



## REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO NOSSA FAZENDA

O Regulamento Interno do Condomínio Nossa Fazenda tem a sua base legal na Convenção de Condomínio aprovada e promulgada na Assembleia Geral de Condôminos realizada em 18 de dezembro de 1999 e registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Esmeraldas.

### DA SEGURANÇA

**Art. 1º** - Considerando que a segurança é um dos fatores primordiais de qualquer comunidade, o Condomínio, através do Conselho Deliberativo e da Diretoria Executiva, adotará procedimentos rigorosos com vistas a proteção dos moradores, usuários, visitantes, trabalhadores, implantando-se um sistema de controle eficiente para o ingresso de pessoas no Condomínio.

**Art. 2º** - É de fundamental importância que o condômino mantenha atualizado o seu cadastro de dependentes, familiares, caseiros e prestadores de serviços junto a Administração do Condomínio.

### DAS NORMAS DE ACESSO E PERMANÊNCIA

**Art. 3º** - O acesso ao Condomínio se dará pela Portaria principal, durante as 24 horas do dia.

**Art. 4º** - O acesso pela Portaria do Setor 5 será permitido somente para caseiros e pessoal de serviço, portadores de crachá de identificação, exclusivamente no horário de 00 as 20 horas.

Condôminos poderão ter acesso em condições especiais, com previa aprovação pela Diretoria Executiva.

**Art. 5º** - Todo Condômino, cônjuge e dependentes terão a sua carteira de identificação pessoal para facilitar o ingresso no Condomínio, desde que solicitada.

**Art. 6º** - Para o acesso em veículos particulares, os Condôminos, cônjuges e dependentes utilizarão o selo adesivo, fornecido pela Administração, que será afixado no para-brisa do veículo, preferencialmente do lado esquerdo.

**Art. 7º** - Pais, irmãos, netos, genros e noras de Condôminos terão direito ao acesso através de convite permanente, mediante solicitação pelo Condômino interessado.

**Art. 8º** - Além dos familiares supramencionados, o Condômino poderá requerer um máximo de três convites permanentes, nominais e intransferíveis a qualquer título, ficando sujeitos a identificação na Portaria.

**Art. 9º** - Toda vez que o Condômino, familiares e convidados especiais efetuarem a troca de veículo, deverão solicitar junto a Portaria um novo selo de identificação, mediante a devolução do anterior.

**Art. 10º** - O condômino poderá também requisitar ao Condomínio, convite especial (formulário próprio) para acesso de grupo de pessoas, que deverá ser preenchido em todos os seus campos e assinado.

**Art. 11º** - Demais convidados terão acesso ao Condomínio através de convite específico, assinado pelo condômino, cônjuge ou pessoa autorizada. A validade máxima desse tipo de convite será de quinze dias. O bloco de convites deverá ser solicitado na Portaria e o seu custo será cobrado do condômino.

**Parágrafo único** - A autorização para a entrada de convidados dos caseiros deverá ser assinada pelas mesmas pessoas supramencionadas.

**Art. 12º** - Não será aceito convite emitido por condômino inadimplente.

**Art. 13º** - O empregado da Portaria, ao atender o visitante mediante a apresentação do convite, deverá destacar a parte com os dados para registro no sistema informatizado (inclusive anotando o prazo de validade) e a outra parte ficará com o visitante para entrada e saída no Condomínio,

**Art. 14º** - Um convite dará direito ao convidado, sua família e demais ocupantes do veículo indicado no convite.

**Art. 15º** - No caso de visitante sem convite, a entrada do mesmo só será liberada, após contato telefônico da Portaria com o condômino, cônjuge ou dependente, com o necessário registro em relatório específico, sendo necessária sua identificação.

**Parágrafo único** - Recomenda-se ao condômino que evite tal procedimento, tendo em vista as dificuldades acarretadas com este tipo de atendimento, face aos registros e contatos telefônicos necessários, o que naturalmente poderá criar congestionamento na Portaria.

**Art. 16º** - O acesso de convidados as áreas de uso coletivo somente serão permitidas se em companhia do condômino ou do responsável por ele indicado.

**Art. 17º** - Os condôminos deverão orientar seus convidados e também as pessoas que lhe prestam serviços, quanto as normas do Condomínio, principalmente no que se refere a: comportamento social; obediência aos limites de velocidade informados nas placas de sinalização; não condução de veículos automotores quando não habilitado ou quando fizer uso de bebidas alcoólicas e não provocar barulhos que incomodem a tranquilidade dos vizinhos.

