

## NORMAS DE CONVIVÊNCIA CONDOMÍNIO RIO DA BARRA

### REGULAMENTO INTERNO

O Regulamento Interno do Condomínio Rio da Barra, aprovado pelos condôminos presentes na Assembleia Geral Extraordinária, realizada no dia 03 de Janeiro de 2021, às 10h30min, em primeira chamada, é parte integrante de sua Convenção e reger-se-á pelo disposto na Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, legislação complementar aplicável e outra legislação superveniente, especialmente pela Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 do Código Civil Brasileiro.

Os instrumentos que regulam a convivência no Condomínio Rio da Barra e que formam base para elaboração deste regulamento são:

- a) Convenção de Condomínio – Condomínio Rio da Barra;
- b) Normas Obrigatórias de Construção e de Utilização do Empreendimento Condomínio Rio da Barra.

Este Regulamento Interno tem o objetivo de normatizar o convívio entre os condôminos ou terceiros a quem aqueles cedam, seja a qual título for, suas unidades autônomas.

### DIREITOS, DEVERES E OBRIGAÇÕES CONDOMINIAIS.

#### TÍTULO I: DO USO E GOZO DAS PARTES EXCLUSIVAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Artigo Primeiro – Cada condômino terá o direito de usar, gozar, administrar e fruir de sua unidade autônoma, de acordo com a destinação estabelecida na Convenção do Condomínio, Capítulo II, e na melhor forma que lhe for conveniente, desde que não prejudique igual direito dos demais condôminos e o bom nome do Condomínio, observando e fazendo observar, inclusive por quem por sua vez fizer na ocupação da unidade, os fundamentos estabelecidos pela convenção, não comprometendo a segurança, solidez e a tranquilidade da coletividade condominial. O ocupante a qualquer título, que não seja proprietário da unidade que ocupa, não terá, perante o

Condomínio, qualquer representação, ficando o proprietário responsável pelas infrações por aqueles cometidas.

## DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Artigo Segundo – O condômino poderá exercer direitos, a saber:

I – Usar, fruir e livremente dispor das suas unidades autônomas, condicionado, no entanto, às normas obrigatórias de construção e de utilização e às restrições de uso constantes da convenção de condomínio e regulamento interno;

II – Usar das partes comuns, conforme sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III – Convocar Assembleia Geral pela forma prescrita na Convenção, representando um quarto (1/4) dos votos do Condomínio, participar das mesmas, debater, discutir, deliberar, aprovar ou reiterar as proposições da Ordem do Dia, por si ou através de mandatário devendo o instrumento de procuração ter firma reconhecida e ser apresentado no início da assembleia, desde que em dia com o pagamento das despesas condominiais e multas que lhe tenham sido impostas;

IV – Fazer consignar no livro de atas das assembleias, ou no livro de ocorrências, críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra atos que considerarem prejudiciais à boa administração do Condomínio, solicitando ao Síndico, se necessário, a adoção das medidas corretivas adequadas;

V – Examinar livros, arquivos, contas e documentos outros, podendo, a qualquer tempo, solicitar informações ao Síndico sobre questões atinentes a administração do Condomínio;

VI – Votar e ser votado para cargos de Síndico, Subsíndico, membro do Conselho Consultivo e Comissão de Obras;

VII – Modificar a divisão interna das dependências das suas respectivas unidades autônomas, mediante expressa autorização da Comissão de Obras e do Síndico, prévia apresentação da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) fornecida por Engenheiro ou Arquiteto de acordo com as normas da ABNT. Horário para execução

de obras, de segunda à sexta feira das 08h00min às 18h00min, sendo proibido aos sábados, domingos e feriados (Federais, Estaduais ou Municipais). Na ausência de moradores, ou moradores próximos à obra e, mediante a autorização do Síndico, após ouvidos o Conselho Consultivo e a Comissão de Obras, poderão ser realizadas obras aos sábados das 10h00min às 14h00min que envolvam exclusivamente trabalhos não ruidosos, como por exemplo, mas não se restringindo a pintura.

Excetuam-se das restrições acima dispostas as obras que tenham caráter emergencial, visando garantir a integridade e segurança das unidades autônomas. Essas obras deverão cessar tão logo a emergência for sanada, retomando as atividades, caso haja necessidade, posteriormente, dentro dos dias e horários regulamentados neste Regimento.

VIII – Instalar, manter e usar aparelhos, máquinas e equipamentos em geral nas unidades autônomas, respeitando as restrições constantes neste Regulamento, juntamente com as Normas Obrigatórias de Construção e Utilização do Empreendimento Condomínio Rio da Barra, e desde que eles não acarretem sobrecarga de energia. Toda e qualquer unidade autônoma que ultrapasse 65 Kva necessitará adquirir e instalar seu próprio transformador;

IX – Executarem por sua conta e risco todos os reparos que forem necessários em suas unidades autônomas e instalações em geral, especialmente elétricas e hidráulicas, desde que não venham causar prejuízos aos demais condôminos ou ocupadas das unidades condominiais.

Parágrafo Primeiro – Para o exercício desses direitos, os condôminos deverão manter as partes de propriedade e uso comuns, sempre livres e desimpedidas ao fim a que se destinam, nelas evitando depositar coisa, objetos, mercadorias e entulhos, exceto pelo tempo necessário e transitório à carga e descarga.

Parágrafo Segundo – Os condôminos são responsáveis pelas instalações elétricas, hidráulicas, gás, de telefonia e de recepção de dados (imagem, som e etc) de sua unidade, porquanto terá o dever de mantê-las em perfeito estado, de modo a não causar danos aos demais, bem assim ao interesse comum do Condomínio.

