

CONDOMÍNIO LES RÉSIDENCES SAINT TROPEZ

Regulamento Interno

(Aprovado na Assembleia Geral Extraordinária, iniciada em 21 de novembro de 2007 e realizada no dia 08 de janeiro de 2008)

1. SALÃO DE FESTAS.

1.1 Somente os moradores em dia com as cotas condominiais poderão requisitar o Salão de Festas para promoção de atividades sociais, festas, recepções e aniversários, sendo vedada sua cessão para atividades religiosas, mercantis e jogos considerados de azar pela legislação pertinente;

1.2 A requisição do salão de festas deverá ser feita por escrito, à Administração do Condomínio, a qualquer tempo de acordo com a disponibilidade, devendo o solicitante, que deverá estar presente ao evento, assinar termo de compromisso e responsabilidade, disponível na Sala de Administração. Havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia, a preferência será do primeiro solicitante. O morador poderá cancelar a reserva, sem ônus, até 7 (sete) dias antes da data do evento. Em caso de desistência, fora do prazo acima o condômino arcará com o pagamento correspondente ao valor integral da locação;

1.3 É vedada a cessão do Salão de Festas para comemorações particulares dos moradores do edifício nas seguintes datas tradicionais:

- a) - Véspera e dia de Natal;
- b) - Véspera e dia de Ano Novo;
- c) - Dia das Crianças;
- d) - Dia das Mães;
- e) - Dia dos Pais;
- f) - Dias de carnaval;
- g) - Páscoa;

1.4 A cessão do Salão de festas está condicionada à prévia assinatura no ato da reserva, por parte do requisitante, de um termo de responsabilidade, onde ficará expressamente consignado haver recebido as referidas dependências em perfeitas condições, assumindo, integralmente, o ônus de quaisquer danos causados ao Condomínio que se venham a registrar durante o período de utilização, inclusive os causados por familiares, prepostos, pessoal contratado e serviçal;

1.5 Ao término da festa, o morador, em conjunto com o encarregado de turno do Condomínio, efetuará uma conferência e vistoria do mobiliário das áreas utilizadas;

1.6 A avaliação dos prejuízos causados ao Condomínio, para efeito de ressarcimento por parte do requisitante, será feita através de coleta de preços entre firmas habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição de peça ou instalações danificadas;

1.7 A recusa ao pagamento a partir da data da notificação relativa ao ressarcimento das despesas havidas com reparação dos danos causados acarretará o acréscimo de 20% (vinte por cento) no montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com pagamento de custas e honorários advocatícios, bem como a perda do direito de requisição do Salão de Festas até o cumprimento das obrigações;

1.7.1 O pagamento dos prejuízos causados ao condomínio deverá ser efetuado junto da cota condominial, que será discriminada trinta dias após a apuração do ocorrido, com as devidas correções, se for o caso;

1.8 A título de pagamento das despesas com limpeza, conservação das dependências requisitadas, bem como o consumo de luz e gás, será cobrada a taxa de 01 (um) salário mínimo para utilização do Salão, a ser efetuada junto à cota condominial;

1.9 O requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se, a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente;

1.10 O Salão de Festas estará disponibilizado ao requisitante a partir das 10:00 (dez) horas do dia solicitado, até 07:00 (sete) horas do dia seguinte;

1.11 O morador requisitante do salão de festas deverá fornecer lista nominal dos convidados à Administração com antecedência de 48 (quarenta e oito) horas. Eventuais convidados não constantes da lista, só poderão ingressar na festividade, mediante autorização do morador, dada ao representante da Administração (líder de turno) e registrada no livro de ocorrência da portaria do Condomínio;

1.11.1 O número máximo de convidados é de 120 (cento e vinte) pessoas;

1.12 Não é permitido usar, emprestar ou alugar, no todo ou em parte, as diversas áreas comuns para fins incompatíveis com a destinação própria às mesmas;

1.13 Não é permitido usar aparelhos radiofônicos, alto-falantes, televisões, instrumentos de sopro, de percussão, de cordas, ou similares em volume elevado, perturbando o recato do Condomínio em geral;

