



REFÚGIO DA MATA

NORMAS DE CONDUTA INTERNA

**CONDOMÍNIO REFÚGIO
DA MATA**

ABRIL/2024

HUBERT IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO
Revisão 11 – 19/02/2024



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA

NORMAS DE CONDUTA INTERNA



ÍNDICE

CAPÍTULO I	DA ADMINISTRAÇÃO	Pág. 3
CAPÍTULO II	NORMAS, DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS	Pág. 4
CAPÍTULO III	DISPOSIÇÕES DE USO DA GARAGEM	Pág. 9
CAPÍTULO IV	DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DOS SALÕES DE FESTAS	Pág. 11
CAPÍTULO V	DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DOS PLAY-GROUNDS	Pág. 15
CAPÍTULO VI	DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DA SALA DE JOGOS/CINEMATECA	Pág. 15
CAPÍTULO VII	DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DA BRINQUEDOTECA	Pág. 17
CAPÍTULO VIII	DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DA PISCINA	Pág. 19
CAPÍTULO IX	SAUNA	Pág. 21
CAPÍTULO X	DO USO DA SALA DE GINÁSTICA	Pág. 21
CAPÍTULO XI	DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DA QUADRA	Pág. 22
CAPÍTULO XII	DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DA QUADRA DE BEACH TENIS	Pág. 23
CAPÍTULO XII	DISPOSIÇÕES SOBRE A CHURRASQUEIRA COMUNITÁRIA	Pág. 25
CAPÍTULO XIII	DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DO BICICLETÁRIO	Pág. 26
CAPÍTULO XIV	DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DA RAMPA DE SKATE	Pág. 28
CAPÍTULO XV	DISPOSIÇÕES SOBRE ANIMAIS DOMÉSTICOS	Pág. 28
CAPÍTULO XVI	DISPOSIÇÕES SOBRE A SEGURANÇA INTERNA	Pág. 30
CAPÍTULO XVII	PROCEDIMENTOS DE SEGURANÇA	Pág. 32
CAPÍTULO XVIII	DISPOSIÇÕES GERAIS	Pág. 35
CAPÍTULO XIX	REGULAMENTO PARA USO DA CHURRASQUEIRA / PIZZARIA COMUNITÁRIA DO CONDOMÍNIO	Pág. 36
CAPÍTULO XX	QUADRO DE HORÁRIOS	Pág. 39



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA

NORMAS DE CONDUTA INTERNA



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA

REGULAMENTO INTERNO

O presente Regulamento Interno foi elaborado com a finalidade de proporcionar aos Srs. Condôminos, o máximo de bem estar social e convivência de alto nível. Este regulamento completa e ratifica a Convenção de Condomínio, foi redigido na forma das disposições das leis 4.591/64 e 10.406/02, regula a administração do Condomínio e a forma de uso de suas diferentes unidades e partes comuns, impondo **DEVERES E OBRIGAÇÕES A TODOS OS CONDÔMINOS E SEUS FAMILIARES**, serviçais, locatários e demais pessoas que frequentam o conjunto condominial, a fim de disciplinar a conduta e o comportamento dentro da área do condomínio.

CAPÍTULO I - DA ADMINISTRAÇÃO

Art 1º. - A administração do condomínio é dirigida e fiscalizada pelo Síndico, assessorado pelo Subsíndico e Conselho Consultivo, eleitos pela forma estabelecida na Convenção do Condomínio. As funções administrativas delegáveis são da alçada da Administradora, agindo sempre de acordo com o Síndico.

Art 2º. - Empregados do Condomínio - O Gerente Predial e demais empregados do condomínio estão subordinados ao Síndico ou seus prepostos e à Administradora, incumbindo-lhes a execução de todos os serviços necessários e pertinentes aos seus respectivos cargos, tais como: portaria, limpeza, conservação, vigilância, etc. Os empregados deverão portar-se com urbanidade e cortesia, de acordo com a respectiva função, e manter disciplina de trabalho.

Art 3º. - Contrato de locação - sendo o condomínio rigorosamente residencial e familiar, todos os condôminos ficam obrigados, em caso de alienação, cessão, locação ou empréstimo de seus apartamentos, a inserir no instrumento do respectivo contrato, uma cláusula que estipule que o adquirente, locatário ou mero ocupante, recebeu um exemplar deste Regulamento Interno, se obrigando a cumpri-lo e respeitá-lo.

