total do débito.

Artigo 242º- Compete ao presidente da Associação, promover contra o devedor a ação própria para haver as contribuições devidas e penalidades, cominadas com multas, acréscimos legais e honorários advocatícios.

Artigo 243º- Qualquer transgressão ou falta de cumprimento das obrigações previstas na Convenção, Regulamento Interno ou demais normas a que estejam sujeitos os condôminos, ficará o titular da unidade a qual se vincula o infrator as penalidades previstas neste regimento que são a advertência escrita e multa pecuniária, com a seguinte aplicação:

- I- Advertência por escrito por meio de notificação (quando primário);

II- Multa equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor do salário mínimo vigente à época (quando reincidente).

III- Multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do salário mínimo vigente à época (segunda reincidência).

IV- Multa equivalente ao valor de 01 (um) salário mínimo vigente à época (terceira reincidência), que será aplicada cumulativamente, em caso de continuidade da infração.

Artigo 244º- Resta convencionado e definido que o conselho entenderá como reincidência a ocorrência da mesma infração cometida pelo condômino, independentemente do grau da infração cometida.

Artigo 245º- Em caso da não liquidação das multas, estas serão acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária e multa em percentual máximo permitido por lei. Após 30 (trinta) dias do seu vencimento, dos honorários advocatícios, estipulados em 20% (vinte por cento) do valor total calculado.

Artigo 246º- Para efeito de reincidência(s), será(ão) contado(s) o prazo dos últimos 12 (doze) meses, findo o qual, não serão computadas infrações anteriores a tal período.

Artigo 247º- A imposição da multa será comunicada por escrito ao infrator, não tendo efeito suspensivo o recurso eventualmente interposto. Da mesma forma, o pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados, respondendo o condômino, perante o Condomínio, pelos atos praticados por quaisquer ocupantes de sua unidade autônoma, seja a que título for.

Artigo 248º- Das penalidades aplicadas pela Administração, caberá recurso ao Conselho Deliberativo, que deverá ser encaminhada a seu Presidente, no prazo de 05 (cinco) dias, contados da data do recebimento da notificação, tendo efeito suspensivo até sua apreciação e final julgamento pelos membros do Conselho, o qual processar-se-á na forma prevista pela Convenção, não cabendo qualquer novo recurso após decisão final.

Artigo 249º- Toda renda auferida pela aplicação da pena pecuniária reverterá em benefício do condomínio e seus objetivos, podendo ser cobrada judicialmente dos infratores, com os acréscimos legais cabíveis.

Artigo 250º- Todos os valores expressos neste Regulamento, na forma do disposto no artigo 53 da Convenção, serão reajustados de acordo com a variação do 1GP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ou em sua falta mediante a aplicação dos demais índices indicados na Convenção, tomando-se como base a data da primeira assembleia geral do condomínio.

Artigo 251º- Os casos omissos deste Regulamento e da Convenção serão decididos em reunião conjunta do Presidente/Síndico com o Conselho Deliberativo, que deliberarão por maioria absoluta de votos, cabendo o voto de desempate ao Presidente/Síndico.

Serventia de Registros de Títulos e Documentos e Civil das Pesssoas Jurídicas de Senador Canedo-G

Janete de Sousa Silva
ADVOGADO
OAB/GO 23.926

36

Artigo 252º- A alegação de desconhecimento do presente regulamento, bem como da Convenção do Condomínio, não exime o condômino infrator das penas aqui estabelecidas.

CAPITULO XXVI

DISPOSIÇÕES GERAIS

DA RESPONSABILIDADE DOS ASSOCIADOS E DA ASSOCIAÇÃO

Artigo 253º- Para análise de qualquer solicitação o proprietário /morador deverá estar quites com suas obrigações pecuniárias junto ao condomínio.

Artigo 254º- O associado é responsável por todos os atos e danos praticados por seus dependentes, hóspedes, visitantes, empregados domésticos, prestadores de serviço, etc. causados à Associação, demais associados e a terceiros, praticados dentro dos limites da Associação, ficando aquele responsável pelo pagamento de multas eventualmente aplicadas, sem prejuízo da restituição e ou consertos, reparos ou substituição dos danos causados.

Artigo 255º- A Associação não se responsabiliza por danos pessoais e materiais que possam vir a ocorrer aos associados, locatários ou terceiros. Não será originada nenhuma indenização em favor destes em casos de roubo ou furto de veículos, bicicletas ou quaisquer objetos, seja no interior das unidades autônomas ou nas áreas comuns da Associação.