## TÍTULO II – DO USO E GOZO DAS ÁREAS, PARTES, COISAS E DEPENDÊNCIAS COMUNS.

Artigo Terceiro – A cada condômino é assegurado o direito de uso, gozo e fruição das utilidades próprias das partes e coisas de propriedade comum, de acordo com a respectiva destinação estabelecida na Convenção e a melhor forma que lhe for conveniente, desde que não prejudique igual direito dos demais condôminos e o bom nome do Condomínio, observando e fazendo observar, inclusive por quem sua vez fizer na ocupação da unidade, os fundamentos estabelecidos na Convenção, não comprometendo a segurança, a solidez e a tranquilidade da coletividade condominial.

Parágrafo Primeiro – O condômino que realizar obras em sua unidade condominial será responsável pela perfeita limpeza dos locais comuns por onde transitarem os materiais de construção ou entulhos, o infrator estará sujeito à multa se não o fizer, correndo por sua conta e risco a eventual necessidade de reparação de danos que vier a causar às partes de propriedade de uso comum e exclusivo. Caso o reparo não seja feito até 3 dias úteis após o recebimento da notificação do Condomínio o síndico poderá providenciar o reparo e incluir seu custo, juntamente com a multa relativa, na próxima cobrança de taxa mensal do Condomínio.

Parágrafo Segundo – As partes comuns, especialmente a entrada do Condomínio, as áreas de circulação, jardins e calçadas, deverão estar sempre livres e desimpedidos de coisas, objetos, equipamentos e utensílios de propriedade exclusiva dos condôminos, nada nelas podendo ser depositado. Os bens eventualmente encontrados nessas circunstâncias poderão ser removidos pela Administração e somente restituídos ao condômino responsável após o pagamento do custo da remoção e de eventuais penalidades impostas por força da Convenção e deste Regimento.

Parágrafo Terceiro – As despesas de manutenção e conservação das áreas, partes e coisas comuns, inclusive redes tronco de energia elétrica, hidráulica (água e esgoto), telefonia e de dados diversos, correrão por conta da coletividade condominial. A votação para aprovação da realização das obras voluptuárias dependerá dos votos de dois terços (2/3) dos condôminos e da aprovação da maioria dos condôminos para as obras úteis.

Parágrafo Quarto – O estabelecido no parágrafo anterior às despesas será de responsabilidade exclusiva de um determinado condômino quando ele, seus familiares, convidados, serviçais, inquilinos ou cessionários, tiver dado, direta ou indiretamente, causa ao dano.

Parágrafo Quinto – Quaisquer reparos em coisa ou área de propriedade e uso comum não poderão ser executados sem prévio consentimento do Síndico e da Comissão de Obras, cuja decisão contrária somente poderá ser reformada por deliberação da maioria absoluta integrante da Assembleia Geral especialmente convocada, decorrente de recurso formalizado pelo condômino interessado.

### TÍTULO III – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DOS CONDÔMINOS

Artigo Quarto – São deveres e responsabilidades de todos os condôminos:

I – Respeitar os direitos dos demais condôminos e possuidores, estes últimos representados por inquilinos, comodatários, usufrutuários, e possuidores a qualquer título;

II – Cumprir seus deveres perante o condomínio, em relação aos demais condôminos, possuidores e pessoas a eles vinculadas;

III – Reparar os efeitos e prejuízos decorrentes de atos ilícitos;

IV – Indenizar o condomínio, inclusive condôminos e possuidores, quanto às despesas a que individualmente der causa, independentemente de dolo ou culpa;

V – Cumprir as disposições contidas na convenção de condomínio, seu regimento interno, manual de normas obrigatórias de construção e de utilização do condomínio e nas leis em geral;

VI – Pagar em dia as cotas que lhe forem atribuídas no rateio das despesas condominiais ou quaisquer outros valores corretamente exigidos. Descabe alegação de não recebimento do boleto de cobrança, posto que o crédito condominial é de

natureza *portable*, pelo que não é aceitável o descumprimento da obrigação fundado no argumento que havia desconhecimento da obrigação;

VII – Pagar os encargos moratórios e as multas por infrações que lhe forem corretamente exigidos. Pagar outros valores que lhe venham a ser comprovadamente imputados a título de indenização ou reembolso;

VIII – As construções das casas deverão ter arquitetura compatível com as características do Condomínio, evitando aparências antiestéticas desagradáveis, respeitando as “Normas obrigatórias de Construção e de Utilização do Empreendimento Condomínio Rio da Barra”;

IX – Não utilizar sua unidade de maneira prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais moradores, ou aos bons costumes. Como medida ao cumprimento deste item, ficou aprovada em Assembleia que aos condôminos é permitida a entrada de convidados, sendo o seu acesso condicionado ao prévio envio ao Síndico da correspondente lista nominativa. Caso não tenha sido previamente disponibilizada pelo condômino a lista de convidados, o acesso ficará condicionado à autorização por parte do proprietário, ou seu preposto, no momento da chegada do convidado ao condomínio;

X – Em caso de locação da unidade deverá ser entregue aos seus locatários uma cópia do presente regulamento interno para que eventualmente não venha a ser alegada ignorância acerca das normas internas do condomínio. Está limitado, e aprovado em Assembleia, que o número máximo, em caso de locação, será de duas (02) pessoas por dormitório disponível na unidade autônoma, excetuando-se crianças contando com até dez (10) anos de idade;

(XI) – É terminantemente vedado ofertar em locação a unidade autônoma através de aplicativos ou plataformas eletrônicas de locação de imóveis por temporada, tais como Airbnb, Booking, Kayak, e congêneres, incluindo, mas não se restringindo, à utilização de perfil em rede social cujo objetivo, direto ou indireto, seja o de realizar negócios de locação, tais como Instagram, Tiktok e congêneres. Tal prática constitui multa gravíssima.

(XII) – O período mínimo de locação das unidades autônomas é de cinco (05) dias.

Ficará a critério do Síndico, ou Subsíndico, autorizar locações em período inferior ao disposto no item acima, pelo que, em todos os casos, deverá o condômino interessado dirigir à administração solicitação de autorização com prazo mínimo sete (07) dias de antecedência ao início da locação.