Art 4º. - Sempre que neste Regulamento Interno se fizer menção a Condômino ou Condôminos, as regras se estenderão e deverão ser obedecidas pelos usuários das unidades, a qualquer título.

Art 5º. - Penalidades - O condômino (ou quem for responsável), que violar as disposições legais, determinações do Corpo Diretivo, bem como as contidas na Convenção e no Regulamento Interno, ficará sujeito à multa no valor de uma cota condominial da menor fração ideal, dobrando a cada reincidência, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se do ato praticado ou ainda a reparar os danos que causar.

Parágrafo único - O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade pelos danos causados.

Art 6º. - Isenção de responsabilidade do Condomínio - O condomínio por si ou seus prepostos, não assume responsabilidade:



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



- A) por acidentes ou danos de ordem pessoal ou material, bem como extravios, estragos, quebra de instalação ou de objetos que, em quaisquer condições e ocasiões sofram os condôminos e demais moradores ou estranhos, dentro do edifício, nem responde por objetos ou coisas confiadas a empregados do condomínio;
- B) por furtos ou roubos de que sejam vítimas dentro do condomínio, os condôminos ou demais moradores ou estranhos, em quaisquer circunstâncias e ocasiões;
- C) pela interrupção eventual que se verifique no condomínio, em qualquer ocasião, do serviço de fornecimento de energia elétrica, água, gás, telefone, seja qual for a causa;
- D) Qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador na melhor forma acordada entre as partes;

CAPÍTULO II - NORMAS, DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

Art 7º. - Os apartamentos destinam-se EXCLUSIVAMENTE À MORADIA, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade.

Art 8º. - As partes de uso comum, como corredores, escadarias, jardins, passeios, depósitos, garagens, centro de medição, etc., destinam-se às finalidades que lhes são específicas, de acordo com a Convenção e Especificação do Condomínio, sendo vedado seu uso para outra finalidade.

Art 9º. - Direitos dos condôminos:

- A) usar, gozar e dispor da respectiva unidade residencial de acordo com o respectivo destino, desde que não infrinjam as normas legais e as disposições contidas na Convenção e Regulamento Interno;
- B) usar, gozar das partes comuns do condomínio, desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte de todos os condôminos, com as mesmas restrições do item anterior;
- C) examinar a qualquer tempo, os livros, arquivos e demais documentos da Administração;
- D) comparecer às Assembleias Gerais e nelas discutir, sugerir, votar e ser votado, desde que em dia com suas obrigações condominiais;
- E) dar sugestões ao Síndico, Subsíndico ou administradora, sobre as medidas ou benfeitorias que possam ser realizadas em benefício de todos os condôminos;
- F) fazer reclamações nos casos de inobservância ao regulamento por parte dos condôminos. As sugestões ou reclamações deverão ser encaminhadas por escrito ao Síndico, Subsíndico ou Administradora.
- G) A realização de obras ou reformas deverá respeitar/observar as seguintes regras: **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



1. Todos os projetos deverão ser enviados previamente à Administração (inclusive para instalação de aparelhos de ar condicionado); **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**
2. Deverão ser observadas as restrições existentes no Manual do Proprietário; **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**
3. Ar Condicionado – a condensadora não poderá ultrapassar o parapeito da grade da sacada; **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**
4. Nas unidades de cobertura, considerando que o aparelho não fica visível da rua, é permitida a instalação do aparelho de ar-condicionado na parte recuada da fachada. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 18/06/19)**
5. É proibida qualquer divisória em Dry Wall ou material similar na sacada; **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**
6. Um Arquiteto ou Engenheiro (Habilitado pelo Condomínio) deverá avaliar o projeto e aprovar o início da obra, observada a relação de alterações cuja análise é obrigatória. : **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 18/06/19).**
 - a. Os projetos recebidos serão encaminhados a este profissional pelo Condomínio **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 18/06/19).**
 - b. O Condomínio deverá monitorar o prazo para avaliação (em torno de 05 dias úteis) e retornar ao Condômino com a aprovação ou novas exigências; **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 18/06/19).**
 - c. A respectiva despesa será lançada no boleto de condomínio da unidade, após a entrega da avaliação; **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 18/06/19).**
 - d. O início da obra ou reforma só poderá ocorrer após a aprovação pelo Condomínio, com o aval deste Arquiteto ou Engenheiro **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18 e ratificada na Assembleia de 18/06/19);**
7. Poderão ser realizadas fiscalizações durante a Obra; **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18 e ratificada na Assembleia de 18/06/19)**
8. Parapeito de madeira – deve ser mantida a cor original do Condomínio; **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18 e ratificada na Assembleia de 18/06/19)**
9. É permitida a retirada das esquadrias e paredes que dividem a sala da sacada e o nivelamento do piso, desde que observado: **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 18/06/19)**
 - a. Qualquer alteração é de exclusiva responsabilidade do Condômino;



