

## **REGRAS COMPLEMENTARES**

Este instrumento visa regulamentar a administração do Condomínio Residencial Parque Salamanca, quanto à utilização das áreas comuns e demais dependências do Condomínio, impor direitos e obrigações a todos os proprietários, moradores, ocupantes, visitantes e prestadores de serviço, assim como especificar as penalidades para determinadas condutas, observados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, de acordo com a gravidade.

### ***Capítulo I – Normas Gerais***

**Art. 1º** O condômino em atraso com qualquer obrigação condominial não terá direito a voto nas Assembleias, nos termos da legislação vigente.

**Parágrafo único:** Em caso de reserva e locação dos espaços do salão e churrasqueira, a confirmação deverá ser condicionada ao pagamento antecipado do valor determinado para a locação do espaço.

**Art. 2º** Em casos emergenciais, cujo presente instrumento seja omissivo e não houver qualquer determinação ou disposição aplicável ao caso concreto, valerá o determinado pelo Corpo Diretivo.

**Parágrafo primeiro:** Deverá ser designada votação entre os membros do corpo diretivo, resguardado o direito de manifestação e debate, observada a contabilização de 01 (um) voto para cada subsíndico, podendo totalizar 22 votos, 01 (um) voto para o síndico e 01 (um) voto para o conselho.

**Parágrafo segundo:** Não haverá distinção de votos entre o síndico e subsíndicos, devendo ser observada a decisão da maioria, exceto nos casos de responsabilidade direta do síndico.

**Parágrafo terceiro:** Em caso de empate, o síndico será o responsável pelo voto de desempate.

**Art. 3º** Toda e qualquer sugestão ou reclamação dos condôminos deverá ser feita por escrito, por meio do livro de ocorrências, disponível na Portaria, ou do endereço eletrônico [salamancasorocaba@gmail.com](mailto:salamancasorocaba@gmail.com), sempre identificando o número do apartamento, número do bloco e nome do reclamante.

**Art. 3ºA:** Em relação às solicitações de imagem de câmeras, deverá ser observado o seguinte procedimento:

**Parágrafo primeiro:** Para ocorrências que não envolvam questões de segurança, o morador deverá informar o dia e um intervalo máximo de 8 (oito) horas para verificação.

**Parágrafo segundo:** A determinação do parágrafo anterior não se aplica à verificação de questões que envolvam segurança (invasão, furto, roubo etc).

**Parágrafo terceiro:** O prazo de devolutiva será de até 03 (três) dias úteis.

**Art. 4º** Todas as normas de segurança e limpeza deverão ser exclusivamente de competência do(a) Síndico e/ou empresa contratada.

**Art. 5º** O limite das penalidades impostas para as infrações descritas não impede a aplicação de multa de igual valor, tantas vezes o quanto forem necessárias, diante de conduta reiterada.

**Art. 6º** É dever do síndico, em caso de ausência temporária inferior a 30 (trinta) dias, informar o corpo diretivo, podendo substabelecer os poderes para determinados atos, se necessário.

**Parágrafo primeiro:** Em caso de ausência superior ao período informado no *caput* (30 dias), será necessária autorização da Assembleia.

**Art. 6º A:** Em relação às obrigações e atribuições dos **subsíndicos**, destacam-se, além daquelas previstas na Convenção e Regimento Interno, as seguintes:

**I** – Zelar pela manutenção e conservação das torres, realizando vistoria presencial periódica;

**II** – Mediar conflitos entre moradores;

**III** – Ter conhecimento das normas internas do condomínio, realizando a orientação dos moradores, quando necessário;

**IV** – Comparecer às reuniões, quando designadas.

**Parágrafo Único:** se subsíndico deixar de comparecer às reuniões por 02 (duas) vezes consecutivas, automaticamente o cargo será considerado disponível, sendo convocada assembleia para nova eleição. Em caso de apresentação de justificativa, o pedido será apreciado pelos demais subsíndicos.

**Art. 7º** É proibido o acesso e a permanência de pessoas e animais de estimação nas áreas delimitadas como Áreas de Preservação Permanente, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 01 (uma) taxa condominial.

**Parágrafo único:** Além da penalidade administrativa imposta, responde, também, o morador e/ou proprietário que causar dano de qualquer natureza ou que, em decorrência da sua conduta, o condomínio venha a sofrer prejuízo de qualquer ordem.

## **Capítulo II - Dos Direitos**

**Art. 8º** Usar, gozar e dispor das respectivas unidades autônomas, bem como das vagas de garagem vinculadas a seu apartamento e das áreas comuns do Condomínio para o fim que se destinam, desde que não reste prejudicada a segurança e solidez do edifício, não causem danos, não comprometam a boa ordem, a moral, a higiene e a tranquilidade dos demais condôminos e não infrinjam as normas legais e/ou as disposições da Convenção, do Regimento Interno e das Normas Complementares.

**Art. 9º** Comparecer às assembleias e nelas discutir, reclamar, sugerir, votar e ser votado, desde que em dia com suas obrigações condominiais.

**Art. 10.** Examinar a qualquer tempo, os livros, arquivos e demais documentos pertencentes ao Condomínio.

**Art. 11.** Exigir da Administração do Condomínio, regularmente eleita, que cumpra integralmente a normas internas do Condomínio (Convenção, Regimento Interno e Normas Complementares), bem como a legislação vigente.

## **Capítulo III - Das Obrigações**

**Art. 12.** Pagar regular e pontualmente todas as obrigações condominiais deliberadas e aprovadas em Assembleia.

**Art. 13.** Não infringir as normas internas do Condomínio e aquelas descritas na legislação vigente, bem como observar as medidas de segurança, tais como: manter fechadas e trancadas as portas do apartamento; fechar o registro de água e de gás quando ausente, manter a porta da entrada dos blocos fechadas, entre outras.

