

REGULAMENTO

INTERNO

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 06 às 18 horas.

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

Art. 5º - Todo Condômino, cônjuge e seus filhos terão o seu cartão eletrônico para possibilitar o acesso ao Condomínio.

Art. 6º - O acesso às Portarias de condôminos, cônjuges e seus filhos, bem como dos caseiros residentes e seus dependentes se dará através da identificação por meio de cartão eletrônico pessoal e intransferível.

Parágrafo 1º.- Para obtenção dos cartões eletrônicos o condômino deverá efetuar o respectivo pagamento e informar os dados do usuário à Administração.

Parágrafo 2º.- Após o pagamento, o usuário deverá comparecer à Portaria munido de documento oficial com foto para cadastramento.

Art. 7º - Pais, irmãos, netos, genros e noras de condôminos terão direito ao cartão eletrônico de acesso permanente, desde que solicitado pelo condômino.

Parágrafo único – Demais parentes também poderão ter direito ao cartão eletrônico de acesso permanente, desde que seja requerido formalmente pelo condômino, que deverá comprovar o grau de parentesco.

Art. 8º - Além dos familiares supramencionados, o condômino poderá requerer, a qualquer título, um máximo de três cartões permanentes, nominais ao autorizado e intransferíveis.

Parágrafo único – Os acompanhantes dos possuidores destes cartões deverão estar autorizados pelo condômino e identificados conforme o disposto no Artigo 18.

Art. 9º - Caso o usuário não esteja portando o seu cartão eletrônico, quando do acesso ao Condomínio, ele deverá se dirigir à Recepção que fornecerá um cartão provisório, que deverá ser devolvido quando da sua saída.

Parágrafo único – Para o condômino, cônjuge e filhos, será fornecida uma senha que poderá ser utilizada em substituição ao cartão eletrônico sendo que esta senha também é pessoal e intransferível.

Art. 10º - O aluguel da propriedade, na sua totalidade e por tempo superior a 6 meses, confere ao locador os mesmos direitos de condôminos, no que diz respeito ao acesso e permanência.

Parágrafo único – Durante o período de locação, o proprietário e seu cônjuge terão direito a manter o seu cartão eletrônico.

Art. 11º - O condômino, desde que em dia com as suas obrigações condominiais, poderá também emitir autorização especial (formulário próprio) para acesso de grupo de pessoas, que deverá ser preenchido em todos os seus campos, contendo os dados destas pessoas para facilitar o cadastramento.

Parágrafo único – Para grupo de convidados maior do que 50 pessoas a autorização deverá ser enviada com, pelo menos, 3 dias de antecedência.

Art. 12º - Demais convidados terão acesso ao Condomínio por meio de autorização específica.

Art. 13º - As autorizações deverão ser dadas pelos seguintes meios:

I – Telefone cadastrado (ligação ou WhatsApp)

II – Email cadastrado

III – Autorização por escrito

Art. 14º – As autorizações de acesso só poderão ser dadas pelo condômino ou cônjuge, que poderão, ainda, delegar formalmente esta função a filhos e pais.

Art. 15º - O condômino deverá informar imediatamente o Condomínio a perda ou extravio dos cartões eletrônicos, bem como o desligamento de funcionários, venda ou aluguel da propriedade.

Art. 16º - O uso indevido dos cartões eletrônicos ensejará o seu recolhimento, estando o condômino responsável sujeito a ações disciplinares.

Art. 17º - Não serão aceitas autorizações emitidas por condômino inadimplente.

Art. 18º - Todos os convidados deverão ser identificados, independentemente de estarem em um mesmo veículo.

Art. 19º - O acesso de convidados as áreas de uso coletivo somente serão permitidas se em companhia do condômino ou do responsável por ele indicado.

Art. 20º - 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. 21º - Conforme dispõe a Convenção de Condomínio, os condôminos são diretamente responsáveis por atos nocivos praticados nas áreas comuns por seus dependentes, convidados, caseiros, prestadores de serviço ou ocupantes de sua propriedade.

Art. 22º - Prestadores de serviços do Condomínio e fornecedores terão acesso ao Condomínio através de autorização especial da Diretoria Executiva, devendo os mesmos portarem os respectivos crachás que terão validade máxima de seis meses.

Art. 23º - Novo condômino somente terá acesso ao Condomínio quando comprovar, junto a Diretoria Executiva, a aquisição ou aluguel do imóvel.

Parágrafo único - O registro do novo condômino ficara condicionado ao pagamento de eventuais taxas de condomínio em atraso.

Art. 24º - 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 de maneira a facilitar o seu ingresso.

Art. 25º - A entrada e circulação de veículos de carga não poderá ser feita no período compreendido entre as 12 horas de sábado até as 06 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. 26º - 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. 27º - 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 cartão eletrônico 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. 28º Os caseiros residentes e seus familiares (cônjuges e filhos maiores de 12 anos) terão acesso ao Condomínio por meio de cartão eletrônico após autorização do condômino responsável.