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



- b. Para o nivelamento do piso da sacada, deve ser observado o manual do proprietário e utilizado material que não resulte em sobrecarga de peso
- c. As modificações só poderão ser realizadas nas sacadas envidraçadas
- d. É obrigatória a apresentação de ART ou RRT, emitida por Engenheiro ou Arquiteto, constando no caso do nivelamento do piso, o material utilizado e a carga adicional na sacada.

Art 10º. - É PROIBIDO –

A) Efetuar, sob qualquer hipótese, alterações que impliquem em demolição total ou parcial dos elementos estruturais da edificação, tais como alvenarias dos shafts, pilares, vigas e colunas ou modificações das instalações hidráulicas, elétricas e mecânicas, sem prévia consulta às plantas, ao projeto de construção do edifício e aos profissionais habilitados pelo CREA. Os projetos de reforma do apartamento terão que ser previamente comunicados à Administração. Eventual infração a este Artigo será considerada FALTA GRAVE, obrigando-se o infrator ao pagamento de multa correspondente a 5 vezes o valor de referência (nos termos do artigo 1.336 do Código Civil) e a responder civil e criminalmente pelos danos causados ao condomínio. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 22/02/22)**

B) Alterar aleatoriamente a fachada dos edifícios, sem que antes o tema ou o objeto da modificação tenham sido previamente discutidos e aprovados em Assembleia, respeitando o quorum legal. Eventual infração a este artigo estará sujeita ao pagamento de multa correspondente a 3 vezes o valor de referência, bem como a restituir a fachada ao estado original.

C) Apresentar-se ou transitar pelas áreas comuns, halls, corredores, terraços e demais dependências comuns, de pijama, robe de chambre, traje de banho sem cobertura ou qualquer outro traje atentatório à moral e que possa prejudicar o valor e a categoria do condomínio e o bem estar e a dignidade de seus moradores;

D) pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como neles intervir, adicionando ou removendo plantas, flores ou mudando-lhes o arranjo;

E) depositar objetos em quaisquer áreas de uso comum, isto é, entradas, passagens, elevadores, garagem, etc. Os objetos depositados serão removidos pelo Gerente Predial e somente serão devolvidos após o infrator reparar os danos porventura ocasionados e o pagamento de eventual multa, caso venha a ocorrer;

F) modificar as disposições das paredes internas de divisão dos apartamentos, sem prévia consulta ao Síndico, inclusive para instalação de ar condicionado;

G) ter ou usar instalações de materiais suscetíveis que, de qualquer forma, possa vir a afetar a saúde, segurança e a tranquilidade dos demais condôminos ou inquilinos, ou que possam acarretar aumento de seguro comum;