**Art. 14.** O cadastro unificado dos moradores é obrigatório e será realizado pelos subsíndicos anualmente, com a finalidade de atualização do banco de dados do Condomínio, sendo dever do morador e/ou proprietário fornecer os dados solicitados em formulário padrão, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de não fornecimento dos dados no prazo estabelecido, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

#### ***Capítulo IV – Das Fachadas, Obras e Reformas***

**Art. 15.** Por questões estruturais, observadas as orientações e regulamentações da construtora, não é permitido, entre outras condutas:

**I** - Cortar em qualquer sentido ou transpassar as paredes;

**II** - Remover de forma parcial ou total qualquer parede ou a mureta da cozinha, bem como construir paredes de alvenaria;

**III** - Manter objetos que superem o peso máximo permitido de 150kg/m<sup>2</sup>;

**IV** - Remover ou cortar as ferragens estruturais;

**V** - Manter botijões de gás ou outras substâncias que causem risco aos demais;

**VI** - Modificar a estrutura das janelas existentes ou instalar novas janelas;

**VII** - Soterrar o ponto de gás;

**VIII** - Modificar a rede elétrica e/ou hidráulica, sem a contratação de profissional capacitado, observadas as limitações do empreendimento;

**Parágrafo primeiro:** Trata-se de rol exemplificativo, não estando excluídas outras condutas que estejam em desacordo com as normas e orientações da construtora.

**Parágrafo segundo:** Deverá o morador e/ou proprietário observar as restrições informadas, sob pena de aplicação de multa de 01 (uma) até 05 (cinco) taxas condominiais, além de suspensão da obra e/ou desfazimento.

**Art. 16.** Para início de qualquer obra e/ou reforma, estando condicionada a entrada de materiais e prestadores de serviço, deverá o morador e/ou proprietário entregar ART ou RRT, sob pena de aplicação de multa de 01 (uma) até 05 (cinco) taxas condominiais, além da suspensão da obra e/ou desfazimento.

**Art. 17.** É proibida a utilização da energia elétrica do bloco para obras nas unidades, sob pena de multa correspondente a 50% da taxa condominial.

**Parágrafo único:** Em caso de reincidência, haverá a aplicação de multa equivalente a 01 (uma) taxa condominial e, em caso de conduta reiterada, aplicação de multa correspondente a 02 (duas) taxas condominiais

#### ***Capítulo V – Das modificações complementares na unidade autônoma***

**Art. 18.** As portas principais das unidades não poderão ser alteradas, pois constituem parte integrante da fachada.

**Parágrafo primeiro:** É permitido ao ocupante instalar “olho mágico” e fechadura tetra e/ou eletrônica, observados os padrões originais.

**Parágrafo segundo:** Para qualquer outro tipo de modificação, o corpo diretivo deverá ser consultado previamente para análise da viabilidade da alteração proposta, podendo ser aprovada ou reprovada, mediante decisão motivada da maioria dos integrantes.

**Parágrafo terceiro:** Em caso de descumprimento, haverá a imposição de multa correspondente a 01 (uma) taxa condominial e desfazimento da alteração não autorizada e/ou em desacordo.

**Art. 19.** É permitido ao ocupante instalar redes de proteção, observado o disposto na norma da ABNT NBR 16046.

**Parágrafo primeiro:** É proibido furar os peitoris, pois favorecem a entrada de água.

**Parágrafo segundo:** É permitida a instalação de telas mosquiteiras, desde que observados os padrões mencionados anteriormente, devendo possuir especificação antichama, com moldura em alumínio.

**Parágrafo terceiro:** Em caso de descumprimento, em ambos os casos, haverá a imposição de multa correspondente a 01 (uma) taxa condominial e desfazimento da alteração não autorizada e/ou em desacordo.

**Art. 20.** É permitido ao ocupante substituir a soleira da porta da unidade autônoma.

### ***Capítulo VI - Da Coleta de Lixo, Limpeza e Disposição de Objetos***

**Art. 21.** Todos os serviços relacionados à obra dentro da unidade deverão ser realizados de porta fechada, ajudando a manter a limpeza e conservação do bloco, sob pena de aplicação de advertência.

**Parágrafo único:** Em caso de reincidência, haverá a aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial e, em caso de conduta reiterada, aplicação de multa correspondente a 01 (uma) taxa condominial.

**Art. 22.** É proibido o acesso às áreas comuns fechadas para manutenção, reforma ou limpeza, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 01 (uma) taxa condominial.

**Art. 23.** O lixo deverá ser embalado em sacolas ou sacos plásticos, devidamente fechados, e depositado na lixeira principal.

**Parágrafo único:** É proibido o descarte de entulho de construção ou de qualquer natureza e/ou móveis na lixeira, sob pena de aplicação de multa equivalente a 01 (uma) da taxa condominial e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 02 (duas) taxas condominiais, além da obrigação de providenciar o descarte correto.

**Art. 24.** É proibido deixar/colocar o lixo ou descarte de qualquer natureza nas portas dos apartamentos, escadas, elevadores ou demais áreas de uso comum, sob pena de aplicação de multa

equivalente a 50% da taxa condominial e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 01 (uma) taxa condominial.

**Art. 25.** É proibido lançar papéis, fósforos, farelo de alimentos, pontas de cigarro ou quaisquer outros objetos/detritos nas áreas comuns do Condomínio, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Art. 26.** É proibido colocar vasos e/ou qualquer outro objeto nas janelas ou em qualquer área comum, incluindo peças de vestuário, toalhas, fios, antena, vasos ornamentais, esculturas, luminárias, entre outros, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 01 (uma) taxa condominial.

**Parágrafo único:** Além da penalidade administrativa, responde o morador e/ou proprietário pelos danos causados em decorrência da queda ou arremesso dos objetos pertencentes à respectiva unidade.