1.14 No período de 22:00 hs às 07:00 hs, cumpre ao morador que reservar o Salão de Festas, evitar a produção de ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem estar dos demais moradores do Condomínio, de acordo com a lei Municipal em vigor, (Lei do Silêncio);

1.15 A Administração do Condomínio, através de seus membros, poderá intervir no sentido de antecipar o término da autorização de utilização do Salão de Festas, em caso de desrespeito ao estipulado no parágrafo acima, podendo inclusive providenciar o fechamento do Salão de Festas;

1.16 Fica permitido ao Núcleo de Administração requisitar, o Salão de Festas, sem ônus, para festas e eventos abertos a todos os condôminos.

1.17 Fica permitido o estacionamento de convidados nos estacionamentos externos, nos dias de eventos no salão de festa geral, até o número de vagas desocupadas estarem preenchidas. Quando não houver vagas para estacionamento de convidados dentro do Condomínio Les Résidences Saint Tropez, os veículos deverão ficar estacionados nas ruas próximas ao mesmo.

2. SALA DE MUSCULAÇÃO.

2.1 A sala de musculação funcionará diariamente das 06:00 (seis) às 23:00 horas. Sendo que a partir das 22:00 (vinte e duas horas) os equipamentos sonoros deverão se adequar à legislação em vigor. Horários extras poderão ser solicitados à Administração;

2.2 Os moradores maiores de 18 (dezoito) anos poderão utilizar-se da sala de musculação sem restrições. Os moradores entre 13 (treze) e 18 (dezoito) anos, desde que autorizados por escrito pelo

responsável e mediante a apresentação de atestado médico autorizando esta atividade. É proibido a permanência e o uso da sala de musculação por menores de 13 (treze) anos mesmo acompanhados dos pais ou responsáveis;

2.3 Não será permitido o ingresso de convidados para a utilização de seus equipamentos, exceto quando em companhia de proprietário;

2.4 Em caso de ocorrência de dano aos aparelhos ou às dependências, por uso indevido, o usuário ou seu responsável deverá ressarcir o Condomínio dos prejuízos causados. Em caso de recusa, serão adotados os mesmos procedimentos mencionados no item 1.7 deste Regulamento;

2.5 O condomínio não se responsabilizará por quaisquer danos físicos ou prejuízos à saúde dos usuários, decorrentes dos exercícios realizados, cabendo a cada frequentador os cuidados e a observância das precauções quanto à sua própria saúde;

2.6 Os usuários deverão observar os preceitos de higiene e saúde pública, devendo sempre se utilizar de toalhas descartáveis, mantendo os aparelhos livres de suor;

2.7 Deverá ser utilizado pelos frequentadores o traje para prática de esportes, e é proibida a utilização dos equipamentos da sala de musculação com roupas de banho;

2.8 Será terminantemente proibido fumar no interior da sala de musculação, e promover ou participar de quaisquer atos que venham molestar os demais usuários.

3. SAUNAS E SPA.

3.1 O uso da sauna e spa é privativo dos moradores, podendo ser utilizada por visitantes desde que acompanhados dos proprietários;

3.2 É proibido o uso e a permanência na sauna de menores de 12 (doze) anos, mesmo que estejam acompanhados de seus pais ou responsáveis;

3.3 O SPA e a sauna funcionarão diariamente das 18:00 hs às 22:00 h, podendo ser desligadas quando da ausência de usuários. Durante as férias escolares, finais de semana e feriados o funcionamento se dará das 08:00 h às 22:00 h. Outros horários deverão ser solicitados a Administração;

3.4 O horário de funcionamento da sauna será fixado em local bem visível;

3.5 É proibido o uso e a permanência no spa de menores de 12 (doze) anos mesmo acompanhados dos pais ou responsáveis. Essa proibição também é válida para os convidados;

3.6 É proibido saltar ou mergulhar na piscina de hidromassagem;

3.7 Todos os parágrafos contidos na cláusula 5ª, exceto os de nº 5.9 e 5.14, complementam e integram esta cláusula. Especial atenção deve ser dada ao item 5.10, deste Regulamento, quanto às proibições similares as previstas na área da piscina.