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



- H) utilizar com volumes audíveis nos apartamentos vizinhos, aparelhos de som, rádio, televisão, ou qualquer outro aparelho musical, arrastar móveis ou provocar qualquer barulho similar que provoque ruído, das 22:00 às 08:00 horas, de segunda a sexta-feira e das 22:00 às 9:00 horas do sábado e domingo.
- I) estender, pendurar, bater ou secar tapetes, lençóis ou qualquer outro tipo de roupa nas janelas e sacadas, bem como instalar varais e antenas de que tipo for nas partes externas das áreas dos apartamentos;
- J) fazer em sua propriedade qualquer tipo de instalação elétrica, ou uso de equipamento que importe em sobrecarga elétrica para o edifício, sem o conhecimento e prévia autorização do Síndico ou Subsíndico;
- K) fazer quaisquer modificações no sistema de antena coletiva ou em aparelhos e instrumentos de uso coletivo, sem o conhecimento prévio e autorização do Síndico;
- L) manter, guardar ou usar em sua unidade autônoma ou vagas de garagem, substâncias odoríferas e/ou perigosas como produtos químicos inflamáveis, explosivos, etc.;
- M) fazer uso de fogão que não seja a gás encanado ou elétrico, quando disponível na via pública, sendo vedado terminantemente o emprego de outros tipos;
- N) atirar pelas janelas, nos pisos dos corredores, escadas, elevadores, em e demais dependências do prédio fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarro ou quaisquer outros objetos;
- O) fazer reparos em seus apartamentos, promover festividades ou reuniões, suscetíveis de prejudicar ou perturbar o sossego dos demais moradores, dentro do horário de silêncio estipulado no item F;
- P) promover festividades ou reuniões suscetíveis de prejudicar ou perturbar o sossego dos demais moradores, das 22h00 às 8h00 de segunda a quinta-feira, das 24h00 às 9h00 de sexta-feira e sábado e das 22h00 as 9h00 no domingo.
- Q) realizar obras ou reformas fora do horário estabelecido. Estas deverão ser realizadas: de segunda a sexta feira, das 8h00 às 17h00; aos sábados das 8h00 às 13h00. São proibidas obras ou reformas aos domingos e feriados.
- R) utilizar os funcionários do condomínio para serviços particulares, durante o expediente de trabalho, seja em caráter normal ou horas extras;
- S) instalar toldos ou cortinas nas paredes do edifício. Colocar ou afixar cartazes, placas e/ou letreiros nas janelas e partes comuns do edifício;
- T) realizar mudanças, totais ou parciais, sem a prévia comunicação ao Gerente Predial. É obrigatório marcar data e hora para entrada e saída de mudanças no edifício, com antecedência mínima de 2 dias. Estas deverão ser realizadas no horário das 08:00 às 16:00 horas de segunda a sexta e aos sábados das 08:00 às 13:00 horas e nunca aos domingos e feriados;



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



- U) deixar ou abandonar qualquer válvula ou torneira aberta por negligência ou defeito de funcionamento, prejudicando o consumo de água do condomínio;
- V) a permanência de condôminos, inquilinos e pessoas estranhas na portaria do edifício, em conversas que possam desviar a atenção do funcionário em serviço;
- X) o aspecto da fachada deve ser mantido de forma harmônica. Eventuais descaracterizações deverão ser discutidas em Assembleia.
- Y) instalar qualquer mecanismo de proteção nas janelas e sacada que não seja rede de proteção na cor definida pela Assembleia.
- W) Nas sacadas, deverão ser utilizadas lâmpadas de coloração amarelada, sendo proibida qualquer outra tonalidade. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**
- Z) fumar nas áreas de lazer do Condomínio (áreas fechadas), inclusive no salão de festas.

PARÁGRAFO ÚNICO - O Gerente Predial fica autorizado a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir os artigos acima e seus subitens, bem como todo o regulamento, devendo comunicar as infrações ao Síndico ou Subsíndico, para que os mesmos adotem as medidas necessárias e a aplicação de multas.

Art 11º. - O hall social de cada andar é considerado local privativo do condômino do andar para efeito de conservação, podendo este interferir para melhorias e arranjos.

Art 12º. - O hall de serviço de cada andar é considerado área comum do edifício, não sendo permitido modificações pelos condôminos.

Art 13º. - Recolhimento de lixo - O lixo deverá ser recolhido diariamente pelos funcionários do edifício. Vidros quebrados e materiais que possam ferir ou contaminar os funcionários deverão ser cuidadosamente acondicionados. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**

13.1. É proibido deixar lixo fora da unidade, incluindo os Halls as Escadas de Incêndio. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**

Art 14º. - É obrigatória a observação da reciclagem de lixo, cuja normatização será realizada pelo Corpo Diretivo.

Art 15º. - Os carrinhos para transporte de mercadorias, imediatamente após utilizados, deverão ser devolvidos ao seu respectivo subsolo ou local de guarda, sendo que os mesmos só poderão ser utilizados no elevador de serviço.

Art 16º. - Não é permitida a permanência de pessoas estranhas aos apartamentos no hall social de cada andar correspondente.



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



Art 17º. - É proibida a circulação com bicicletas, skates, patins, triciclos e afins pelas áreas comum do Condomínio, ficando permitido o uso de BICICLETINHAS E VELOCÍPEDES no andar térreo, PARA CRIANÇAS ATE 7 ANOS ACOMPANHADAS DOS PAIS OU RESPONSÁVEIS maiores de 18 anos, sob estrito cuidado e Responsabilidade dos Pais ou adulto Responsável pela segurança das crianças (deverão ser respeitados os horários de silêncio já estabelecidos nas normas). **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 18/08/21)**

CAPÍTULO III - DISPOSIÇÕES DE USO DA GARAGEM

A garagem mantém seu caráter de área coletiva. Para que se possa fazer uso racional da garagem, as vagas são demarcadas.