**Art. 27.** É proibido lavar a parte externa das janelas, considerando o risco de molhar as unidades inferiores ou manchar a pintura da fachada do edifício, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 01 (uma) taxa condominial.

**Art. 28.** É proibido deixar ou guardar, ainda que temporariamente, brinquedos, bicicletas, caixas de qualquer material e demais objetos nas áreas comuns, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 01 (uma) taxa condominial.

**Art. 29.** É obrigação dos ocupantes, proprietários ou não, visitantes e prestadores de serviço a colaboração com a conservação e a limpeza das áreas comuns, sob pena de aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

### ***Capítulo VII – Da Portaria, Acesso aos blocos e Autorização de visitantes e Prestadores de Serviço***

**Art. 30.** Por medida de segurança, os portões que dão acesso ao Condomínio serão mantidos fechados das 22h às 06h.

**Art. 31.** Como medida adicional de segurança, as portas da entrada dos blocos deverão permanecer fechadas durante todo o período (dia e noite).

**Parágrafo único:** Os ocupantes e/ou proprietários deverão utilizar a chave, senha ou qualquer outro meio de acesso pessoal para entrar na torre da sua respectiva unidade, sendo vedada a abertura das portas pelo interfone da portaria.

**Art. 32.** Os visitantes deverão aguardar do lado de fora até a autorização da Portaria e/ou do morador, mediante cadastro prévio.

**Parágrafo único:** Todos os visitantes e prestadores de serviço, mesmo que acompanhados do morador ou proprietário, deverão se identificar na portaria, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Art. 33.** Na ausência do morador, somente será permitida a entrada na unidade de visitante e/ou prestador de serviço mediante autorização expressa do responsável (morador ou proprietário), assumindo a responsabilidade por todos e quaisquer danos cometidos pelo visitante e/ou prestador de serviço.

**Parágrafo único:** Além da responsabilidade pelos danos causados, o morador ou proprietário responderá administrativamente, de acordo com a penalidade estabelecida, por eventuais infrações às

normas internas do Condomínio cometidas pelo visitante e/ou prestador de serviço, estejam acompanhados ou desacompanhados da pessoa que autorizou o acesso.

**Art. 34.** Para acesso de corretores e representantes de imobiliárias, deverá ser requisitada autorização ao síndico, constando os dados da pessoa ou empresa autorizada.

**Parágrafo único:** Os corretores e imobiliárias deverão observar o horário estipulado para prestadores de serviço em geral, exceto em casos específicos, nos quais poderá haver autorização em horário diverso, mediante autorização do síndico.

**Parágrafo segundo:** O corretor deverá utilizar apenas a vaga relacionada à unidade objeto da visita, ficando o proprietário sujeito à aplicação das penalidades pela não observância desta ou qualquer outra norma.

### ***Capítulo VIII - Da Locação e Cessão das Unidades***

**Art. 35.** É expressamente proibido alugar, sublocar, usar, emprestar ou ceder, no todo ou em parte, qualquer unidade autônoma para outro fim que não seja residencial.

**Art. 36.** Não são permitidas placas de venda ou de aluguel nas janelas ou nos muros do Condomínio.

**Art. 37.** Em caso de locação ou cessão, o proprietário deverá comunicar a Administradora e o Condomínio, devendo entregar uma via do contrato para controle e arquivo. Após o procedimento, a portaria procederá com o cadastro dos moradores da unidade.

**Parágrafo único:** O proprietário deverá informar, no ato da entrega das chaves, todos os direitos e obrigações descritos nas normas internas do Condomínio, bem como disponibilizar uma cópia para consulta dos principais documentos (Convenção, Regimento Interno e Normas Complementares), não podendo o inquilino/ocupante alegar ignorância sobre as normas em caso de cometimento de infração.

**Art. 38.** Em caso de locação ou cessão do imóvel, o proprietário perde o direito de utilizar as áreas comuns durante o período em que o imóvel permanecer locado ou cedido, exceto em caso de convite por outro morador, sob pena de aplicação de advertência.

**Parágrafo único:** Em caso de reincidência, será aplicada multa equivalente a 50% da taxa condominial e, existindo conduta reiterada, a penalidade aplicada será correspondente a 01 (uma) taxa condominial.

### ***Capítulo IX - Regulamento de Mudanças***

**Art. 39.** Toda e qualquer mudança deverá ser agendada com a Administradora, visando evitar conflito de horário, respeitado o limite de 02 (duas) mudanças por dia por bloco.

**Art. 40.** Responde o futuro morador e/ou proprietário por todos e quaisquer danos causados em decorrência da mudança, além de estar sujeito à aplicação de pena de advertência e, em caso de reincidência, de aplicação de multa equivalente a 01 (uma) taxa condominial.

**Art. 41.** É responsabilidade e dever do morador e/ou proprietário zelar pelos bens durante a mudança, não sendo o Condomínio responsável por qualquer ocorrência (dano de qualquer natureza ou furto) relacionada aos objetos, eletrodomésticos, entre outros.

**Parágrafo único:** Com a finalidade de preservar o elevador, o morador e/ou proprietário deverá colocar a capa de proteção, devendo devolver ao término do uso, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Art. 42.** Por questões estruturais do empreendimento, o limite de peso permitido para os veículos é de 4.500 quilos.

### ***Capítulo X – Das Correspondências***

**Art. 43.** As correspondências simples trazidas pelo carteiro ou por outro portador, serão recebidas pelo porteiro e distribuídas nas caixas de correspondência das respectivas unidades.

**Art. 44.** As correspondências registradas e outras, bem como pequenas encomendas (tamanho máximo – 60cm x 60cm), com acuse de recebimento, serão retidas na portaria para retirada pelo morador, mediante assinatura do livro de protocolo de recebimento.