Artigo 256º- São de inteira e exclusiva responsabilidade de cada associado as despesas que, por qualquer motivo der causa, inclusive aquelas que direta ou indiretamente decorram de prejuízos causados às partes comuns da Associação por trabalhos, obras ou reparações realizadas em suas unidades autônomas, bem como danos às unidades vizinhas.

Artigo 257º- Ressalvadas as hipóteses de negligência dos órgãos da Administração, a Associação não assumirá qualquer responsabilidade por atos sofridos por qualquer um dos associados, demais moradores, visitantes, empregados, prestadores de serviço, etc., que ocorrerem dentro dos limites da Associação, especialmente nos casos de:

Artigo 258º- Acidentes ou danos de ordem pessoal ou material às instalações, objetos, veículos, motos, etc.

Artigo 259º- Interrupção eventual dos serviços de eletricidade, água, gás ou telefone.

Artigo 260º- Os moradores se obrigam a manter fechadas as portas externas de suas residências para resguardo de sua segurança e privacidade, não se responsabilizando a Associação, em qualquer hipótese, pelos prejuízos decorrentes de furtos, roubos ou extravios de objetos.

Artigo 261º- O associado é responsável pela guarda e seguro dos seus bens, não sendo de responsabilidade da Associação qualquer sinistro envolvendo os mesmos.

Artigo 262º- Em caso de venda ou locação, o associado deverá comunicar a Administração fazendo constar obrigatoriamente nos respectivos instrumentos cláusulas que obriguem o fiel cumprimento das disposições contidas no Estatuto Social e no presente Regulamento Interno.

Artigo 263º- Em caso de omissão, o associado vendedor ficará solidariamente responsável com o novo adquirente, locatário ou morador por quaisquer danos.

Artigo 264º- O cumprimento das normas e regras previstas no Estatuto Social e no Regulamento Interno poderá ser exigido pela Administração ou por qualquer um dos associados.

Artigo 265º- Qualquer reclamação ou sugestão deverá ser dirigida à Administração Associação do Condomínio Mansões Morumbi por escrito.

Artigo 266º- Os critérios para mudanças (de uma residência para outra) serão regulamentados pelo Condomínio Mansões Morumbi, através de normas de procedimentos, sendo que a intenção de mudança deverá ser comunicada com antecedência mínima de 05 (cinco) dias por escrito, em formulário próprio a ser retirado na Administração.

Artigo 267º- Em casos de obras concluídas, porém sem morador, as mesmas deverão ser fechadas (portão de acesso a área de fundo), até a altura do muro com tapume, conforme padrão definido pela Administração.

Artigo 268º- As edificações já concluídas ou iniciadas não estão sujeitas a essas normas. Ficando submetida a tais normas, toda e qualquer ampliação que venha a ocorrer.

Artigo 269º- Os casos omissos serão analisados e solucionados pelo Conselho Deliberativo e Diretoria Executiva.

Artigo 270º- Este Regimento Interno passa a vigorar a partir da data de sua aprovação pela Assembleia Geral Extraordinária, realizada em, **vinte e sete de Junho de 2015** ficando expressamente revogado qualquer Regimento Interno datado anteriormente.

Justo da Guedes de Melo
CONDOMÍNIO MANSÕES MORUMBI
CNPJ: 27.248.770/0001-35

João de Sousa Silva
ADVOGADO
OAB/GO 23.926

Pinheiro
autorizada

SERVENTIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS, DE TÍTULOS E DOCS. E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE SENADOR CANEDO - GO	
Registrador: TULLIO SOBRAL MARTINS E ROCHA	
Av. Central, Qd II, Lote 23A - Sang. Ot. n.º 05, Conjunto Urupema - Senador Canedo - GO - Cep: 52.41-232 - Fone: (62) 3010-2274	
Emol: 58,19	Pessoas Jurídicas - Livro A Protocolo nº 32097, Registro nº 471, Averbação nº 061 Senador Canedo-GO, 31/05/2021
Tax. Jud: 16,33	
Fu. Jus. 40%: 26,20	
Correios: 0,00	
Outros: 0,00	
TOTAL R\$ 100,72	
Digitizado Sob nº 32097	NELMA PINHEIRO Ecrevente
Data de Registro 31/05/2021 10:38:52	Selo Eletrônico de Fiscalização 00542105212985713470007