Art 18º. - A entrada de veículos dar-se-á somente após a identificação do condutor e demais ocupantes.

Art 19º. - O condômino ou usuário não poderá ocupar mais do que as vagas que lhe couberem por direito de escritura ou contrato de aluguel, perdendo o direito ao estacionamento quando transferir ou alugar sua(s) vaga(s). Cada vaga de garagem dará direito ao estacionamento de um veículo. Portanto **É TERMINANTEMENTE PROIBIDO** estacionar número maior de veículos do que a quantidade de vagas possuídas e/ou locadas.

Art 20º. - Os condôminos poderão alugar ou ceder suas vagas somente a pessoas moradoras no condomínio.

Art 21º. - Os usuários se obrigam a estacionar seus veículos rigorosamente dentro das faixas demarcatórias das vagas, com as portas dos veículos fechadas e os mesmos desligados.

Art 22º. - Será de responsabilidade do proprietário, a sujeira causada por óleo do veículo na vaga ou áreas de circulação. Após notificação, o local deverá ser limpo dentro de 24h00.

Art 23º. - Cabe ao condômino o dever de informar ao porteiro sobre a existência de vaga em sua própria garagem, quando do anúncio da chegada do visitante.

Art 24º. - Todas as leis vigentes relativas ao trânsito de veículos, deverão ser observadas no Condomínio. Sendo expressamente proibido pessoas não habilitadas dirigirem veículos motorizados dentro dos limites do condomínio, bem como receberem aulas de aprendizado.

Art 25º. - Os pequenos reparos e consertos dos veículos, em caráter de emergência (troca de pneus, velas, etc.) só serão permitidos na impossibilidade de remoção do veículo sem risco de dano ao mesmo. Da mesma forma, tais reparos de emergência só serão permitidos desde que não coloquem em risco a segurança e o fluxo normal da garagem.

Art 26º. - FICA TERMINANTEMENTE PROIBIDA A LAVAGEM COM ÁGUA E LUBRIFICAÇÃO dos carros nas vagas e demais dependências ou áreas do condomínio, exceto "lavagem a seco" executada por empresa especializada, devidamente cadastrada e autorizada pelo



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



Condomínio. Condomínio não será responsável pela empresa, seus serviços e eventuais danos que causar nas dependências do Condomínio. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 18/08/21)**

Art 27º. - É proibido o uso abusivo de buzina no interior da garagem e dentro das áreas do condomínio.

Art 28º. - Na rampa de acesso à garagem e no portão principal, a entrada terá preferência em relação à saída de veículos.

Art 29º. - As vagas de garagem destinam-se EXCLUSIVAMENTE ao estacionamento de automóveis de passageiros, peruas, motos, bicicletas elétricas, bicicletas a motor ou utilitários, desde que não excedam os limites de tamanho de cada box, de propriedade dos condôminos ou seus inquilinos, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade, ainda que de forma temporária. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 18/08/21)**

Parágrafo Único: É permitido o estacionamento de mais de um veículo na vaga (em se tratando de moto ou bicicleta motorizada), desde que não ultrapasse os limites da vaga (faixas demarcatórias). Permitido Carro e Moto na mesma vaga, desde que não ultrapasse as faixas – Aprovação unânime.

Art 30º. - A manobra e circulação dos veículos dentro da garagem deve ser feita com o maior cuidado possível, sem exceder aos 10 km/h e com os faróis acessos.

Art 31º. - O Condomínio não se responsabiliza por furtos ou danos nos veículos, estacionados dentro do Condomínio.

Art 32º. - O condomínio não se responsabiliza por furtos dos veículos, propriamente ditos, estacionados dentro do Condomínio.

Art 33º. - A entrada e saída na área da garagem, de veículos pertencentes ou não a condôminos, para carga e descarga de móveis e outros materiais, desde que respeitando a altura da garagem, deverá sempre ser acompanhada pelo Gerente Predial ou quem este designar. Excetuam-se os casos em que o condômino ou morador estiver presente ou acompanhando o veículo.