**Parágrafo primeiro:** A verificação e retirada é de responsabilidade do ocupante/destinatário (morador ou proprietário), não podendo alegar, em juízo ou fora dele, qualquer prejuízo e/ou dano em decorrência da não retirada.

**Parágrafo segundo:** O Condomínio não se responsabilizará por eventuais danos nas encomendas recebidas pela portaria.

**Art. 45.** Volumes grandes, como móveis, cestas básicas, eletrodomésticos, entre outros, não serão recebidos pela portaria.

### ***Capítulo XI – Do Acesso e utilização da Garagem***

**Art. 46.** É expressamente proibido emprestar, ceder, passar ou permitir o uso da TAG, senha ou outro meio pessoal de acesso para qualquer pessoa (incluindo parentes de qualquer grau), visitantes ou prestadores de serviço, sob pena de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Artigo 46-A:** Realizada a implantação do sistema de tags veiculares automáticas, as seguintes disposições deverão ser observadas por todos os condôminos.

- a)** A aquisição da primeira tag veicular será gratuita;
- b)** Sendo necessária substituição ou tag veicular adicional, o custo será de R\$ 20,00 (vinte reais) por unidade adquirida;
- c)** A tag veicular deverá ser utilizada apenas no veículo cadastrado, não sendo permitida a utilização em veículo diverso, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência ou não regularização, multa correspondente a 50% da taxa condominial, além do cancelamento da tag veicular irregular;
- d)** O condomínio não se responsabiliza por eventuais danos ocasionados na tag veicular, sendo responsabilidade do morador providenciar a substituição, no prazo máximo de 05 (cinco dias) a contar do fato, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência ou não regularização, multa correspondente a 50% da taxa condominial;

**e)** O morador deverá comunicar imediatamente a portaria em caso de roubo ou furto do veículo, bem como em caso de troca de veículo ou atualização da placa para o modelo Mercosul ou qualquer outro motivo, por questões de segurança, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, multa correspondente a 50% da taxa condominial;

**f)** O locador deverá comunicar a portaria imediatamente sobre a saída do locatário para fins de cancelamento da tag veicular, por questões de segurança, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, multa correspondente a 50% da taxa condominial;

**g)** É proibida a prática de qualquer conduta, ainda que não especificada anteriormente, por inquilino, morador, proprietário e outros, que vise burlar o sistema de controle ou cadastro, sob pena de aplicação de advertência ou multa correspondente a 50% da taxa condominial, dependendo da gravidade.

**Parágrafo primeiro:** Em caso de reincidência, haverá a aplicação de multa equivalente a 01 (uma) taxa condominial, podendo alcançar o limite de até 02 (duas) taxas condominiais.

**Parágrafo segundo:** Observada a conduta descrita, que coloque em risco a segurança dos demais moradores, o acesso do morador será bloqueado, devendo se apresentar à portaria para liberação.

**Art. 47.** Por questões de segurança, é aconselhável a utilização dos cartões de acesso para a identificação dos veículos e unidades.

**Art. 48.** As vagas de garagem estão vinculadas às respectivas unidades, nos termos da Convenção e dos Projetos de Implantação, sendo a sua utilização restrita ao ocupante ou proprietário do imóvel.

**Parágrafo único:** É proibida a utilização das vagas por prestadores de serviços ou visitantes, exceto para carga e descarga (15 minutos), sob pena de aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial e, em caso de reincidência, podendo chegar ao limite de 02 (duas) taxas condominiais.

**Art. 49.** É permitida a guarda de motocicleta em conjunto com um veículo na vaga pertencente à unidade, desde que não ultrapasse os limites de demarcação, sendo igualmente proibida a sobreposição ao jardim e/ou calçada, não devendo prejudicar a utilização das vagas vizinhas, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 01 (uma) taxa condominial.

**Parágrafo único:** Incorre na mesma penalidade aquele que estacionar o veículo além dos limites estabelecidos da vaga ou em local não demarcado como vaga.

**Art. 50.** Caberá apenas ao ocupante e/ou proprietário da vaga reclamar sobre a utilização irregular por outra pessoa.

**Parágrafo único:** Em caso de utilização de vaga diversa daquela vinculada a sua unidade privativa, observado o requerimento, ainda que informal, feito pelo titular da vaga, será aplicada multa equivalente a 01 (uma) taxa condominial e, em caso de reincidência, a multa poderá ser elevada até o limite de 02 (duas) taxas condominiais.

**Art. 51.** Em caso de locação da vaga de garagem, o proprietário deverá comunicar a portaria para atualização do cadastro do veículo, sob pena de o locatário incorrer nas penalidades previstas para o uso irregular da vaga.

**Art. 52.** É proibida a entrada de veículos não autorizados pela portaria e/ou sistema de controle de acesso, sob pena de aplicação de multa equivalente a 01 (uma) taxa condominial e, em caso de reincidência, a aplicação de multa equivalente a 02 (duas) taxas condominiais.

**Art. 53.** É proibido, sob pena de aplicação de advertência, se o fato não constituir infração mais grave:

**I** - A passagem de pessoas pelos portões de acesso exclusivo aos veículos;

**II** - A manutenção de motor ligado além do tempo necessário para o aquecimento;

**III** - O uso de buzinas em qualquer parte do Condomínio, exceto por motivos de segurança ou em casos emergenciais;

**IV** - A lavagem de veículos nas áreas comuns, incluindo as vagas de garagem;

**V** - A circulação de moradores sem camisa ou com roupas de banho impróprias nas áreas comuns.

**Art. 54.** São proibidas brincadeiras de qualquer natureza, realizadas por crianças ou adultos, nas áreas destinadas à passagem e guarda de veículos, bem como nas áreas destinadas à circulação de pedestres, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Art. 55.** É proibido o uso de patins, patinete, skate, carrinho, bicicleta, entre outros, nas áreas comuns do Condomínio, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 01 (uma) taxa condominial.

