



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE GOVERNO

REGIMENTO INTERNO DO CONJUNTO
HABITACIONAL MINHA CASA, MEU
FUTURO VITÁPOLIS.

REGIMENTO INTERNO DO CONJUNTO HABITACIONAL MINHA CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Este Regimento Interno, elaborado nos termos da Convenção de Condomínio, tem por finalidade estabelecer normas de disciplina, procedimento, conduta e comportamento às quais estão obrigados todos os moradores e toda e qualquer pessoa que se utilize o Conjunto Habitacional Minha Casa, Meu Futuro Vitápolis, ou de alguma de suas partes comuns ou autônomas.

CAPÍTULO II - IDISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º - Compete ao Síndico (Artigo 24 da Convenção) a administração geral do condomínio, fazendo cumprir o disposto neste Regimento Interno.

Art. 3º - Compete ao empregado ocupante da função de Zelador cuidar da segurança e limpeza de todas as suas dependências e equivalentes, supervisionar os demais empregados do Condomínio, a regularidade de todos os serviços, assegurando a comodidade dos moradores, ficando autorizado a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir o presente regimento, devendo comunicar as infrações ao Síndico, para adoção das medidas necessárias.

Art. 4º - Compete ao empregado ocupante da função de Porteiro e Vigia Noturno, se for o caso:

- a) manter o serviço permanente de portaria e exercer a vigilância contínua do condomínio, impedindo o ingresso de pessoas estranhas;
- b) identificar os visitantes (que deverão informar o nome da pessoa que procuram) e somente permitir o acesso à unidade autônoma após a anuência dos moradores;
- c) ligar e desligar as luzes das partes comuns;
- d) contribuir para a manutenção da ordem e segurança.

Art. 5º - Sendo os moradores interessados diretos pelo bom nome do condomínio e qualidade do

ambiente, cabe-lhes registrar no livro de ocorrências, localizado na portaria, qualquer irregularidade notada, comunicando-a ao Zelador, e este, ao Síndico.

Art. 6º - A fim de serem evitados incidentes entre moradores, ou desses com terceiros que frequentam o condomínio, é aconselhável que os moradores apenas façam reclamações ao Zelador, e/ou por escrito, no livro de ocorrências.

Art. 7º - O Zelador fiscalizará a entrada e saída de qualquer volume e móveis portados por estranhos, exigindo, se for o caso, ordem por escrito.

Art. 8º - Os imóveis do condomínio destinam-se exclusivamente à residência familiar, não podendo ser utilizado para fins comerciais.

Art. 9º - A menos que haja ordem expressa do Síndico, o Zelador não aceitará chaves de imóveis em casos de mudança dos moradores.

Art. 10º - O morador que por descuido, omissão ou conveniência provocar aumento das despesas comuns pagará o excesso a que der causa.

Art. 11º - As cartas e os volumes entregues no condomínio serão recebidos diariamente pelo porteiro, cabendo ao morador a responsabilidade de retirá-las na portaria ou em local de guarda indicado pelo condomínio.

Art. 12º - O serviço de entrada e saída de móveis, volumes, caixote, enfim, de tudo aquilo que não for portátil, só poderá ser feito pelo elevador de serviço [entrada de serviço], se houver, em horário previamente determinado, afixado em mural, devidamente comunicado ao Zelador que acompanhará a entrega.

Art. 13º - Prestadores de serviço somente poderão adentrar às dependências do condomínio portando crachá próprio do condomínio e após prévia identificação pela portaria.

Art. 14º - A saída de prestador de serviço deve ser precedida de aviso à portaria pelo morador do respectivo imóvel.

Art. 15º - Todos os empregados do condomínio deverão portar crachá de identificação.

Art. 16º - O Zelador poderá providenciar a retirada, das áreas de lazer, de qualquer pessoa que, comprovadamente, não mantenha a conduta compatível com o bom senso, respeito e moral, e desrespeite os princípios básicos de higiene, sem prejuízo da adoção de medidas necessárias cabíveis para o fiel cumprimento deste Regimento.

CAPÍTULO III - PROIBIÇÕES NO INTERESSE COMUM

Art. 17º - Alterar, prejudicar ou danificar qualquer das partes do condomínio, suas dependências e instalações comuns.