Art 34º. - Considera-se carga e descarga de pessoas e objetos, a entrada de veículos mesmo quando as vagas de estacionamento das unidades e do estacionamento de visitantes já estejam ocupadas, para desembarcar pessoas idosas; doentes e/ou que tenham dificuldades de locomoção; para desembarcar objetos de difícil transporte; para desembarcar pessoas portando crianças de colo; para desembarque de pessoas em dias chuvosos e/ou outras situações autorizadas pela Administração do Condomínio em que a locomoção da portaria à unidade residencial traga transtornos ao(s) visitante(s); sendo neste caso autorizada a entrada de veículo pelo tempo necessário a entrega das pessoas ou objetos nas unidades, porém nunca superior a 15 minutos e sempre no primeiro subsolo. O morador deverá fiscalizar e confirmar que o veículo dirigiu-se à saída do Condomínio, até a rampa de acesso.



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



- Art 35º. - É proibida a permanência de crianças desacompanhadas dos pais ou responsáveis na área da garagem.
- Art 36º. - O local de estacionamento em frente ao edifício é de uso exclusivo de visitantes.
- Art 37º. - É proibida a instalação de qualquer equipamento e/ou utensílio no teto e parede da garagem.
- Art 38º. - As vagas de garagem destinam se exclusivamente a guarda de veículos, sendo proibido colocar materiais de obras, entulhos, moveis etc.
- Art 39º. - Locação Vagas de Moto: NA Assembleia realizada em 18/08/2021 foram esclarecidos os aspectos legais e a questão do quórum necessário para alteração da Convenção, tendo ainda assim a Assembleia definido por votar a questão com os presentes na Assembleia, uma vez que a proposta é de redução do valor, e não sua majoração. Colocada em votação, foi definido por maioria de votos (01 voto contrário) a cobrança do valor de 10% sobre o salário mínimo para a locação das vagas de moto. **(Discussão na Assembleia realizada em 18/08/21)**

Parágrafo único: Cabe ao Conselho verificar se a vaga é “viável” de utilização, caso contrário poderá vetar a locação ou remanejar a vaga para outro local. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 18/08/21)**

CAPITULO IV - DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DOS SALÕES DE FESTAS (Salão de Festas e Espaço Gourmet)

- Art 40º. - Os salões de festas se destinam à realização de festividades de cunho familiar, bem como reuniões ou eventos de caráter e interesse particular ou do próprio condomínio, sendo responsabilidade dos órgãos condominiais a sua manutenção, conservação, decoração e outras atividades necessárias para que o mesmo possa satisfazer a contento os fins específicos a que se destina. Por outro lado, caberá ao Gerente Predial a limpeza, vistoria antes e após as festas e a elaboração de agenda das festas.
- Parágrafo Primeiro É proibida a utilização do Salão de Festas e Espaço Gourmet para finalidades diferentes das especificadas no artigo anterior. **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**
- Art 41º. - Os salões (festas e gourmet) funcionarão em regime de cessão de uso, cuja taxa fica estipulada em 30% do Salário Mínimo em vigor na data do evento para o Salão Gourmet e 50% para o Salão Gourmet e Salão de Festas. **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 04/04/18)**
- Art 42º. - A reserva poderá ser realizada apenas do Salão Gourmet ou Conjunta do Salão Gourmet e Salão de Festas. **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 04/04/18)**



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



Art 43º. - O condômino só poderá fazer reserva de uma data para cada evento que deseja realizar. Exemplificando: não poderá reservar os dias 1º, 8 e 15 de maio para depois decidir em qual deles realizará sua festa. **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**

Art 44º. - O salão de festas só poderá ser alugado a condômino morador ou locatário, sendo vedada a sua utilização para bazares beneficentes, atividades profissionais e mercantis, atividades político-partidárias, religiosas e jogos considerados de “azar” pela legislação pertinente.