**Art. 56.** É facultada a entrada pelo portão destinado aos veículos de moradores ou proprietários, mediante a utilização de TAG, que utilizam bicicletas como meio de transporte.

**Art. 57.** Por questões de segurança, é proibida a entrada de vans, ônibus e outros veículos de transporte de passageiros, salvo em caso de hipótese amparada pela legislação vigente, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 01 (uma) taxa condominial.

**Art. 58.** O descumprimento das leis de trânsito descritas no Código de Trânsito Brasileiro, bem como aquelas descritas em projeto complementar, desde que aprovado em Assembleia, é passível de aplicação de advertência, se a conduta não constituir infração mais grave.

**Art. 59.** É obrigatória a realização do cadastro dos veículos, visando facilitar a identificação e por constituir medida adicional de segurança, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de persistir sem cadastro, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Parágrafo único:** Ao ser verificada a ausência de cadastro, o responsável será advertido para que regularize a situação no prazo de 15 (dias), a partir de quando a aplicação da multa será devida.

**Art. 60.** A utilização das vagas externas é de uso exclusivo para visitantes, nos termos da Convenção de Condomínio.

**Parágrafo único:** A utilização das vagas destinadas aos visitantes por moradores não é permitida, sob pena de aplicação de multa e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 02 (duas) taxas condominiais.

## ***Capítulo XII – Da Utilização do Carrinho de Compras***

**Art. 61.** A utilização do carrinho de compras destina-se exclusivamente ao transporte de compras e de pequenos volumes entre a garagem e a unidade autônoma, devendo ser devolvidos após o uso em seu local específico.

**Parágrafo primeiro:** É proibida a utilização do carrinho para qualquer finalidade diversa daquela descrita no *caput* (Ex.: transporte de animais, lixo, crianças, entulho etc.), sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

### ***Capítulo XIII - Da utilização do Salão de Festas e Churrasqueiras***

**Art. 62.** Não é permitido colocar objetos e/ou móveis no gramado ou área comum, devendo ser utilizado apenas o espaço locado para tal fim, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Art. 63.** Observado qualquer dano no espaço locado, o morador e/ou proprietário deverá, no prazo de 05 (cinco) dias, providenciar a reposição ou conserto, sob pena de multa equivalente a 01 (uma) taxa condominial, além de responder pelo prejuízo causado.

**Art. 64.** A utilização do espaço deve ser realizada de forma que não perturbe o sossego dos demais condôminos (barulho e organização).

**Parágrafo primeiro:** O ronda ou pessoal autorizado comunicará sobre o incômodo, devendo o responsável pela locação observar a orientação informada, sob pena de aplicação de multa equivalente a 01 (uma) taxa condominial.

**Parágrafo segundo:** Inexistindo tempo hábil para a orientação e/ou em caso da comunicação sobre a perturbação ocorrer posteriormente, o responsável será advertido e, em caso de reincidência, será aplicada multa equivalente a 01 (uma) taxa condominial.

**Art. 65.** É proibida a utilização das demais áreas comuns pelos convidados (piscina adulto, piscina infantil, playground, espaço kids e academia), sob pena de aplicação de multa equivalente a 01 (uma) taxa condominial.

**Art. 66.** O visitante que agir em desacordo com as leis pátrias ou em desacordo com as normas internas será convidado a se retirar do Condomínio.

**Parágrafo único:** Em caso de permanência não autorizada, o responsável (morador e/ou proprietário) estará sujeito à aplicação de multa equivalente a 01 (uma) taxa condominial.

**Art. 67.** É dever do morador e/ou proprietários responsável, após o período de utilização, recolher o lixo e depositar na lixeira principal do Condomínio, devendo ser acondicionado em saco plástico, devidamente fechado, e entregar a espaço limpo, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Parágrafo primeiro:** Incorre na mesma penalidade o responsável que deixar de entregar a churrasqueira limpa, sem restos de carvão e com a grelha apta para uso.

**Parágrafo segundo:** É proibida a fixação de decoração ou qualquer objeto nas paredes, teto e/ou chão dos salões e churrasqueiras, sob pena de responder o morador e/ou proprietários pelos danos causados, além de aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Art. 68.** De acordo com a gravidade do dano, ficando a critério do Corpo Diretivo a análise, resguardado o direito de defesa do responsável, ao morador e/ou proprietário poderá ser aplicada pena de suspensão do direito de uso dos espaços pelo período de 03 (três) a 12 (doze) meses.

## **Capítulo XIV – Do Espaço Kids**

**Art. 69.** A utilização do espaço kids é restrita aos moradores.

**Parágrafo único:** Em caso de utilização do espaço por visitantes, a conduta permissiva do morador/ou proprietário é passível de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Art. 70.** O horário de funcionamento diário será das 6h00 às 22h00.

**Parágrafo único:** Durante o período de limpeza, o espaço poderá permanecer fechado para a utilização dos moradores.

**Art. 71.** O espaço kids é destinado à recreação de crianças de 0 (zero) a 08 (oito) anos de idade, devendo a utilização ser supervisionada pelo responsável, sendo proibida a permanência de crianças desacompanhadas, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial, além da possibilidade de ser acionado o Conselho Tutelar.

**Art. 72.** O morador e/ou proprietário responde por qualquer dano ocorrido nas dependências do espaço kids, além da aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Parágrafo único:** Incorre nas mesmas penalidades o responsável que ignorar orientação do pessoal autorizado em relação ao uso do espaço.