Parágrafo 1º. – O cartão eletrônico terá validade por um ano podendo ser renovado., a critério do condômino responsável.

Art. 29º – O condômino responsável deverá indicar dias e horários de permanência dos caseiros não residentes e outros prestadores de serviço.

Art. 30º - No caso do caseiro ou outro prestador de serviço acessar o Condomínio por meio de veículo, todos os seus ocupantes deverão se identificar e cumprir os tramites de acesso.

Art. 31º - Para o acesso de veículos de grande porte, tais como ônibus, vans, caminhões, deverá ser solicitada à Diretoria Executiva autorização especial.

DO MEIO AMBIENTE

Art. 32º - 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. 33º - É proibida a caça, captura ou transporte de pássaros e animais silvestres na área do Condomínio.

Art. 34º - 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. 35º - O lixo vegetal, quando esgotadas todas as possibilidades de seu aproveitamento e tiver sua queima como recurso absolutamente inevitável, esta poderá ser feita, em pequenas quantidades e de forma não simultânea, exclusivamente as segundas e terças feiras, excetuando-se feriados, e de maneira a evitar a dispersão da fumaça e de cinza para as glebas vizinhas e ainda, considerando-se o risco de propagação do fogo, estas queimas não poderão ser efetuadas à tarde e à noite.

Parágrafo Único – O descumprimento das disposições acima implica na aplicação das penalidades previstas no Estatuto Disciplinar.

Art. 36º - A colocação de faixas ou cartazes de qualquer natureza na Portaria, vias e logradouros públicos, nas árvores 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. 37º - Cortes de árvores 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. 38º - 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. 39º - 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. 40º - 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. 41º - A ninguém é lícito, sob qualquer pretexto, impedir ou dificultar o livre escoamento das águas pelas sarjetas ou canais das vias públicas,

Art. 42º - 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. 43º - A Diretoria Executiva deverá proceder, periodicamente, o peixamento das lagoas do Condomínio.

Art. 44º - 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. 45º - A existência de empresa dedicada a qualquer atividade econômica no âmbito do Condomínio ficara restrita ao interesse comunitário e a verificação de inexistência de risco de qualquer natureza a coletividade, assim definido pelo Conselho Deliberativo e dependera de previa e expressa autorização.

Art. 46º - 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. 47º - Nenhuma autorização de funcionamento de estabelecimento comercial de qualquer natureza poderá ter caráter permanente.

DO PATRIMÔNIO DE USO COLETIVO

Art. 48º - 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. 49º - A Diretoria expedira e divulgara normas específicas para a utilização das áreas de cada bem de uso coletivo.

Art. 50º - A Diretoria Executiva expedira normas específicas para a utilização das áreas de esporte e lazer.

1. **Art. 51º** - 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. 52º - 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. 53º - Serão tratadas 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. 54º - 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. 55º - 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. 56º - 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. 57º - 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. 58º - 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.

Art. 59º - 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. 60º - 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. 61º - 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

ESTATUTO DISCIPLINAR

APROVADO EM ASSEMBLÉIA GERAL DE
CONDÔMINOS REALIZADA EM 13 DE ABRIL DE 2002

ESTATUTO DISCIPLINAR

O Conselho Deliberativo do Condomínio Nossa Fazenda, em obediência ao disposto no Art. 70 da Convenção do Condomínio, aprova o presente projeto de Estatuto Disciplinar e o encaminha à discussão da Assembleia Geral de Condôminos.

Art. 1º - O condômino que, pessoalmente ou por pessoa sob sua relação, der causa a dano ou prejuízo ao Condomínio, será obrigado a ressarcir o mesmo, sendo o valor cobrado pela Diretoria Executiva juntamente com a taxa mensal de condomínio imediatamente posterior ao fato gerador da despesa, facultado ao interessado recorrer ao Conselho Deliberativo, tendo efeito suspensivo o recurso eventualmente interposto.

Art. 2º - O condômino que violar as disposições legais, a Convenção do Condomínio e o Regulamento do Condomínio, além de reparar os danos que ele ou pessoa sob sua relação causar, estará sujeito, nesta ordem:

I. A advertência verbal.

II. A advertência por escrito, no caso de reincidência do ato praticado ou persistência do fato.

III. A multa correspondente a uma taxa de condomínio, no caso de nova (s) reincidência (s) do ato ou persistência do fato.

§ - 1º - As penalidades serão impostas pela Diretoria Executiva.

§ - 2º - No caso de multas, serão cobradas pela Diretoria Executiva juntamente com a taxa mensal de condomínio imediatamente posterior à notificação da mesma, facultado ao interessado recorrer ao Conselho Deliberativo, tendo efeito suspensivo o recurso eventualmente interposto.

§ - 3º - Todas as penalidades serão inscritas em livro aberto pela Diretoria Executiva para este fim exclusivo;

Art. 3º - O pagamento da multa não exime o infrator pela responsabilidade civil pelos danos causados.

Aprovado em Assembleia Geral de Condôminos

Realizada em 13 de abril de 2002.