Art 45º. - O salão de festas não poderá ser alugado a condômino que estiver em atraso com o pagamento de suas cotas condominiais. **(Alteração aprovada na AGO realizada em 22/04/10)**

Art 46º. - No ato da reserva, o condômino assinará uma declaração, na qual se responsabilizará integralmente por quaisquer danos causados ao salão, seus móveis, equipamentos e ornamentos. No ato do recebimento das chaves do salão, o condômino torna-se seu responsável, devendo no dia seguinte ao da festa devolver as chaves ao Gerente Predial, mediante vistoria do salão, respeitando os seguintes horários: **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**

Parágrafo 1º - até as 8hs00: se houver festa agendada para a manhã ou hora do almoço. Caso isso não ocorra, após tolerância de 15 (quinze) minutos, o Gerente Predial, ou pessoa que o substitua, fará a vistoria na presença de 1 (uma) testemunha e ordenará a limpeza para que o salão esteja em condições ideais para a próxima festa. Os danos detectados serão assinalados e o morador responderá por eles; **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**

Parágrafo 2º - até as 10hs00: caso não haja festa agendada. **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**

Art 47º. - Se o morador tiver locado móveis ou equipamentos deverá certificar-se que eles serão retirados a tempo, caso haja festa agendada para o dia seguinte. **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**

Art 48º. - A cobrança da taxa de utilização do Salão será efetuada através do boleto condominial da unidade.

Parágrafo único: A realização de eventos coletivos abertos aos Condôminos é isenta da taxa de reserva, ficando responsável pelo espaço os organizadores, que responderam por eventuais danos causados. **(Inclusão aprovada na Assembleia realizada em 19/06/12)**



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



Art 49º. - O prazo para desistência da reserva é de 20 (vinte) dias de antecedência ao evento. Após este prazo, será cobrada a taxa de reserva, independente da utilização. **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**

Art 50º. - A utilização dos Salões limita-se a:

- a) Gourmet: 30 convidados e
- b) Festas e Gorumet: 80 convidados.

O Conselho analisará e definirá as questões operacionais envolvendo a utilização dos Salões. **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 04/04/18)**

Art 51º. - É proibida a extensão de festas (utensílios como mesas ou brinquedos) para as áreas comuns do Condomínio, bem como a circulação de convidados por outras áreas.

Parágrafo único - É permitida a utilização da área localizada em frente ao salão (embaixo da marquise), assim como das mesas e cadeiras que se encontram neste local. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**

Art 52º. - A relação dos bens móveis integrantes do salão de festas, inclusive os de cozinha e copa, acompanhará cada declaração de reserva acima mencionada.

Parágrafo único - A referida lista será necessariamente conferida pelo interessado no ato que lhe for entregue as chaves do salão de festas.

Art 53º. - Da declaração de reserva deverá constar a obrigação do interessado de indenizar o Condomínio de todo e qualquer dano causado não só ao salão de festas, mas também aos móveis e objetos que o guarnecem, inclusive os de copa e cozinha.

Art 54º. - Se, após utilização do salão de festas, for constatado algum dano, o condômino que dele se utilizou será notificado a repará-lo ou ressarcir o condomínio das despesas incorridas para recuperá-lo, no prazo de sete (07) dias, contados do recebimento da notificação.

Art 55º. - A não devolução das chaves dentro do prazo previsto, implicará no débito ao detentor da chave, de taxa adicional de reserva por dia excedente e multa.

Art 56º. - É terminantemente proibida a utilização de aparelhos de som em volume incompatível e que possa incomodar os demais moradores, especialmente após as 22h00 de domingo a quinta-feira e 01h00 às sextas e sábados, quando o som deverá ficar restrito à parte interna do salão, sem causar incômodo à nenhum Condômino. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**

Art 57º. - A entrada de equipamentos e materiais poderá ser realizada pelo portão de serviço do térreo, desde que com previa comunicação e autorização pela administração e horário agendado para acompanhamento. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



Art 58º. - Os condôminos que desejarem promover festividades, deverão reservar o salão com uma antecedência mínima de 2 (dois) dias, para evitar conflitos de horário e datas com outros condôminos, salvo se houver disponibilidade. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**

Parágrafo único – As reservas deverão ser realizadas exclusivamente pelo site indicado pela Administração. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**

Art 59º. - O salão de festas poderá ser alugado para festividades em datas magnas (Natal, Réveillon, Carnaval, Páscoa, etc.).

Parágrafo 1º Todas as reservas para as datas magnas deverão ser efetuadas com dois meses de antecedência, entre os dias 1º e 30 do mês.

Exemplificando: As reservas para o dia das crianças (12 de outubro) deverão ser feitas ente os dias 1 e 30 do mês de agosto.

Parágrafo 2º Havendo mais de uma reserva, será realizado sorteio no dia seguinte ao encerramento do prazo de reserva.

Parágrafo 3º Eventuais desistências deverão ser comunicadas com 1 mês de antecedência. Após este prazo, será cobrada a taxa de reserva, independente da utilização.