(XIII) O locador deverá fornecer à administração do condomínio (síndico ou subsíndico) cópia assinada do contrato de locação onde conste a relação de locatários e seus respectivos dados cadastrais.

Parágrafo único. Para efeitos de cumprimento da obrigação acima o locador poderá suprimir da cópia do contrato fornecida as informações referentes à valores e condições de pagamento.

(XIV) Dentro do prazo de quarenta e oito (48) horas da chegada dos locatários ao imóvel deverá o condômino locador efetuar depósito em favor do condomínio do equivalente a uma (01) taxa condominial vigente à época, a fim de prestar garantia quanto a eventuais multas e/ou despesas oriundas da conduta dos seus locatários.

Parágrafo primeiro. Caso não sobrevenha qualquer ocorrência, infração, e/ou prejuízo provocados pelos locatários, a administração do condomínio efetuará a devolução do valor de que trata o *caput* em até dois (02) dias úteis contados a partir da saída dos inquilinos.

Parágrafo segundo. Caso o valor da(s) multa(s) e/ou prejuízo(s) causados pelos inquilinos forem superior ao depósito efetuado pelo condômino, a correspondente diferença será incluída na cobrança da taxa condominial do mês subsequente ao da locação.

Parágrafo terceiro. Caso o valor da(s) multa(s) e/ou prejuízo(s) causados pelos inquilinos forem inferior ao depósito efetuado pelo condômino, a correspondente diferença será devolvida em até dois (02) dias úteis contados a partir da saída dos inquilinos.

(XV) - Caso a solicitação de acesso de convidados seja solicitada por inquilino, ou possuidor a qualquer título, somente será permitida a entrada de no máximo oito (08) adultos, e em todos os casos condicionada à expressa autorização para tanto concedida ao solicitante no respectivo contrato.

(XVI) – A entrada de qualquer convidado após à 0h:00min estará condicionada ao preenchimento de cadastro especial de acesso junto à portaria contando com nome e documento de identidade do visitante, o que em todos os casos ficará sujeito à confirmação junto à prévia lista nominativa de que trata os itens anteriores.

(XVII) – É terminantemente vedada a realização nas unidades autônomas de qualquer evento de cunho comercial, político, corporativo, e religioso, ainda que de caráter gratuito. Tal prática constitui multa gravíssima.

XVIII – Não se comportar de maneira antissocial nem gerar incompatibilidade de convivência com os demais moradores;

XIX – Pagar as despesas de manutenção relativas às partes comuns de seu uso exclusivo;

XX – Pagar as dívidas do proprietário anterior para com o condomínio;

XXI – Respeitar o sossego da vizinhança, não causando ruídos, em qualquer horário, e não somente no de rígido silêncio, que a possam perturbar. Havendo necessidade de execução de obra em parte autônoma, fazê-lo somente em dias e horários previstos no Artigo Segundo, inciso VII;

XXII – Fazer com que familiares, prepostos, visitas ou profissionais contratados, quando estiverem nas partes comuns ou autônomas, cumpram, naquilo que lhes compita, as leis, a convenção e seu regimento interno, bem como no que couber, as deliberações assembleares;

XXIII – Manter atualizados seus dados cadastrais e dos demais moradores da unidade, e ainda dos seus funcionários perante a administração. O morador que se ausentar deverá indicar o endereço ou telefone onde o Síndico poderá encontra-los, em circunstâncias de urgência;

XXIV – Deverão guardar silêncio das 22h00min às 08h00min, evitando a produção de ruídos que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos demais moradores conforme determina Capítulo VI, que trata das Manifestações Ruidosas. Especificamente para os casos de reformas estas somente devem ser executadas conforme determina o Artigo Segundo, inciso VII, sob pena de aplicabilidade de multa conforme previsto na tabela de descrições de infrações.

XIX – Permitir ao Síndico e seus prepostos, empregados, ou não, do Condomínio, acesso às áreas de uso comum, mas reservadas à utilização exclusiva, para fins de execução de obras ou serviços necessários;

XX – Não obstruir passagens e vias de circulação interna do Condomínio, sendo vedado o trânsito e estacionamento de veículos, fora dos locais para tanto fixados, conforme disposto no instrumento particular “Normas Obrigatórias de Construção e de Utilização do Condomínio Rio da Barra”;

XXI – Não praticar ou permitir que pratiquem esportes coletivos nas partes comuns do Condomínio. Todo tipo de esporte individual, nas partes comuns, é permitido, como andar, correr, andar de bicicleta, não se limitando a estes, desde que seja esporte individual;

XXII – Os gramados que compõem as praças de uso comum somente poderão ser utilizadas por moradores para passeios a pé, salvo em casos de impossibilidade física, quando então será permitida a locomoção do morador utilizando carrinho de golfe ou outro meio de transporte congênere.

XXIII – Não abandonar torneiras de águas e bicos de gás abertos ou deixar de consertá-los quando os mesmos estiverem defeituosos, deles resultando, respectivamente, escoamento de água e vazamento de gás, com perigo à segurança do condomínio ou do ocupante infrator e à de seus vizinhos;

XXIV – Não instalar nas paredes das unidades autônomas fios ou condutores de qualquer espécie e, tampouco, usar máquinas, aparelhos ou instalações que provoquem depredações e ruídos excessivos;

XXV – Não usar, ceder ou alugar as unidades autônomas para fins incompatíveis com a decência e o sossego do Condomínio ou permitir sua utilização por pessoa de vida

irregular ou antissocial ou de maus costumes, passível de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, possa prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do condômino e/ou Condomínio;

XXVI – Não estender roupas ou similares em janelas, terraços, parte externa da área de serviço, varandas e amuradas, prejudicando a estética do Condomínio;

XXVII – Zelar pelo asseio e segurança do Condomínio, depositando lixos e varreduras nas respectivas lixeiras, antes do horário de coleta, que ocorre de segunda a sábado das 09h00min às 10h00min;

XXVIII – Comunicar ao Síndico e para as autoridades sanitárias a ocorrência de doença contagiosa grave, em pessoa ou animal, que viva ou trabalhe em sua parte autônoma;