**Art. 18º** - Conforme dispõe a Convenção de Condomínio, os condôminos são diretamente responsáveis por atos nocivos praticados nas áreas comuns por seus dependentes, convidados ou ocupantes de sua propriedade.

**Art. 19º** - Prestadores de serviços e fornecedores terão acesso ao Condomínio através de autorização especial da Diretoria Executiva. Deverão os mesmos portarem os respectivos crachás que terão validade máxima de seis meses.

**Art. 20º** - Novo condômino somente terá acesso ao Condomínio quando comprovar, junto a Diretoria Executiva, a aquisição do imóvel.

**Parágrafo único** - O registro do novo condômino ficara condicionado ao pagamento de eventuais taxas de condomínio em atraso e da devolução, pelo seu antecessor, dos selos de identificação de veículos, bloco de convites e permanentes.

**Art. 21º** - Veículos a serviço de concessionárias de serviço público, autoridades e veículos de resgate terão livre acesso, devendo o empregado da Portaria anotar os nomes dos mesmos, a placa do veículo, horário de entrada e saída e breve relato quanto ao motivo de acesso.

**Art. 22º** - A entrada e circulação de veículos de carga não poderá ser feita no período compreendido entre as 12 horas de sábado até as 00 horas da segunda-feira seguinte e, também, nos feriados.

**Parágrafo único** - Exceção se fará no caso de transporte de mudança, ou situação especial previamente autorizada pela Diretoria Executiva:

**Art. 23º** - Não serão permitidos trabalhos e obras que perturbem o sossego nos domingos e feriados, excetuados casos de emergência devidamente justificados.

**Parágrafo único** - Qualquer outra situação somente poderá ocorrer mediante previa e expressa autorização da Diretoria Executiva.

**Art. 24º** - Mediante previa comunicação da Diretoria Executiva ao condômino, e após a sua anuência, será instado a se retirar do Condomínio qualquer trabalhador de maus antecedentes ou cujo comportamento seja considerado inconveniente ou contra o qual for registrada ocorrência considerada desabonadora, sendo que o seu crachá deverá ser imediatamente recolhido.

**Parágrafo único** - O condômino que, tomando conhecimento dessa situação, insistir na permanência de pessoa contraindicada será responsabilizado por eventuais problemas causados pela citada pessoa nas dependências do Condomínio.

**Art. 25º** - E obrigatório, por parte do condômino, efetuar formalmente a apresentação do caseiro junto a Administração do Condomínio, para fins de registro.

**Parágrafo único 1º** - O acesso definitivo do caseiro no Condomínio somente será liberado após as pesquisas e aprovação por parte do Setor de Segurança. Se for o caso, o condômino deverá autorizar também o acesso e circulação de veículo automotor de propriedade do caseiro.

**Parágrafo único 2º** - Em caso de demissão do caseiro, o fato e o motivo deverão ser imediatamente comunicados ao Condomínio.

**Art. 26º** - Os caseiros e familiares (cônjuges e filhos com idade a partir de 12 anos) serão identificados através de crachá, o qual deverá ser apresentado para acesso ao Condomínio. O crachá terá a validade máxima de um ano, podendo ser renovado por iguais períodos, a pedido do condômino.

## DO MEIO AMBIENTE

**Art. 27º** - Toda a comunidade do Condomínio Nossa Fazenda tem direito ao meio ambiente local ecologicamente equilibrado, bem de uso comum e essencial a manutenção da qualidade de vida, impondo-se ao Conselho Deliberativo, à Diretoria Executiva, bem como todos os condôminos, familiares, visitantes, inquilinos, trabalhadores, o dever de defende-lo e preserva-lo.

**Parágrafo único** - A preservação e defesa do meio ambiente se estendem a toda área que compõe o Condomínio, glebas, áreas comuns, estradas de acesso e de circulação, trilhas, cursos de água e suas nascentes, flora e fauna.

**Art. 28º** - É proibida a caça, captura ou transporte de pássaros e animais silvestres na área do Condomínio.

**Art. 29º** - Ninguém poderá lançar quaisquer objetos, águas servidas ou materiais químicos sobre as vias e logradouros públicos, bem assim sobre as águas naturais e pluviais.