4. QUADRAS ESPORTIVAS.

4.1 A Quadra Polivalente é uma área destinada ao lazer dos moradores e divertimento de seus familiares. Deverão os pais ou responsáveis orientar os menores no sentido de serem obedecidas às normas vigentes e de evitarem barulho excessivo;

4.2 A utilização da Quadra Polivalente somente será permitida aos moradores ou visitante acompanhado, ficando os moradores responsáveis pelos atos dos seus convidados;

4.3 O condômino responsável por dano material às dependências da Quadra Polivalente, depois de apurado pelo Síndico e Conselheiros do Condomínio o valor do prejuízo, obrigará-se a repassar a respectiva despesa ao condomínio sujeitando-se, no caso de recusa, à cobrança judicial;

4.4 O uso das Quadras Esportivas obedecerá a uma programação, para as diversas modalidades de esporte controladas pela Administração, sendo que cada unidade poderá usá-la no período máximo de 01 (uma) hora, duas vezes por semana, previamente marcada, com antecedência máxima de sete dias e obedecendo a orientação da Administração quanto aos dias e horários;

4.5 O uso das Quadras Esportivas será das 07:00 h às 22:00 h;

4.6 É expressamente proibido o uso de skates, patins, bicicletas e similares nas Quadras Esportivas, bem como a colocação de cadeiras, mesas e bancos ou quaisquer outros objetos que possam danificar as mesmas.

5. PISCINA, BAR E SALÃO DE JOGOS.

5.1 O uso da piscina é privativo dos moradores do Condomínio, sendo autorizada à frequência de convidados, desde que acompanhados do morador;

5.2 O usuário da piscina deverá tomar banho de chuveiro, antes de utilizá-la, em local apropriado na área da piscina;

5.3 São proibidos brincadeiras bruscas, lutas, empurrões, corridas, etc., capazes de incomodar as crianças ou outros frequentadores;

5.4 Não é permitido ao usuário jogar na piscina qualquer objeto;

5.5 É expressamente vedado à prática de jogos no recinto da piscina, bem como a prática de qualquer tipo de recreação prejudicial à liberdade ou segurança dos demais, exceto as organizadas pela Administração;

5.6 Comestíveis e bebidas deverão ser servidos em pratos e copos plásticos ou descartáveis, não se deixando restos no local, sendo expressamente proibido o uso de qualquer objeto de vidro;

5.7 É expressamente proibido o uso da piscina para promoção de festas, reuniões de qualquer natureza, exceto com aprovação prévia da Administração;

5.8 Não será permitida a entrada de empregadas domésticas dentro d'água na piscina, exceto babas acompanhando crianças pequenas na piscina infantil;

5.9 Não é permitido no recinto da piscina a presença de menores de 08 (oito) anos, quando desacompanhados de seus responsáveis;

5.10 A fim de evitar contaminação, riscos de segurança e incomodo aos usuários, fica proibido:

- a) A entrada de qualquer animal;
- b) Fazer uso de óleo de bronzear ou qualquer produto similar que (exceto filtro solar) possa prejudicar o funcionamento da piscina;
- c) Conduzir pranchas, bóias volumosas, ou objetos que possam poluir a água ou incomodar os demais usuários;
- d) O uso de garrafas, copos, quaisquer recipientes de vidro, louças ou objetos perfurocortantes;
- e) A presença dentro do espelho d'água de quaisquer objetos de metal, tais como latas de cerveja, brinquedos cortantes, etc;
- f) Comestíveis de qualquer gênero dentro d'água;
- g) A presença de qualquer funcionário do Condomínio, quando não solicitado;
- h) O uso das dependências da piscina por funcionários;

5.11 O horário de funcionamento da piscina, no período de 01 de maio a 30 de setembro será das 7:00 horas às 19:00 horas e no período de 01 de outubro a 30 de abril será das 7:00 às 22:00 h;