**Art. 73.** É proibido:

**I** - Retirar brinquedos e qualquer item de propriedade do condomínio, bem como alterar a disposição dos armários, desorganizar ou sujar o espaço;

**II** - Entrar e/ou permanecer no local com bicicletas, skate, patins, patinetes e similares;

**III** - A entrada e a permanência de animais domésticos;

**IV** - O ingresso de pessoas com roupa de banho ou molhadas;

**V** - Usar o local para fins diversos a sua finalidade;

**VI** - Consumir alimentos e bebidas.

**Parágrafo único:** A não observância do disposto nesse implicará em advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 01 (uma) taxa condominial.

**Art. 74** - É dever do morador e/ou proprietário:

**I** - Orientar as crianças a zelarem pela organização e preservação do espaço e seus itens;

**II** - Desligar luzes quando for o último usuário a deixar o local;

**III** - Remover lixos, resíduos e pertences pessoais após a utilização do local;

**IV - Manter a ordem durante a utilização e organizar os brinquedos em seus lugares de origem.**

### **Capítulo XV – Da Piscina**

**Art. 75.** O uso da piscina é restrito aos moradores, sendo proibida a entrada de visitantes ou proprietários que tenham locado seu apartamento, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 01 (uma) taxa condominial.

**Art. 76.** O morador deverá comprovar exame médico, que será considerado válido pelo prazo de 06 (seis) meses.

**Art. 77.** O acesso à piscina será autorizado mediante a retirada na portaria e utilização de pulseira personalizada.

**Parágrafo único:** A portaria fornecerá apenas 01 (uma) pulseira por morador, independentemente da quantidade de moradores da unidade, sendo proibido ceder a pulseira para terceiros, moradores ou não, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Art. 78.** Não é permitido o acesso de crianças menores de 12 (doze) anos desacompanhadas dos pais ou responsáveis na piscina, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, multa equivalente a 50% da taxa condominial, além da possibilidade de acionamento do Conselho Tutelar.

**Art. 79.** A piscina permanecerá disponível aos moradores de terça-feira a domingo, das 6h00 às 22h00.

**Parágrafo único:** Durante o período de maior utilização (verão e férias escolares), o corpo diretivo poderá estipular horário de funcionamento diverso, observadas as questões de segurança e conveniência.

**Art. 80.** É proibida a entrada, permanência na área ou utilização das piscinas nos períodos de fechamento para manutenção e/ou limpeza, sob pena de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Art. 81.** É proibida entrar na piscina com trajes inapropriados para banho (shorts jeans, entre outros que contenham objetos perfurantes), sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Art. 82.** É obrigatório o respeito mútuo em relação à utilização comum, sendo proibida qualquer conduta de exposição ou libidinosa de qualquer grau ou natureza, que ocasione constrangimento aos demais usuários, sob pena de aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Art. 83.** Não é permitido o acesso de animais de estimação na área da piscina e seus arredores, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Art. 84.** Constituem demais proibições relacionadas às dependências da piscina:

**I - Fumar;**

**II - Consumir qualquer bebida ou alimento;**

**III - Levar qualquer objeto em vidro, porcelana ou material similar;**

**IV - Jogar ou deixar lixo ou resíduos de qualquer natureza;**

**V** - Utilizar bicicletas, patins, triciclos ou similares;

**VI** - Utilizar óleos bronzeadores;

**VII** - Realização de brincadeiras perigosas;

**VIII** - O acesso de crianças, observada a faixa etária, sem fraldas adequadas;

**IX** - Utilizar o banheiro do salão de festas;

**X** - Utilizar aparelho de som.

**Parágrafo único:** A não observância das regras contidas no artigo sujeita o morador e/ou proprietário a aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

### ***Capítulo XVI – Da Academia***

**Art. 85.** A utilização da academia é restrita aos moradores e/ou proprietários, maiores de 18 anos.

**Parágrafo primeiro:** O morador e/ou proprietário que permitir o acesso e utilização de pessoa não autorizada está sujeito à aplicação de advertência e, em caso de reincidência, multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Parágrafo segundo:** Desde que apresentada recomendação médica por escrito, os moradores com idade inferior a 18 anos poderão utilizar a academia, devendo executar o treino e permanecer no espaço com a supervisão obrigatória do responsável, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Art. 86.** A academia funcionará 24 horas por dia, exceto durante o período estipulado para limpeza, das 12h00 às 13h00.

**Art. 87.** É obrigatório o uso de roupas apropriadas para a prática de exercícios, não sendo permitido qualquer ato ofensivo à moral e aos bons costumes ou que gere constrangimento aos demais usuários, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Art. 88.** É proibida a circulação de animais domésticos na academia, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Art. 89.** É obrigatório manter a organização e a limpeza dos aparelhos após a utilização dos equipamentos, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Art. 90.** Não é permitida a remoção das placas e itens que fazem parte da academia, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Art. 91.** Constituem demais proibições relacionadas às dependências da academia:

**I** - Fumar;

**II** - Consumir alimentos e bebidas alcoólicas;

**III** - Utilizar recipientes de vidro, porcelana ou material similar;

**IV** - Jogar ou deixar lixo de qualquer natureza;

**V** - Utilizar bicicletas, patins, triciclos ou similares.

**Parágrafo único:** A não observância das regras contidas no artigo sujeita o morador e/ou proprietário a aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

### ***Capítulo XVII – Dos Animais Domésticos***

**Art. 92** - Não é permitida a circulação ou permanência de animais domésticos nos salões de festa, churrasqueiras, piscina, espaço kids e academia, exceto de cães guias, nos termos da legislação vigente.

**Art. 93** – É obrigatório o uso de coleira e guia para todos os animais de estimação e o uso de focinheira nos casos que apresentem risco à segurança dos moradores, sob pena de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Art. 94.** Os condôminos são responsáveis diretos pelo incômodo provocado aos demais moradores por qualquer animal sob sua guarda, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 50 % da taxa condominial.