**Art. 30º** - O lixo vegetal, quando esgotadas todas as possibilidades de seu aproveitamento sob a forma de adubo e tiver sua queima como recurso absolutamente inevitável, esta poderá ser feita, em pequenas quantidades e de forma não simultânea, preferentemente nas segundas, terças e quartas-feiras, evitando-se a dispersão da fumaça e de cinza para as glebas vizinhas. Considerando-se o risco de propagação do fogo, não deverão ser efetuadas queimas a tarde e a noite.

**Art. 31º** - A colocação de faixas ou cartazes de qualquer natureza na Portaria, vias e logradouros públicos, nas arvores ou mesmo defronte as Glebas, somente se fará com previa autorização da Diretoria Executiva.

**Parágrafo único** - A Diretoria Executiva deverá manter ao lado da Portaria, em local visível um quadro específico para noticiar os eventos a serem realizados, de forma a se eliminar a utilização de faixas com essa finalidade.

**Art. 32º** - Cortes de arvores que se caracterizem como ação predatória deverão ser coibidas pela Diretoria Executiva e, se persistirem, deverão ser denunciados pela Diretoria do Meio Ambiente aos Órgãos responsáveis,

**Art. 33º** - E vedado colher flores ou mudas de plantas nos jardins e nas áreas comuns do Condomínio, a não ser com expressa autorização da Diretoria.

## DA HIGIENE DAS ÁGUAS

**Art. 34º** - O lixo doméstico deve ser convenientemente acondicionado e recolhido as caçambas instaladas em todo o Condomínio para esse fim.

**Parágrafo único** - Os resíduos de obras e materiais de demolição deverão ser recolhidos em caminhões ou caçambas especiais contratadas diretamente pelo proprietário da gleba, as suas expensas.

**Art. 35º** - As águas pluviais que escoarem para as glebas, em face de declive topográfico, serão acolhidas pelos proprietários dessas glebas sendo canalizadas, quando necessário, as suas expensas.

**Parágrafo único** - Situações especiais, plenamente justificáveis, aprovadas pela Diretoria Executiva, poderão ser realizadas as expensas do Condomínio.

**Art. 36º** - A ninguém é lícito, sob qualquer pretexto, impedir ou dificultar o livre escoamento das águas pelas sarjetas ou canais das vias públicas,

**Art. 37º** - O uso de água das lagoas deverá respeitar o fato de serem elas o maior e mais bonito patrimônio do Condomínio e será objeto de normas específicas, de forma a preservar o meio ambiente.

**Parágrafo único** - As normas mencionadas neste artigo deverão ser elaboradas no prazo máximo de doze meses, após ampla discussão.

**Art. 38º** - A Diretoria Executiva deverá proceder, periodicamente, o peixamento das lagoas do Condomínio.

**Art. 39º** - A pesca nos lagos do Condomínio, por parte de caseiro, será permitida apenas nas segundas-feiras, exceto quando coincidentes com feriados ou eventos promovidos pelo Condomínio. Não será permitida a pesca por parte dos demais prestadores de serviços e fornecedores do Condomínio.

## DAS ATIVIDADES COMERCIAIS INTERNAS

**Art. 40º** - A existência de empresa dedicada a qualquer atividade econômica no âmbito do Condomínio ficará restrita ao interesse comunitário e a verificação de inexistência de risco de qualquer natureza à coletividade, assim definido pelo Conselho Deliberativo e dependerá de prévia e expressa autorização.

**Art. 41º** - Em áreas e benfeitorias de propriedade comum, serviços considerados de interesse geral poderão ser exercidos pelo próprio Condomínio ou contratados com terceiros, após seleção, para serem explorados por concessão e nas condições estipuladas nos respectivos contratos.

**Art. 42º** - Nenhuma autorização de funcionamento de estabelecimento comercial de qualquer natureza poderá ter caráter permanente.

## DO PATRIMÔNIO DE USO COLETIVO

**Art. 43º** - Entende-se por bem de uso coletivo todas as áreas e edificações existentes fora dos limites das propriedades privadas e por ele são responsáveis os condôminos, seus dependentes e empregados, inclusive os empregados do Condomínio, convidados ou locatários, devendo todos se empenharem por sua preservação, denunciando quaisquer atos nocivos que atentem contra a sua integridade.

**Art. 44º** - A Diretoria expedirá e divulgará normas específicas para a utilização das áreas de cada bem de uso coletivo.