Art. 18º - Colocar anúncios, cartazes, inscrições, etc., em qualquer dependência do condomínio sem prévia autorização por escrito do Síndico.

Art. 19º - Instalar, nos imóveis, sem a devida autorização, aparelhos de ar condicionado, exaustor ou similar na parte de alvenaria ou concreto, da fachada do condomínio (caso de condomínio de apartamentos).

Art. 20 - Instalar novas ligações de água, energia elétrica, antenas externas de televisão e rádio.

Art. 21º - Usar caixa acústica, rádios, aparelhos de som, TV, instrumentos musicais em níveis que causem incomodo aos demais moradores, observando-se a lei do silêncio.

Art. 22º - Estender, secar roupas e bater tapetes ou outras peças nas áreas comuns do condomínio.

Art. 23º - Limpar as janelas de tal modo que a água escorra pelas paredes, sujando e caindo sobre as janelas de baixo (caso de condomínio de apartamentos).

Art. 24 - Colocar qualquer objeto nos parapeitos das áreas externas, nas janelas, varanda que possam, ao cair, causar danos a pessoas e objetos.

Art. 25º - Transgredir, no interior do condomínio, às devidas regras de urbanidade e respeito mútuo, educação e prudência.

Art. 26º - Desobedecer qualquer decisão, ordem ou instrução regular do Síndico e/ou da Assembléia Geral, se for o caso.

Art. 27º - Causar aglomeração, vozerio ou tumulto em qualquer parte do condomínio inclusive no interior das unidades autônomas.

Art. 28º - Fazer churrasco nas varandas dos imóveis, (condomínio de apartamentos).

Art. 29º - Utilizar empregados do condomínio para serviços particulares, dentro dos seus horários de trabalho.

Art. 30º - Usar os elevadores com cargas superiores à sua capacidade nominal.

Art. 31º - Mudar a cor da pintura das partes externas (caso de condomínio deapartamentos).

Art. 32º - Permitir a entrada de vendedores, pedintes ou pessoas com fim de angariar donativos, sem a devida autorização do morador interessado, que se responsabilizará por qualquer problema que vier a ocorrer.

Art. 33º - Pisar ou brincar nas partes que compõem a área verde do condomínio, bem como nele intervir adicionando, removendo ou mudando o projeto à revelia do Síndico.

Art. 34º - Depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas comuns. Os materiais assim depositados serão removidos pelo Zelador e somente serão devolvidos após o infrator pagar a multa, além dos danos que por ventura ocasionar.

Art. 35º - Ter ou usar instalações ou material susceptível que de qualquer forma possa afetar a saúde, segurança e tranquilidade ou que possam acarretar riscos para os demais moradores.

Art. 36º - Fazer uso de fogão que não seja de gás ou eletricidade, sendo vedado terminantemente o emprego de outros tipos (condomínio de apartamentos).

Art. 37º - Atirar pelas janelas, nas escadarias, elevadores e demais dependências comuns do

condomínio, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarros ou quaisquer outros objetos.

Art. 38º - O acesso no elevador social de entregadores em geral sem prévia consulta ao Zelador (condomínio de apartamentos).

Art. 39º - Guardar ou depositar explosivos e inflamáveis de uso não residencial em qualquer dependência do condomínio.

Art. 40º - Fumar nos elevadores, bem como portar cigarros acesos (condomínio de apartamentos).

Art. 41º - Manter as portas dos imóveis abertas quando da preparação de alimentos (condomínio de apartamentos).

Art. 42º - Reformas (somente mediante autorização do Síndico) nos imóveis ou no condomínio, que causem barulho, de segunda à sexta-feira, das 17 às 8 horas, salvo casos de emergência devidamente justificados.

Parágrafo Único - Excetuam-se da proibição contida no “*caput*” do presente artigo, instalações de pequena monta nos imóveis, aos sábados, das 9 às 13 horas, desde que não interfira na tranquilidade e sossego dos demais moradores do condomínio.

Art. 43º - Crianças brincar no pavimento térreo[áreas comuns do condomínio] no horário das 22 às 8 horas.

Art. 44º - Abandonar o carrinho de compras, após seu uso, fora de seus locais determinados (elevador de serviços e espaço garagem) (condomínio de apartamentos).

Art. 45º - Permanecer junto à guarita em conversas com os porteiros bem como utilizar o seu interfone.