**Art. 95.** É proibido a utilização das áreas comuns para as necessidades fisiológicas dos animais de estimação, sendo dever do responsável a limpeza proveniente da utilização irregular, sob pena de multa equivalente a 50% da taxa condominial, podendo ser majorada em caso de reincidência.

**Art. 96.** É aconselhável, por questões sanitárias, a vacinação regular dos animais de estimação, bem como a adoção de outras medidas necessárias à manutenção do ambiente saudável, devendo o responsável apresentar os atestados e/ou carteiras de vacinação sempre que solicitados, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

### ***Capítulo XVIII – Das Coberturas das Áreas Privativas (Apartamentos térreos)***

**Art. 97.** Este capítulo visa regulamentar as definições referentes à cobertura da área privativa localizada nos apartamentos térreos, conforme aprovação na Assembleia Geral do dia 31 de julho de 2018 e reunião posterior, no dia 18 de agosto de 2018, que definiu os padrões estabelecidos no apêndice deste documento.

**Art. 98.** Disposições gerais:

**I** - É permitida a cobertura da área privativa dos apartamentos térreos, caso seja de interesse do proprietário;

**II** - O proprietário que optar pela realização da cobertura na área privativa deverá contratar um profissional especializado para a realização de instalações elétricas e hidráulicas, se necessário. Em

caso de eventuais problemas causados em decorrência de instalações irregulares, o proprietário será responsabilizado;

**III** - Todo e qualquer ônus decorrente da construção da cobertura será, igualmente, de responsabilidade do proprietário;

**IV** - Para dirimir eventuais dúvidas em relação apenas ao material, cor e acabamento, será utilizado o modelo e as definições dispostas neste documento, com a finalidade de resguardar a harmonia arquitetônica do Condomínio;

**V** - Toda e qualquer obra e/ou acabamento deverá ser realizada em estrutura autônoma, visando a preservação da estrutura do prédio, bem como deverá ser, de alguma forma, reversível, possibilitando que futuros adquirentes, se quiserem, retirem todos os componentes, retornando ao status original;

**VI** - Em relação ao material a ser utilizado, deve ser utilizada a telha termo acústica, com acabamento em pintura eletrostática, na cor bege (código: bege claro brilhante WEG). A estrutura utilizada deverá ser metálica, pintada na mesma cor da telha;

**VII** - O entorno das telhas não poderá permanecer sem acabamento, devendo ser utilizada calha metálica na mesma cor da estrutura ou fechamento metálico com altura de 25cm;

**VIII** - Em relação à altura, a cobertura deverá ser instalada até o primeiro friso (aproximadamente 2,85 metros, a depender da altura de cada unidade, considerando as diferenças entregues pela construtora);

**IX** - Considerando a altura do muro (aproximadamente 1,80 metros), é facultado ao proprietário realizar o fechamento em vidro tipo blindex transparente;

**X** - O fechamento frontal e/ou lateral (exceto aquele determinado no inciso IX) poderá ser realizado mediante a utilização de porta em vidro tipo blindex transparente;

**XI** - É proibida a construção de churrasqueiras a carvão em alvenaria ou em qualquer outro material na área privativa;

**XII** - Conforme orientação da construtora e do Corpo de Bombeiros, a área destinada à passagem de ar da escada de emergência não poderá ser coberta sob qualquer circunstância;

**XIII** - O layout da cobertura deverá ser adequado à área e ao formato de cada unidade privativa, sendo proibida a construção que ultrapasse os limites desta;

**XIV** - É facultado ao proprietário que não desejar cobrir a área privativa, mas desejar realizar o fechamento para a proteção de animais de estimação e/ou segurança, a utilização do blindex transparente, até a mesma altura definida para as coberturas;

**XV** - Não é permitida a colocação de revestimento diretamente em qualquer parede externa ou muro. No entanto, será permitida a colocação mediante a instalação prévia de placas cimentícias, visando resguardar a estrutura original;

**XVI** - Após o início das obras o prazo para conclusão é de 90 (noventa) dias, podendo ser prorrogado mediante autorização expressa do síndico.

**Parágrafo único:** A observância das normas contidas no presente artigo é obrigatória, sob pena de advertência ou multa de 01 (uma) a 05 (cinco) taxas condominiais, além da possibilidade de desfazimento da obra, sendo a análise para a aplicação da penalidade de responsabilidade do corpo diretivo, devendo ser considerado o risco e gravidade da conduta.

**Art. 99.** É responsabilidade do morador e/ou proprietário zelar pela manutenção da área privativa, principalmente, em relação ao jardim e/ou vegetação, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

### **Padrões definidos:**

As coberturas deverão seguir o padrão estabelecido conforme as definições abaixo:

#### **Barras de apoio**

Cor: Pintura eletrostática Bege claro brilhante WEG

Dimensão: 10 cm no formato retangular

Altura: limite do primeiro friso (aproximadamente 2,80m)

Material: Estrutura metálica

#### **Beiral**

Cor: Pintura eletrostática Bege claro brilhante WEG

Altura: 25 cm

Material: Chapa metálica ou calha metálica

Observação: Deve esconder as laterais do telhado

#### **Telhado**

Cor: Pintura eletrostática Bege claro brilhante WEG

Material: Telha termo acústica

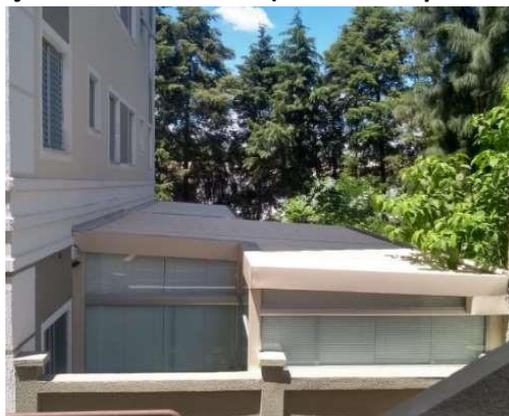
Características: O telhado deve ter caimento frontal, com calha, não podendo ser apoiado no muro que cerca a unidade.