XXIX – É permitido ao condômino a fixação de 01 (uma) placa informativa de futura negociação do imóvel, do tipo “Vende-se” ou “Aluga-se”, na respectiva unidade autônoma, e até 02 (duas) “placas de obra” obedecendo o padrão definido, com tamanho máximo de 60 cm por 40 cm. O layout das placas deverá ser previamente aprovado pelo “Comitê de Aprovação de Projetos” de forma a garantir a preservação estética do Condomínio. As “placas de obras” somente poderão ser fixadas durante a realização da obra, devendo ser imediatamente removida após a conclusão desta. As placas deverão ser fixadas, obrigatoriamente, dentro da área de uso exclusivo da unidade autônoma, na face que faz divisa com a rua;

XXX – É expressamente proibida, à exceção do previsto nos itens 11.3 e 11.4 da Convenção do Condomínio, a fixação de placas, cartazes, letreiros, painéis, luminosos, faixas ou banners, na área de uso exclusivo da unidade autônoma e nas áreas de uso comum do Condomínio, salvo se prévia e expressamente autorizado pelo Comitê de Análise de Projetos”.

XXXI – É terminantemente proibido o pouso de helicópteros, ou aeronaves de qualquer tipo, em todo o perímetro do condomínio, a qualquer dia e horário. Tal prática constitui infração gravíssima, excetuando-se em qualquer caso aqueles realizados por unidade de tratamento intensivo aérea (UTI aérea) com o intuito de realizar uma remoção ou resgate de emergência.

## CONVÍVIO NAS ÁREAS DO CONDOMÍNIO

### CAPÍTULO I – ENTRADA E SAÍDA DO CONDOMÍNIO

- I – É obrigatória a identificação de todo aquele que adentrar no Condomínio;
- II – Os condôminos, seus dependentes e veículos serão cadastrados mediante preenchimento de ficha cadastral padrão;
- III – O acesso ao Condomínio será permitido apenas aos condôminos ou pessoas expressamente por estes autorizadas ou em sua companhia;
- IV – Os condôminos Titulares que alugarem ou cederem a qualquer título as suas unidades autônomas deverão providenciar prévia informação da Relação dos Contratantes, informando por escrito, podendo ser por e-mail com antecedência de no mínimo 07 (sete) dias ao Síndico o prazo da locação ou cessão, os nomes de todos os autorizados, e dos veículos por estes utilizados ficando por eles responsáveis perante o Condomínio, respondendo inclusive por seus atos, ações ou omissões. A Autorização é válida após o recebimento do “de acordo” do Síndico;
- V – Convidados eventuais somente serão admitidos através de autorização, emitida pelo condômino ou pessoa por ele autorizada, sendo obrigatório ao segurança da portaria designado para o controle de acesso, exigir a identificação, e será fornecido crachá de visitante, mesmo quando o acesso se der dentro de veículo cadastrado;
- VI – O ingresso de convidados dos condôminos deverá ser precedido de informe ao Síndico de identificação dos mesmos, conforme cadastro disponibilizado em correspondência específica, válido o seu preenchimento ou envio de documento por meio eletrônico, quando comprovado seu recebimento;
- (VII) – O acesso de convidados de inquilinos, usufrutuários, e possuidores a qualquer título estará condicionado ao prévio envio ao Síndico do correspondente contrato de locação, ou instrumento equivalente, hábil a comprovar a condição legal daquele que autoriza o acesso dos visitantes.

VII – Os condôminos deverão proceder junto ao Síndico o cadastramento dos veículos que ingressarão no Condomínio, inclusive de seus convidados e ou prestadores de serviços, os quais receberão autorização provisória de acesso;

VIII – Cabe ao Síndico informar e determinar o tipo de identificação dos veículos;

IX – Os condôminos serão responsáveis pelos veículos que solicitar acesso, respondendo solidária e subsidiariamente pelos mesmos perante terceiros e o Condomínio;

X – As entradas e saídas são feitas pela portaria determinada pelo Condomínio, sendo neste local controlado o acesso dos condôminos, moradores, visitantes, serviçais, operários, fornecedores, entregadores, empregados do Condomínio, enfim, qualquer pessoa que tenha como destino o Condomínio, ainda que de simples passagem;

XI – Somente será permitida a entrada de veículos de fornecedores e entregadores nos horários das 08h30min às 17h00min, apenas em dias úteis. Com relação a serviços de manutenção de emergência e serviços *delivery*, a entrada é livre desde que autorizada pelo condômino. Qualquer outra situação extraordinária poderá ser autorizada pelo Síndico, preferencialmente, com antecedência;

XII – Os funcionários dos condôminos e de prestadores de serviços autorizados a entrar no Condomínio deverão ser orientados a circular nas dependências do Condomínio, adequadamente trajados e identificados por crachá de uso obrigatório, que deverá estar fixado em local visível;

XIII – Os funcionários que residem nas casas ou outras unidades imobiliárias situadas no interior do Condomínio poderão receber visitas, desde que expressamente autorizadas pelos Condôminos ou moradores responsáveis, com a devida identificação, através de carta à administração, podendo ser enviada também por e-mail;

XIV – Poderá ser feita, a critério da vigilância e do Síndico, revista em quaisquer veículos que adentram ao perímetro do Condomínio, desde que expressamente solicitado pelo condômino que assim se responsabilize integralmente pelas consequências de seus atos;

XV – Os funcionários dos condôminos e cessionários de direitos (a qualquer título) sobre as unidades situadas no Condomínio, devidamente cadastrados junto ao Síndico, ou de empreiteiros por estes contratados para realização de obras ou reparos nas unidades imobiliárias deverão ser antecipadamente cadastrados, em prazo hábil para o registro, trazendo para tanto, cópia do RG, CPF/MF, atestado de antecedentes criminais, para confecção de crachá de uso obrigatório. Os funcionários deverão acatar a conduta e procedimentos indicados na portaria de acesso;