Art. 46º - A entrada de entregadores em geral no condomínio, ficando o condômino interessado responsável pela retirada da mercadoria na portaria.

Art. 47º - Estacionar bicicletas na parte frontal do condomínio, junto à guarita ou no estacionamento de visitantes, se houver.

Art. 48º - Utilizar funcionários do condomínio para levar encomendas aos imóveis, dentro de seus horários de trabalhos.

CAPÍTULO IV - SALÃO DE FESTAS (se for o caso)

Art. 49º - O salão de festas é de uso exclusivo dos moradores do condomínio, para festividades de cunho familiar, bem como reuniões e Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias do condomínio.

Art. 50º - É proibida a utilização do salão de festas para fins políticos, religiosos, comerciais, leilões, reuniões de clubes ou associações, jogos de qualquer natureza, festas ou reuniões com finalidade lucrativa ou beneficente, bem como para depósito de pertences dos moradores, salvo expressa autorização do Síndico.

Art. 51º - A requisição para uso do salão de festas deverá ser feita ao Zelador, através de formulário próprio existente na portaria, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, para evitar conflito de datas.

Parágrafo Primeiro – A reserva somente será considerada após a aprovação do Síndico e será obedecida a rigorosa ordem cronológica das reservas.

Art. 52º - O salão de festas funcionará em regime de aluguel, no valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) da taxa de condomínio vigente à época, cujo pagamento deverá ser efetuado ao zelador após a aprovação da reserva pelo Síndico, visando cobertura de despesas de limpeza e manutenção do espaço.

Parágrafo Único - As Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias do condomínio realizadas no salão de festas estão isentas da taxa de aluguel.

Art. 53º - O horário de uso do salão de festas é livre, porém deve ser respeitado o silêncio após as 22 horas, de maneira a não interferir na tranquilidade e sossego dos demais moradores do condomínio.

Art. 54º - A responsabilidade resultante do aluguel do salão de festas, dentro e fora dele, recairá sobre o requisitante, devendo em especial ser observado: a) respeito à Lei do Silêncio, no que se refere a vozerio, som de instrumentos e aparelhos sonoros; b) conduta e comportamento dos convidados.

Parágrafo Único – É obrigatória a presença do requisitante no recinto durante o transcorrerdo evento.

Art. 55º - Não poderão ser utilizados, durante os eventos decorrentes do aluguel do salão de festas, os serviços dos empregados do condomínio, se dentro de seu horário de trabalho.

Art. 56º - No ato do recebimento da chave do salão de festas, o requisitante deverá, juntamente com o Zelador, efetuar vistoria do recinto para constatação de eventuais danosou faltas nas instalações, móveis e complementos, registrando as irregularidades, devendoainda assinar o termo de responsabilidade de utilização.

Art. 57º - Na devolução das chaves do salão de festas, que deverá ocorrer até às 12 horas do dia seguinte ao do evento, deverá repetir-se a vistoria e, se constatada qualquer irregularidade, o requisitante deverá saná-la no prazo de 48 horas, sob pena de o condomínio mandar saná-la às expensas do requisitante.

Art. 58º - Todo o material não pertencente ao salão de festas deverá ser retirado, impreterivelmente, até às 12 horas do dia seguinte ao do evento.

Art. 59º - A limpeza do salão de festas é de responsabilidade do condômino.

Art. 60º - Nenhum requisitante poderá invocar desconhecimento de qualquer artigo deste Regimento, que será considerado perfeitamente conhecido por todos que fizerem a requisição de uso do local.

Art. 61º - O requisitante do salão de festas, que por ocasião da realização do evento, infringir qualquer dos Artigos aqui estabelecidos, permitir abuso de qualquer ordem por parte de seus convidados, desrespeitar a autoridade ou instrução do Síndico, ou de seus prepostos, ou de alguma forma vier a causar incômodo ou mal-estar dos demais moradores, ficará sujeito à multa prevista no Capítulo “XI” do presente, sem prejuízo da adoção de medidas necessárias cabíveis para o fiel cumprimento deste Regimento.

Art. 62º - Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico, cuja resolução deverá ser acatada como se fizesse parte deste Regimento.