5.12 Para limpeza e conservação, a piscina será fechada uma vez por semana, sempre em dia útil;

5.13 Os equipamentos e demais pertences da piscina se constituirão em patrimônio do Condomínio e ficarão sob a guarda e responsabilidade de empregado, designado pelo Síndico Geral;

5.14 O guarda-vidas ou guardião de piscina é a autoridade responsável pela fiel observância do Regulamento na qualidade de preposto da Administração e deverá ficar no local designado e apropriado para o exercício de sua função;

5.15 Todas as pessoas que apresentarem problemas de pele, ferimentos, amarelidão da pele ou dos olhos (icterícia), e outras manifestações facilmente verificadas, deverão apresentar exame médico em dia, caso contrário ficará sob pena de ser vetado o uso da piscina;

5.16 Qualquer morador ou visitante que por mau uso da piscina ou dos equipamentos, tenha como consequência necessidade da sua interdição, estará sujeito à multa e obrigação de ressarcir o Condomínio das despesas com a reparação.

5.17 O acesso à piscina se dará em conformidade com as decisões do Conselho Consultivo, em ata de reunião de 11 de dezembro de 2006, quanto à necessidade de exame médico e decisão de Assembléia Geral Extraordinária de 05 de novembro de 2002, quanto à implementação de controle de até 8 (oito) carteiras por unidade residencial;

5.18 É expressamente proibida, a reserva, através de qualquer instrumento, de mesas e cadeiras na área das piscinas;

5.18.1 Os objetos deixados se constituirão obrigações desnecessárias quanto à guarda e vigilância, por conta do Condomínio Geral, deixando de cumprir, naquele local, com as suas competências. Assim, o guardião de piscina observará os materiais abandonados por mais de 15 minutos, na área de uso da piscina, sem que os seus proprietários estejam fazendo uso da área do Clube, comunicará à Administração Geral que através de seus prepostos fará o recolhimento e acautelamento;

6. OBRAS E MUDANÇAS NAS UNIDADES.

6.1 Por motivo de segurança, qualquer modificação a ser feita na estrutura interna do espaço de um apartamento só poderá ser executada após informação a administração;

6.2 Deverão ser respeitados os seguintes horários para obras nas unidades:

De segunda-feira a sexta-feira: 08:00 às 18:00 h, - Blocos (02, 03, 04, 06 e 07)

De segunda-feira a sexta-feira: 09:00 às 18:00 h, - Blocos (01, 05, 08)

Sendo expressamente proibido nos Sábados, Domingos e feriados;

6.3 Para maior segurança dos moradores e do patrimônio do Condomínio, todos os profissionais contratados pelos condôminos para prestação de serviço de reformas, decoração, instalação de armários, ar condicionado, etc. deverão ser identificados, através dos dispositivos existentes no Condomínio;

6.4 Não serão permitidos entulhos e restos de mudanças nas partes comuns do Condomínio, exceto se forem depositados em caçambas estabelecidas nas áreas indicadas pela Administração para esse fim. As caçambas em utilização deverão ser retiradas até às 12:00 horas de sábado;

6.5 Os Srs. Condôminos deverão recomendar aos prestadores de serviço, a retirada imediata dos referidos resíduos, sendo, terminantemente proibido a colocação destes, ainda que temporariamente nas partes comuns dos prédios;

6.6 Quaisquer danos causados ao condomínio derivados das obras serão calculados pela administração e ressarcido ao condomínio através de sua cota condominial. Caso haja recusa, aplicar-se-á o disposto no item 1.7, deste Regulamento;

6.7 É permitido as mudanças para as unidades nos horários de segunda-feira a Sábado de 08:00 h as 18:00 h., sendo expressamente proibido nos Domingos e feriados.