XVI – Em caso de contratação de empresa ou autônomo para execução de obras e serviços, sem prejuízo de atender ao disposto no Capítulo V – Procedimentos para Construção, o condômino deverá encaminhar ao Síndico os dados necessários ao cadastro dos contratados, especificando o tipo e prazo dos serviços, além da previsão do número de pessoas vinculadas a obra, efetuando seus respectivos cadastros, condições estas, essenciais para autorização do início da(s) obra(s);

XVII – Somente será permitida a entrada ou saída de materiais, móveis ou equipamentos, mediante a apresentação por escrito do condômino. Em caso de realização de obras o condômino deverá informar ao Síndico quem será o responsável pela liberação de entrada ou saída de materiais, móveis ou equipamentos;

XVIII – Após o término de obras, serviços ou dispensa de funcionários o condômino ou pessoa por ele designada fica responsável pela devolução física dos crachás ao Síndico, para sua devida baixa no sistema de controle. Recomenda-se aos condôminos, para simplificar e agilizar os controles na portaria, que façam um pedido por escrito ou uma ordem de compra tal que, mantida a formalidade de identificação dos fornecedores, a autorização à entrada possa ser dada sem prévia consulta aos condôminos;

XIX – Em caso de dúvidas os vigilantes ou profissionais responsáveis pelo controle de acesso deverão consultar o Síndico antes que seja concedida a autorização de entrada.

## CAPÍTULO II – ENTRADA E SAÍDA DO CONDOMÍNIO

I – A velocidade máxima permitida em quaisquer ruas do Condomínio é de 30 km/h, independente do tamanho, classe ou tipo do veículo, e será auferida por radares eletrônicos;

II – No caso de acidente ou avaria, o responsável pelo veículo deverá sinalizar o local, e imediatamente comunicar ao Síndico, passados 30 minutos sem que a via esteja liberada, o condômino incorrerá em multa grave, se obstruir passagem incorrerá em multa gravíssima. Após o prazo estipulado o Síndico providenciará a remoção do veículo, correndo por conta do proprietário da unidade autônoma, à qual o veículo estiver subordinado, as despesas de remoção;

III – Não será permitida a condução de qualquer equipamento de mobilidade individual por pessoas sem a habilitação necessária prevista em Lei;

IV – Bicicletas elétricas e patinetes e veículos equivalentes desde que atendam a legislação em vigor (Res. CONTRAN 465/13) poderão ser conduzidas sem a necessidade de habilitação, preferencialmente por maiores de 14 anos, observando o limite de 20 km/h e/ou a ausência de aceleradores;

V – (retirado do texto por determinação)

V – É proibido trafegar fora do leito carroçável, sendo vedado o uso de qualquer tipo de veículo, inclusive esportivo, nas áreas verdes do Condomínio, trilhas e gramados;

VI – O acesso a estas áreas somente poderá ser feito pelos veículos de serviço do Condomínio;

VII – O Condomínio poderá, ainda, contratar e instalar radares para a aferição das velocidades dos veículos que transitam no local, podem-se aplicar a multa cabível de acordo com a condição a seguir estabelecida do condutor:

a) Ao condutor do veículo na condição de condômino, dependente e/ou convidado será imputada multa por descumprimento ao limite de velocidade estabelecido no presente regimento, no Capítulo II – Entrada e Saída do Condomínio, equivalente ao valor de 01 (uma) taxa de condomínio. Em caso de reincidência, taxa será devida em dobro;

b) Ao condutor do veículo comprovadamente na condição de terceiro (fornecedores/prestadores de serviços/empregados) será imputada multa por descumprimento ao limite de velocidade estabelecido no presente regimento no montante equivalente ao maior de multa de velocidade prevista na legislação de trânsito vigente – multas de natureza gravíssima, prevista no artigo 258, inciso I do CTB;

O valor da multa de que trata o item acima será cobrado diretamente do condômino cuja unidade o terceiro (fornecedor/prestadores de serviços/empregados) se destinava no momento da infração.

VIII – Nos casos de reincidência, as multas poderão ser multiplicadas por até 05 (cinco) vezes, conforme estipula do Código Civil;

IX – É terminantemente proibido o pouso de helicópteros, ou aeronaves de qualquer tipo, em todo o perímetro do condomínio, a qualquer dia e horário. Tal prática constitui infração gravíssima, excetuando-se em qualquer caso aqueles realizados por unidade de tratamento intensivo aérea (UTI aérea) com o intuito de realizar uma remoção ou resgate de emergência.

### CAPÍTULO III – LIXO

I – Os dias e horários de coleta do lixo ocorrerão de segunda a sábado, das 9h00min às 10h00min, previstos no Artigo Quarto, inciso XXVI do presente regimento;

II – Não é permitido jogar lixo ou entulho de qualquer natureza nos lotes de terceiros, nas vias de circulação e nas áreas de uso comum;

III – Para as festas de fim de ano, período de grande volume de lixo e falta de serviço adequado de coleta de lixo pela Municipalidade, o Síndico contratará serviço de coleta terceirizado, que será cobrado em rateio pelos proprietários de casas construídas e em construção.