**Art. 45º** - A Diretoria Executiva expedirá normas específicas para a utilização das áreas de esporte e lazer.

**Art. 46º** - O cuidado e manutenção das áreas de lazer constituído pelos prédios da Lanchonete, Restaurante, Espaço Cultural e áreas adjacentes, quando cedidos a terceiros, através de contrato, serão de responsabilidade dos Concessionários, devendo os mesmos zelarem pela aparência, conservação e higiene de todas as instalações.

**Parágrafo único** - Os contratos de locação ou de cessão de áreas serão previamente submetidos a apreciação do Conselho Deliberativo, com todas as informações necessárias.

**Art. 47º** - As construções particulares em áreas comuns deverão ser previamente autorizadas pela Diretoria Executiva e obedecer aos padrões por ela estabelecidos.

## DO SOSSEGO DA COMUNIDADE

**Art. 48º** - Serão tratados com severidade as ocorrências identificadas com a perturbação da ordem e do sossego da comunidade com ruídos e sons, tais como:

- a) Aparelhagem de som doméstico em volume que incomode a vizinhança, devendo o som ser restrito a gleba que dele se utiliza;
- b) Motores de explosão desprovidos de silenciosos ou com esses danificados;
- c) Buzinas, campainhas ou outros instrumentos sonoros;
- d) Propaganda produzida por alto-falantes ou similares;

- e) Fogos de artifícios;
- f) Conjuntos musicais ou sons mecânicos para festas, sem licença previa de 48 horas da Diretoria Executiva.

**Parágrafo 1º** - A Diretoria Executiva poderá autorizar a utilização de fogos de artifício, em caráter excepcional, em caso de algum evento que justifique tal procedimento.

**Parágrafo 2º** - Em qualquer circunstância deverá ser observada a "Lei do Silêncio".

**Art. 49º** - É proibido executar qualquer trabalho ou serviço que produza ruído antes das 7:00 horas e depois das 20:00 horas.

## DAS NORMAS GERAIS

**Art. 50º** - Cada condômino e também autoridade competente para fazer cumprir a Convenção de Condomínio e este Regulamento, acionando sempre que necessário os empregados do Condomínio.

**Art. 51º** - Quando abordagem por parte do corpo de segurança para fins de advertência junto aqueles que estiverem cometendo falta não obtiver êxito, e dependendo da ocorrência, poderá o assunto ser transferido para as autoridades policiais ou ambientais.

**Art. 52º** - A saída de veículos de serviço, de propriedade do Condomínio, deverá observar regras específicas, divulgadas pela Diretoria Executiva, mantendo-se os necessários registros e controles de circulação.

**Parágrafo único** - Quando a saída de veículo for em razão de socorro, poderá a Diretoria Executiva cobrar do condômino beneficiado parcelas dos custos de deslocamento para atender empregado socorrido, considerando a quilometragem percorrida no atendimento.

## DOS ANIMAIS

**Art. 53º** - A manutenção de quaisquer animais domésticos se restringirá exclusivamente a área interna das glebas.

**Parágrafo único** - Excetua-se da situação acima os cães de natureza dócil, cujo comportamento não traga constrangimento ou constitua ameaça aos transeuntes. Mesmo assim somente poderão transitar nas vias públicas acompanhados de seus respectivos donos, e, obrigatoriamente, presos por coleira.



## REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO NOSSA FAZENDA

**Art. 54º** - A Diretoria Executiva providenciara periodicamente e mediante previa divulgação, a vinda de equipes da Secretaria Municipal de Saúde ao Condomínio para vacinação coletiva de cães.

**Art. 55º** - Não serão admitidas criação de suínos em áreas internas das glebas. Essa proibição se estendera a outros animais que possam provocar poluição.

### DAS PENALIDADES

**Art. 56º** - Pela infração de quaisquer das normas deste Regulamento ou da Convenção de Condomínio, os condôminos serão passíveis de advertência ou multa, conforme disposto no Estatuto Disciplinar.

**Parágrafo único** - Aplicada a penalidade pela Diretoria Executiva, o infrator terá o prazo de quinze dias para apresentar recurso, que será examinado pelo Presidente e mais três membros efetivos do Conselho Deliberativo.

Esmeraldas, 14 de outubro de 2001.

Antonio Silveira Soares

Presidente do Conselho Deliberativo