CAPÍTULO V - VEÍCULOS NO CONDOMÍNIO E USO DAS GARAGENS (se for o caso)

Art. 63º - A garagem destina-se à guarda de carros, utilitários e veículos de locomoção dos moradores.

Art. 64º - A entrada de veículos dos moradores dar-se-á com a apresentação do crachá ou adesivo de identificação.

Art. 65º - Em caso de extravio do crachá ou adesivo de identificação, o morador informará ao Zelador para providenciar a substituição. A partir da 3ª substituição, se houver, o morador estará sujeito à taxa de reposição.

Art. 66º - É obrigatório o estacionamento dos veículos dos condôminos dentro das faixas demarcadas para cada imóvel, sendo vedada a permanência dos mesmos nas áreas comuns do condomínio.

Art. 67º - É proibido estacionar em frente às portas/entradas principais e nas áreas de livre circulação do condomínio.

Art. 68º - A velocidade máxima permitida para circulação de veículos motorizados é de 20 (vinte) Km/h.

Art. 69º - Se houver disponibilidade de vagas, o visitante poderá entrar e permanecer nas dependências do condomínio, no máximo, por 20 (vinte) minutos, devendo ser identificado o seu horário de entrada e de saída.

Art. 70º - A entrada de automóveis de prestadores de serviços somente será permitida para carga e descarga, sendo terminantemente proibido permanecer estacionados nas áreas comuns do condomínio.

Art. 71º - É proibida a guarda ou depósito de móveis e utensílios, ferramentas e outros objetos.

Art. 72º - Só serão permitidos pequenos reparos, desde que necessários e que não obstruam outra vaga ou área de circulação.

Art. 73º - Não é permitida a lavagem de carros nas dependências do condomínio.

Art. 74º - É proibido qualquer tipo de brincadeira nas garagens (carrinhos, bicicletas, patins, skates,

etc.).

Art. 75º - É proibido alugar ou sublocar a pessoas não moradoras do condomínio a vaga ou vagas de garagem.

Art. 76º - É proibida a entrada ou saída de pedestres pela porta da garagem, se houver, salvo em casos de emergência.

CAPÍTULO VI - LIXO

Art. 77º - O lixo deve ser acondicionado em sacos plásticos devidamente fechados para que não haja vazamento e colocado na lixeira correspondente.

Art. 78º - Entulhos provenientes de reformas deverão ser imediatamente removidos, em recipientes apropriados, para fora do condomínio, sem deixar vestígios nos halls, elevadores e garagem.

CAPÍTULO VII - SALÕES DE JOGOS/QUADRA DE ESPORTES/PLAY GROUND (se for o caso)

Art. 79º - O salão de jogos funcionará diariamente a partir das 9h00 horas, devendo ser respeitado o silêncio após as 22 horas, de maneira a não interferir na tranquilidade e sossego dos demais moradores.

Art. 80º - A solicitação de qualquer material para jogos deverá ser feita na portaria, devendo o morador, no ato da requisição, registrar no livro próprio o número do imóvel, ficando responsável pela devolução do material requisitado.

Art. 81º - Desde que acompanhados pelo morador, convidados poderão fazer uso dos salões de jogos e quadra de esportes.

Art. 82º - O número total de convidados para uso da quadra de esportes fica limitado a 05 (cinco) pessoas.

Art. 83º - Na área da quadra fica expressamente proibido:

- a) O uso de skates;

- b) O consumo de alimentos e bebidas;
- c) A organização de eventos esportivos ou campeonatos, a não ser aqueles organizados internamente pelo condomínio.

Art. 84º - O *play ground* tem o fim específico de permitir brincadeiras infantis, destinando-se às crianças até 12 anos de idade. Poderá ser frequentado diariamente das 9h00 às 20h00 horas, de maneira a não interferir na tranquilidade e sossego dos demais moradores.

Art. 85º - Os danos causados pelo uso indevido do *play ground* serão reparados por quem aqueles que lhe derem causa ou por seus responsáveis legais.

Art. 86º - O condomínio não se responsabilizará pelos acidentes ocorridos pelo uso do *play ground*.

CAPÍTULO VIII - ANIMAIS NO CONDOMÍNIO

Art. 87º - A livre permanência de animais domésticos restringe-se à área do imóvel, desde que não prejudique a tranquilidade, higiene, sossego e segurança dos moradores.