### CAPÍTULO IV – ANIMAIS DOMÉSTICOS

I – Os animais de propriedade dos condôminos e de seus visitantes deverão ser cadastrados no Condomínio com nome, raça, cópia da carteira de vacinação, nome

do proprietário, devendo portar sempre identificação por coleiras com nome do animal e telefone do responsável;

II – O acesso dos animais domésticos às vias comuns é condicionado ao seu acompanhamento por responsável, ao qual deverá estar atado por guia ou mecanismos de contenção adequados, cabendo ao Síndico, sob o critério de segurança dos demais condôminos, aprovar ou requerer a substituição de tais aparelhos. Caso o comportamento do animal seja inadequado a este tipo de acesso, caberá ao Síndico notificar o associado podendo até mesmo impedir a permanência do animal, inclusive nas áreas privativas, principalmente na questão de ruídos;

III – Informado o responsável sobre a inadequação das guias e ou parelhos, cabe ao mesmo imediato retorno à propriedade particular, sob a pena de infração ao presente regimento e aplicação de medidas cabíveis;

IV – Os proprietários dos animais são responsáveis pelos mesmos, inclusive sua vacinação e saúde, devendo informar o Síndico de qualquer doença contagiosa manifestada nos mesmos;

V – Caberá ao proprietário do animal recolher os dejetos de seu cão ao passear com ele. Esta é uma atitude civilizada e respeitosa, já que as vias são de uso comum e devem ser mantidas limpas;

VI – O Síndico poderá recolher todo e qualquer animal não identificado que circule nas suas dependências, encaminhando-o para autoridade protetora dos animais ou de controle de zoonoses, sem que isto implique em qualquer responsabilidade perante eventual proprietário não identificado.

## CAPÍTULO V – PROCEDIMENTOS PARA CONSTRUÇÃO

I – Antes de definir um projeto para sua unidade imobiliária ou construir, consulte as “Normas Obrigatórias de Construção e de Utilização do Condomínio Rio da Barra”. Estas regras são a linha mestra para execução de uma obra em conformidade à legislação vigente e ao padrão do empreendimento, sua arquitetura da paisagem e restrições de ocupação do solo;

II – Caberá ao Síndico a solução de dúvidas e impasses sobre as condutas determinadas.

## CAPÍTULO VI – MANIFESTAÇÕES RUIDOSAS

I – É vedada toda e qualquer manifestação ruidosa que ultrapasse os limites e critérios estabelecidos pelo Síndico, conforme segue:

a) das 10h00min às 20h00min – 50 decibéis

b) das 20h01min às 22h00min – 45 decibéis

c) das 22h01min às 23h00min – 40 decibéis

d) das 23h01min às 10h00min – 35 decibéis

II – Quando for alegado por algum condômino excesso de manifestação ruidosa, a Central de Segurança efetuará verificação na parte externa da residência do condômino reclamante e do local do evento, respectivamente, com equipamento auferido pelo INMETRO, na forma da NBR 10151 ou aquela que possa suceder;

III – As aferições serão efetuadas mediante queixa apresentada pelo reclamante ao Síndico ou à Central de Segurança;

IV – O desrespeito às normas do silêncio acarretará ao condômino multa por infração gravíssima, sem prejuízo das medidas previstas em lei para que ocorra a interrupção imediata da manifestação ruidosa;

V – Caso o condômino, empregado ou organizador do evento atenda à solicitação para diminuição da emissão de ruídos ou som, dentro do prazo de 15 (quinze) minutos, não será imputada multa. No entanto, será formalizado pelo Síndico ou Central de Segurança, registro de ocorrência;

VI – Caso não seja atendida a reclamação apresentada por intermédio do Síndico ou Central de Segurança, dentro do prazo estipulado no inciso V deste Capítulo, incidirá automaticamente a penalidade pecuniária prevista no inciso VIII deste Capítulo, e a emissão do som será auferida pela equipe de segurança de hora em hora, ou seja, no decorrer da realização do evento, a partir da reclamação;

VII – Após às 22h01min, havendo reclamação da manifestação ruidosa, haverá um período de tolerância de 15 (quinze) minutos para adequação da intensidade sonora.

Passado os 15 (quinze) minutos de tolerância, caso o som permaneça em desacordo, será aplicada a multa prevista nesta norma;

VIII – Manifestação ruidosa ocorrida durante o dia, que compreende o horário das 10h00min às 20h00min, incorrerá em multa no valor de 01 (uma) taxa de condomínio. Manifestação ruidosa a partir das 20h01min incorrerá em multa no valor de 05 (cinco) taxas de condomínio;

IX – A cada hora de ruídos em excesso será imputada multa correspondente ao dobro, em observância a multa prevista no item anterior, até que o evento causador da manifestação ruidosa cesse ou se enquadre aos decibéis estabelecidos neste regimento;

X – Entende-se por normalidade ruidosa, a título exemplificativo, mas não restritivos, volumes de aparelhos eletrônicos, e sonoros moderados, instrumentos musicais acústicos ou não, caixas acústicas cuja potência não se propague pela vizinhança ou festas e recepções restritas às dependências internas da casa zelando-se pela máxima vedação do som emitido;

XI – Em todos os casos deverá o Condômino comunicar com antecedência ao Síndico a realização de qualquer evento musical em sua unidade autônoma que possa afetar a normalidade ruidosa do condomínio, ainda que tal evento seja de caráter estritamente doméstico ou familiar.

XI – Cabe ao Síndico arbitrar sobre o incômodo ou não da manifestação.

## CAPÍTULO VII – DEMAIS RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO CONDOMÍNIO

I – Será de responsabilidade do Condomínio, executar a limpeza periódica dos terrenos, que ainda não estiverem construídos, assim como o corte de grama e adotar todas as providências cabíveis para evitar erosão. Será cobrado do proprietário da unidade-autônoma o valor da hora de trabalho do prestador destinado à limpeza, sendo destacado o valor na taxa condominial;

II – É responsabilidade dos proprietários, adquirentes, promissários compradores e/ou ocupantes a qualquer título dos lotes mantê-los em perfeito estado de limpeza e conservação, inclusive jardins, os quais não poderão apresentar mato alto, entulhos, lixo e águas estagnadas;

III – Também é de responsabilidade dos proprietários, adquirentes, promissários compradores e/ou ocupantes a qualquer título dos lotes, conservar as calçadas e rampas em frente aos seus lotes, mantendo-as sempre limpas e em perfeito estado de conservação;

IV – É proibida a instalação de rede de rádio de transmissão amadora;

V – Os lotes deverão permanecer limpos, ajardinados ou gramados nas suas áreas livres, de modo a constituírem um conjunto harmônico com o loteamento;

VI – O Condomínio Rio da Barra visa promover um convívio harmonioso, sendo este o objetivo máximo de todos seus integrantes, dos quais se aguarda conduta de civilidade e respeito. Episódios de embriagues, atentado violento ao pudor, ou qualquer desvio de conduta familiar e respeitosa, deverão ser coibidos de forma enfática, cabendo a todos tal zelo e aplicação.