7. SEGURANÇA.

7.1 É expressamente, proibido a qualquer morador ou visitante entrar em dependências reservadas aos equipamentos e instalações vitais do condomínio, tais, como: casa de bombas da piscina, bombas d'água, medidores de luz, central telefônica, gás, hidrômetros, etc, exceto para o Síndico ou pessoas por eles autorizadas;

7.2 Visando à segurança geral e também a ordem, higiene e limpeza das partes comuns, fica terminantemente proibido atirar fósforos, pontas de cigarros, casca de frutas, detritos ou qualquer outro objeto pelas portas, janelas, varandas e áreas de serviços, ou nos elevadores, corredores, escadas e demais áreas comuns;

7.3 A guarda de bicicletas, velocípedes e patinetes nas áreas comuns não será permitida, ficando a Administração isenta de qualquer responsabilidade por dano ou furto eventualmente, causado aos objetos, que não estejam em locais apropriados;

8. EMPREGADOS.

8.1 Compete à Administração do Condomínio fiscalizar, treinar e chefiar os seus empregados, fazendo com que os serviços sejam executados de maneira satisfatória;

8.2 Os moradores não poderão utilizar, para seu uso particular, os serviços de empregados do Condomínio, durante o seu horário de trabalho, ficando o empregado infrator sujeito à advertência e, em caso de reincidência, de demissão por justa causa, excetuados os colocados a serviço do Condomínio mediante pagamento do serviço efetuado por deliberação do Síndico Geral, Conselho Normativo e Administração;

8.3 Não é permitido que outras pessoas, que não os próprios empregados registrados ou terceirizados do Condomínio, trabalhem nas partes de uso comum, a não ser mediante autorização Síndico Geral;

8.4 A Indisciplina de qualquer funcionário com os moradores poderá ser registrada de forma detalhada no livro de reclamações e sugestões da recepção de cada bloco ou através de carta à Administração Geral. Os respectivos Síndicos analisarão a reclamação e aplicarão as normas disciplinares cabíveis quando se tratar de seus funcionários. Outrossim, encaminharão o fato, objeto da reclamação, à Administração Geral, em se tratando de funcionário do Condomínio Geral;

9. FACHADAS.

9.1 É expressamente proibida a instalação de aparelhos de ar condicionado fora das caixas nas unidades especificamente instaladas pela construtora para tal fim;

9.2 As antenas deverão ser instaladas no terraço de uso comum;

9.3 A instalação de toldos e telas, só será permitido se estes estiverem de conformidade com os padrões estipulados para o Condomínio, pela arquitetura da construtora.

10. ÁREA DE PARQUEAMENTO DE VEÍCULOS.

10.1 As áreas de estacionamento, destinadas aos veículos de visitantes e aos moradores que possuem vagas previstas nas suas escrituras, não poderão ser utilizadas para qualquer outro fim, exceto para carga e descarga de material e o previsto no item 6.4 deste Regulamento;

10.2 Os veículos estacionados nas áreas descritas no inciso anterior, não poderão ter no seu interior qualquer pessoa, sob qualquer pretexto, por mais de 20 minutos, exceto para carga e descarga.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS.

11.1 Compete a todos os moradores e empregados do condomínio fazer cumprir o presente regulamento, levando a conhecimento do síndico qualquer transgressão ao mesmo;

11.2 Aos condôminos cabe a obrigação de, nos contratos de locação, alienação ou cessão de uso de suas unidades a terceiros, fazer incluir uma Cláusula que obrigue o fiel cumprimento deste Regulamento, que é mantido para comodidade, tranqüilidade e segurança geral, devendo-se por

isso, ser rigorosamente cumprido por todos os proprietários e moradores, seus empregados e pessoas sob sua responsabilidade;

11.3 Quaisquer reclamações dirigidas ao Síndico, só serão aceitas, caso estejam registradas em livros específicos, que se encontram nas respectivas portarias, SPA e Administração Geral;

11.4 Integram este Regulamento, para todos os efeitos, as normas anexas ou a serem anexadas, aprovadas em Assembléia Geral;

11.5 Os casos omissos serão resolvidos por maioria de 2/3 de votos do Conselho Normativo e submetidos a Assembléia.

Fica eleito o Foro desta Cidade para dirimirem-se quaisquer dúvidas ou questões oriundas das disposições convencionais, regimentais e regulamentares.

O presente regulamento nos itens que não estejam também contidos na Convenção do Condomínio entra em vigor em 08 de janeiro de 2008.