Art. 88º - Os animais devem ser transportados somente pelo elevador de serviço [entrada de serviço], se houver, e só poderão circular em áreas comuns com a finalidade de saída e entrada do condomínio, sempre presos em coleiras, levados diretamente para rua, evitando, desta maneira, que façam suas necessidades nas áreas comuns do condomínio.

Art. 89º - É terminantemente proibida a permanência ou circulação de animais soltos nas áreas comuns do condomínio, com ou sem o acompanhamento do morador responsável, para passeio, lazer, brincadeira, etc.

CAPÍTULO IX - INDENIZAÇÃO POR DANOS CAUSADOS/ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE

Art. 90º - Os moradores serão responsáveis pelos danos e ou prejuízos que eles, pessoalmente, seus dependentes, prepostos, acompanhantes e seus eventuais visitantes, causarem aos demais moradores, a qualquer área, instalações ou equipamentos do condomínio, ficando obrigados a indenizar o Condomínio ou ao prejudicado.

Art. 91º - A massa condominial, por si ou seu preposto, não assume responsabilidade por:

- a) acidentes ou danos de ordem pessoal ou material, decorrentes de qualquer natureza, de que sejam vítimas, dentro do condomínio, moradores, seus dependentes, serviçais, visitas e convidados, bem como extravios, quebras ou danos de instalações ou objetos confiados a empregados do condomínio;
- b) furtos e roubos de que sejam vítimas, dentro do condomínio os moradores, locatários e terceiros, em quaisquer circunstâncias ou ocasiões;
- c) interrupção eventual que se verificar no condomínio, em qualquer ocasião, do serviço de eletricidade, água, gás, telefone e elevador, seja qual for sua causa.

CAPITULO X - MUDANÇAS

Art. 92º - Só serão permitidas mudanças se comunicadas no prazo mínimo de 24 horas ao Zelador.

Art. 93º - A entrada ou saída deverá ser realizada exclusivamente pelo elevador de serviço [entrada de serviço] (se houver), ou escadas (condomínio de apartamentos) e somente no horário das 07 às 18 horas.

Art. 94º - O morador assumirá inteira responsabilidade por acidentes de qualquer espécie causados às áreas, equipamentos e dependências comuns do condomínio.

Art. 95º - Ficam proibidas as mudanças aos sábados, domingos e feriados.

CAPÍTULO XI – PENALIDADES

Art. 96º - Qualquer morador que por si ou seus dependentes e empregados infringir qualquer dispositivo deste regimento ficará sujeito ao pagamento de multa no valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) da contribuição mensal para as despesas de condomínio vigente a época, além da obrigação de reparar eventuais danos a que der causa, sem prejuízo das demais consequências civis e criminais de seu ato.

Parágrafo Único - Na hipótese de reincidência das infrações dispostas neste regimento, a multa determinada no *caput* deste artigo será acrescida de 50% (cinquenta por cento), totalizando até 100% (cem por cento) da taxa de custeio vigente do Condomínio.

Art. 97º - As penalidades serão aplicadas pelo Síndico, cabendo ao infrator recurso perante o Conselho Consultivo, no prazo de 10 (dez) dias da data da comunicação da penalidade, não tendo recurso de efeito suspensivo.

Art. 98º - Conforme Convenção do Condomínio, as multas aplicadas e não pagas serão cobradas judicialmente, acrescidas de todos os encargos e despesas cabíveis.

Art. 99º - Os casos omissos serão resolvidos pelo síndico, ouvindo, quando necessário, o Conselho Consultivo.

CAPÍTULO XII - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 100º É terminantemente proibido a utilização e o armazenamento de botijões de gás no interior da unidade autônoma ou em qualquer área privativa ou comum do edifício, exceto àquela destinada para a distribuição às unidades que compõe o conjunto de apartamentos, conforme estabelecido nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT NBR 15514), que regulamentam a segurança no uso de gás liquefeito de petróleo (GLP) em edificações.

Art. 101º - O presente instrumento faz parte integrante e complementar da Convenção de Condomínio do Empreendimento **CONJUNTO HABITACIONAL MINHA CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS**, devendo ser levada a conhecimento de todos os moradores, a fim de que não se escusem de cumprir as normas nele contidas.

Município de Itapevi
Conjunto Habitacional Minha Casa, Meu Futuro Vitápolis