## CAPÍTULO VIII – FOGOS DE ARTIFÍCIO

I – É proibido queima de fogos de artifícios no Condomínio Rio da Barra.

## CAPÍTULO IX – SERVIDÃO DE TRÂNSITO POR DESTINAÇÃO

I – A Incorporadora Vale do Rio da Barra Empreendimentos, inscrita no CNPJ sob o nº 07.331.949/0001-13, é titular do imóvel contíguo, denominado “Fazenda São José”, contíguo ao terreno onde está constituído o Condomínio Rio da Barra;

II – Para possibilitar o acesso às áreas contíguas pelos condôminos, visitantes e demais usuários do Condomínio e dos demais empreendimentos, a Incorporadora instituiu, através de escritura pública e constante na Convenção do Condomínio Rio da Barra, servidão recíproca de uso e trânsito de pedestres e veículos na parte dos

referidos imóveis, em caráter perpétuo e a título gratuito, conforme previsto na Convenção de Condomínio Rio da Barra, Capítulo XII.

## CAPÍTULO X - ACESSO À AREA COMUM – PRAIA DOS NATIVOS

I – A área de acesso ao apoio de praia de uso comum a todos os condôminos possui servidão de acesso pelo terreno pertencente à Grafite Participações e Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 53.495.842/0001-93, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, Conjunto 201, 20º andar – São Paulo – SP, para uso e trânsito de pedestres, bicicletas e carrinhos de golfe, em horário livre. É expressamente proibido o uso de veículos a combustão (motos, quadriciclos e similares), exceto, obviamente, os veículos da própria Grafite.

II- Ocorrerá em multa gravíssima o condômino que não cumprir o disposto neste Capítulo.

## CAPÍTULO XI – PENALIDADES

I – As penalidades seguem os preceitos apresentados no introito, cabendo ao Síndico à determinação de valores e forma de pagamento que ficarão disponíveis para os condôminos;

II – A falta de cumprimento de qualquer das normas deste regimento tornará, nos casos de menor gravidade, o condômino faltoso passível de censura a ser expedida, nos casos de urgência pela administração e, por via de regra, pelos órgãos previstos na convenção;

III – Os casos de maior gravidade ou os considerados de potencial conduta antissocial deverão ser submetidos à Diretoria e eventualmente, se assim determinado pela Diretoria, à Assembleia Geral;

IV – As multas não isentarão os responsáveis da infração das responsabilidades civis e criminais previstas em lei;

V – Quando a infração se referir às normas de construção previstas em Lei, Convenção, Normas Obrigatórias de Construção e de Utilização do Empreendimento do Condomínio Rio da Barra e outros regulamentos vigentes, o condômino faltoso

deverá desfazer a obra ou abster-se da prática do ato contrário à lei ou a outros documentos citados. No caso do condômino faltoso não tomar iniciativa, caberá ao Síndico com autorização judicial, mandar desmanchar qualquer obra irregular a custo do transgressor se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado;

VI – Todas as multas assim estipuladas reverterão a favor do Condomínio.

## CAPÍTULO XII – GRADUAÇÃO DAS MULTAS E CRITÉRIOS PARA CORREÇÃO DAS DÍVIDAS

I – A aplicação de penalidade de multa obedecerá a percentuais progressivos incidentes sobre o valor de 01(uma) taxa de condomínio vigente e vinculada a unidade do condômino cuja penalidade foi imputada.

a) Infração Leve – Advertência escrita – Situação caracterizada por não reincidência e ausência de dano ou ameaça a pessoas e/ou ao patrimônio alheio ou comum;

b) Infração Média – multa pecuniária de 01(uma) taxa de condomínio vigente – Situação de reincidência de infração leve (no prazo de um ano) e ausência de dano ou ameaça a pessoas e/ou ao patrimônio alheio ou comum. Em caso de reincidência de Infração Média – multa pecuniária de 02(duas) taxas de condomínio vigente;

c) Infração Grave – multa pecuniária de 2,5 (duas e meia) taxa de condomínio vigente – Situação que pode caracterizar risco ou ameaça a pessoas e/ou ao patrimônio alheio ou comum. Em caso de reincidência de Infração Grave – multa pecuniária de 05 (cinco) taxas de condomínio vigente;

d) Infração Gravíssima – multa pecuniária de 05 (cinco) taxas de condomínio vigente. Em caso de reincidência de Infração Gravíssima – multa pecuniária de 10 (dez) taxas de condomínio vigente;

e) Infrações que imputem risco real ou ameaça de danos a pessoas ou ao patrimônio alheio ou comum serão analisadas pelo Síndico e ratificadas pelo Conselho Fiscal, os quais deliberarão sobre a gravidade e penalidade a ser imposta ao infrator, no limite de 10 (dez) vezes o valor da taxa de condomínio vigente acrescida de 100%, sem prejuízo da adoção de medidas judiciais (cíveis ou criminais) cabíveis;

f) As infrações serão cobradas em dobro nos casos de reincidência, obedecendo à graduação da tabela abaixo, sendo que na reincidência de infrações de velocidade classificadas como leves passarão a ser consideradas como de natureza grave, e as demais infrações de natureza leve, passarão a ser consideradas de natureza média;

g) A todas as infrações cometidas neste regimento será imputada advertência e/ou multa, nos termos e valores já estipulados, e em observância a tabela de graduação de penalidade abaixo determinada, com exceção às multas aplicadas que possuem penalidade própria especificada em seus artigos.