#### **Vedação (OPCIONAL)**

Material: Vidro tipo blindex transparente

Características: A vedação pode ser parcial, fechando somente o espaço entre o telhado e o muro ou total. Para o fechamento total é permitida a instalação de porta no mesmo material.

#### **Modelo de cobertura com vedação total em blindex (Torre 18 – apto 104)**



### ***Capítulo XIX - Normas que estabelecem as Demais Proibições***

**Art. 100.** É proibido praticar, nos apartamentos ou nas dependências comuns, todo e qualquer ato atentatório à moral e aos bons costumes, que possam gerar constrangimento aos demais moradores, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Art. 101.** É proibido conservar na unidade autônoma aparelhos que produzam ruídos inconvenientes ou substâncias fortemente odorosas, explosivas, voláteis ou inflamáveis, capazes de oferecer riscos de acidentes, danos ou prejuízos, ou que de alguma forma possa prejudicar a saúde e/ou segurança,

tranquilidade dos demais moradores, ou ainda que estejam contra as cláusulas do seguro predial, sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 01 (uma) da taxa condominial, podendo ser elevada até o limite de 05 (cinco) taxas condominiais, a critério do corpo diretivo, observada a gravidade do risco submetido.

**Art. 102.** É proibida a realização de brincadeiras de qualquer natureza ou conduta diversa da esperada nos halls sociais, elevadores, corredores, garagens, escadas do edifício ou outra dependência de uso comum, exceto aquelas destinadas para esta finalidade (espaço kids e playground), sob pena de aplicação de advertência e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 50% da taxa condominial.

**Art. 103.** É proibida a realização de barulho excessivo, que ocasione incômodo aos demais moradores, após as 22h00, sob pena de multa equivalente a 50% da taxa condominial e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 01 (uma) taxa condominial.

**Parágrafo único:** Para a constatação do barulho, o funcionário responsável deverá ser acionado, devendo a ocorrência ser registrada no livro da portaria.

**Art. 104.** É proibida a saída de menores de 12 (doze) anos desacompanhados dos pais e/ou responsáveis, salvo autorização prévia por escrito.

**Artigo 104-A:** Em atenção ao estatuto da criança e do adolescente, é proibida a circulação de menores de 12 anos de idade desacompanhados dos pais e/ou responsáveis nas áreas comuns do condomínio, sob pena de advertência e, em caso de reincidência, multa correspondente a 50% da taxa condominial, não excluindo a hipótese de acionamento do Conselho Tutelar em casos específicos.

**Artigo 104-B:** Sendo observada conduta antissocial praticada nas áreas comuns (vandalismo, palavrões, permanência em local não permitido, brincadeiras em geral no estacionamento, perturbação de sossego, entre outras condutas similares), estará sujeita a unidade ao pagamento de multa no valor de 01 (uma) taxa condominial, podendo ser majoradas em caso de reincidência.

**Art. 105.** É proibido destratar, ofender, agredir ou humilhar o corpo administrativo ou os funcionários do condomínio, assim como solicitar favores que descumpram as normas por meio da oferta de propina ou benefícios, sob pena de aplicação de multa equivalente a 01 (uma) da taxa condominial e, em caso de reincidência, aplicação de multa equivalente a 02 (duas) taxas condominiais, além de eventual responsabilização civil ou criminal.

## ***Capítulo XX – Da Indenização por Danos Causados***

**Art. 106.** Todo e qualquer dano causado por proprietários, ocupantes, locatários, visitantes ou prestadores de serviço, em qualquer área comum do Condomínio, deverá ser inteiramente indenizado pelo proprietário implicado na ocorrência.

**Art. 107.** Independentemente do ressarcimento dos prejuízos, o condômino implicado poderá responder, civilmente e/ou criminalmente, pela ação e/ou omissão.

**Art. 108.** O condomínio não se responsabiliza por quaisquer ocorrências nas áreas comuns, especialmente, por eventual furto, roubo ou dano aos veículos.

**Art. 109.** As multas poderão ser aplicadas de acordo com o número de eventos observados ou reincidências praticadas, em caso de infração continuada.

**Art. 110.** O pagamento da multa não exclui a responsabilidade civil pelos danos causados.

**Art. 111.** Poderá o infrator apresentar recurso da penalidade imposta, devendo observar as instruções contidas no instrumento de notificação da infração.

**Parágrafo primeiro:** O recurso apresentado contra a imposição de penalidade, em hipótese alguma, poderá ser julgado exclusivamente pelo síndico.

**Parágrafo segundo:** Observada a interposição de recurso contra a imposição de penalidade, será formada comissão de julgamento por sorteio, composta por, pelo menos, 07 (sete) subsíndicos, cada um com direito a voto.

**Parágrafo terceiro:** A escolha será realizada mediante sorteio, excluído automaticamente o subsíndico do bloco envolvido.

**Parágrafo quarto:** O síndico e/ou o infrator poderão requisitar reunião prévia para esclarecimentos.

**Parágrafo quinto:** A decisão, em qualquer hipótese, deverá ser fundamentada e reduzida a termo para conhecimento dos interessados.

**Parágrafo sexto:** Em caso de divergência, o infrator poderá recorrer à Assembleia Geral para apreciação do recurso.

Sorocaba, 23 de fevereiro de 2024.

---

Carolina Gil Rodrigues dos Santos  
Síndica do Condomínio Parque Salamanca