DESCRIÇÃO DAS INFRAÇÕES	
GRADUAÇÃO DAS PENALIDADES	INFRAÇÕES RELACIONADAS AOS DEVERES DOS CONDÔMINOS
GRAVÍSSIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. Usar a unidade autônoma de maneira prejudicial ao sossego, inclusive, excedendo, sem prévia consulta, ao número máximo de pessoas permitidas;</li> <li>ii. Desrespeitar a quantidade máxima de pessoas permitidas em caso de locação ou cessão a qualquer título;</li> <li>iii. Entregar a unidade autônoma em locação, ou cessão a qualquer título, em inobservância ao que determina o presente Regimento;</li> <li>iv. Utilizar-se de plataformas digitais (Airbnb, Booking, Kayak, e congêneres) para oferta de locação da unidade autônoma;</li> <li>iv. realizar nas unidades autônomas qualquer evento de cunho comercial, político, corporativo, e religioso, ainda que de caráter gratuito.</li> <li>v. Realizar ou autorizar o pouso de helicópteros, ou aeronaves de qualquer natureza, nas dependências do condomínio;</li> </ul>
INFRAÇÕES RELACIONADAS AO TRÂNSITO DE VEÍCULOS, PESSOAS E ANIMAIS	
LEVE	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. Ultrapassar limites de velocidade de 30 a 40km/h;</li> <li>ii. Animal (is) de estimação, de porte pequeno, solto (s) nas áreas comuns e vias públicas (sem guia/conductor)</li> </ul>
MÉDIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. Circular com veículos motorizados em áreas não permitidas;</li> </ul>
GRAVE	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. Ultrapassar limites de velocidade de 41 a 59 km/h;</li> <li>ii. Condução de veículos por menores de idade ou sem habilitação;</li> <li>iii. Animal (is) de estimação, de porte médio, solto (s) nas áreas comuns e vias públicas (sem guia/conductor)</li> </ul>
GRAVÍSSIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. Ultrapassar limites de velocidade de 60 km/h;</li> </ul>

ii. Animal (is) de estimação, de porte grande, solto (s) nas áreas comuns e vias públicas (sem guia/conductor)

#### INFRAÇÕES RELACIONADAS ÀS NORMAS DE CONDUTA

LEVE  
i. Não recolher dejetos de animais de estimação nas áreas comuns;  
ii. Expor roupas, materiais, equipamentos em local visível nas residências e obras;  
iii. Inobservância dos horários permitidos para recebimento de encomendas em obras residenciais;  
iv. Descumprir qualquer obrigação prevista no Regimento e não especificada como infração na Tabela de Infrações.

MÉDIA  
i. Causar danos aos jardins das áreas comuns e particulares;  
ii. Armazenar lixos e podas de jardins de forma incorreta ou exposição fora de horário de coleta ou em local indevido.

GRAVE  
i. Causar danos a fauna e flora;  
ii. Consumo de bebida alcoólica por menor de idade nas áreas comuns.

GRAVÍSSIMA  
i. Causar danos ao patrimônio por atos de vandalismo;  
ii. Atos obscenos.

#### INFRAÇÕES RELACIONADAS AO PROCEDIMENTOS DE SEGURANÇA

LEVE  
i. Condômino ou convidado do condômino recusando-se aos procedimentos de segurança;

MÉDIA  
i. Liberar acesso de convidados, visitantes, empregados e prestadores de serviços sem o cumprimento do exposto nos itens do regulamento;  
ii. Deixar de comunicar desligamento de empregado e prestadores de serviços.

GRAVE  
i. Prestadores de Serviços, caseiros e empregados recusando-se aos procedimentos de segurança;

#### INFRAÇÕES RELACIONADAS AOS EVENTOS E NÍVEIS DE DECIBÉIS

GRAVE  
i. Som alto quanto em trânsito com veículos;  
ii: Inobservância a qualquer regramento sobre a realização de eventos nas residências.

GRAVÍSSIMA  
i. Inobservância à Lei do Silêncio, sem prejuízo da penalidade disposta no item 9 das Normas de Convivência.

#### INFRAÇÕES RELACIONADAS AOS PROCEDIMENTOS DE OBRAS

MÉDIA  
i. Obra sem fechamento por tapumes ou com fechamentos incompletos;

	ii. Deixar de acondicionar resíduos de obras em caçambas, ou não cobrir as caçambas com resíduos de obras.
GRAVE	i. Inobservância dos horários e/ou calendário de permanência nas obras; ii. Sujeira nas vias em frente às obras; iii. Descartar resíduo de obras nas áreas comuns e públicas.

### CAPÍTULO XIII – DISPOSIÇÕES FINAIS

I - Compete ao Síndico além do descrito na Convenção do Condomínio, ordenar as obras ou serviços necessários no Condomínio;

II – Os condôminos são diretamente responsáveis por todos os atos praticados por seus dependentes, empregados, locatários ou ocupantes a qualquer título de suas unidades autônomas;

III – Será observado, em tudo quanto for omissis no presente Regimento, Convenção do Condomínio, Normas Obrigatórias de Construção e de Utilização do Empreendimento Condomínio Rio da Barra, a Lei nº 4.591/64 e a Lei 10.406/2002, com suas modificações posteriormente introduzidas aplicáveis a matéria;

IV – Cada condômino receberá uma via deste regulamento, não podendo alegar a sua ignorância;

V – Em caso de venda ou locação, o condômino deverá comunicar ao Síndico o nome e demais dados do novo morador, adquirente ou locatário, fazendo constar, obrigatoriamente, nos respectivos instrumentos, cláusulas que obrigue o fiel cumprimento das disposições contidas na Convenção e no presente Regimento Interno. Em caso de omissão, o vendedor ou locador ficará solidariamente responsável, com o novo adquirente, locatário ou morador por quaisquer danos;

VI – Em caso de locação, o locador permanecerá como único responsável perante a administração do condomínio pelo pagamento de cota parte e multas;

VI – Fica eleito o foro do domicílio do condômino, ou do local do imóvel, a exclusiva opção do CONDOMÍNIO RIO DA BARRA, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como único competente para dirimir ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente convenção.