Art 60º. - Quando da realização de festividades, o condômino responsável deverá zelar para que seus convidados mantenham conduta coerente e respeitosa, de maneira a não ferir a tranquilidade, sossego e liberdade dos demais condôminos, nem danos às áreas comuns que eventualmente tenham acesso, devendo vetar aos seus convidados a utilização das áreas que não fazem parte do salão.

PARÁGRAFO ÚNICO - O Síndico e/ou seus prepostos deverão tomar as medidas cabíveis, para o fiel cumprimento do exposto no artigo, sem prejuízo de suas funções ou possibilidade de contestação imediata ou futura por parte do condômino responsável.

Art 61º. - É terminantemente proibido ao usuário do salão de festas, utilizar-se de quaisquer empregados do condomínio, para trabalhos de interesses particulares.

Art 62º. - O condômino que por ocasião da realização de uma festa, infringir uma ou mais das normas aqui relatadas, permitir abuso de qualquer ordem por parte de seus convidados, desrespeitando a autoridade ou instruções do Síndico, seus prepostos, ou de alguma forma vier a causar incômodo e mal estar para os demais condôminos, ficará sujeito às multas de convenção e a efeitos suspensivos no que tange a alugar o salão de festas. Tais deliberações ficarão a critério dos órgãos condominiais.

Art 63º. - É terminantemente proibida a afixação de decoração nas paredes e teto do salão de festas em pontos diferentes dos já existentes.



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



Art 64º. - Quando da reserva de uso do salão de festas para a realização de eventos, o condômino deverá fornecer ao Gerente Predial uma lista com nome dos seus convidados, visando facilitar o acesso ao prédio e a segurança do condomínio.

Art 65º. - 2 (dois) dias antes do uso do salão de festas para a realização do evento, o Condômino deverá fornecer ao Gerente Predial uma lista com os nomes dos seus convidados e fornecedores, visando facilitar o acesso ao prédio e a segurança do condomínio. **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**

CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DOS PLAY-GROUNDS

Art 66º. - Os playgrounds têm o fim específico de jogos e brincadeiras infantis, destinando-se, portanto, às crianças até 12 anos de idade. Poderá ser frequentado diariamente das 08:00 às 22:00 horas.

Art 67º. - Os playgrounds serão utilizados prioritariamente pelas crianças moradoras do Condomínio, sendo permitida a presença de visitantes desde que não prejudique o uso por parte dos condôminos;

Art 68º. - Cabe aos senhores pais ou responsáveis orientarem seus filhos ou tutelados a cuidarem da segurança dos mesmos durante a sua permanência no playground.

Art 69º. - Fica vedado o uso do jogo de bola ou qualquer outro jogo organizado em quaisquer outras áreas comuns do edifício e nos playgrounds, que não seja a quadra.

Art 70º. - Os danos causados, por uso indevido, em brinquedos dos playgrounds serão levados a débito do condômino responsável pelos causadores.

Art 71º. - Não será permitido barulho a ponto de perturbar a tranquilidade dos moradores a qualquer hora do dia ou da noite, principalmente nos horários descritos no Art. 10.F do Capítulo II

Art 72º. - Ao Gerente Predial é dado o direito de coibir quaisquer abusos;

CAPÍTULO VI - DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DA SALA DE JOGOS/CINEMATECA **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**

Art 73º. - A Sala de Jogos / Cinemateca é de uso exclusivo dos proprietários e inquilinos, podendo cada unidade utilizá-lo com visitantes, desde que devidamente acompanhados por moradores que por eles se responsabilizem, sendo certo que nestas ocasiões os moradores terão prioridade no uso dos equipamentos do salão.

Art 74º. - Não é permitida a entrada de animais.

Art 75º. - A utilização da Sala de Jogos / Cinemateca será realizada através de reserva, que deverá ser feita pelo responsável, maior de 18 anos, responsabilizando-se pelo equipamento do local.



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



- Art 76º. - É proibida a utilização do WIFI do Condomínio para acesso à sites de conteúdo duvidoso, caráter sexual ou pedófilo. Porém todo o acesso e ações tomadas serão de responsabilidade do condômino ou visitante. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**
- Art 77º. - O Condomínio não tem responsabilidade sobre quaisquer tipos de lesão ou danos físicos que porventura sejam causados por mau uso dos equipamentos ou jogos existentes no salão.
- Art 78º. - Os usuários utilizar-se-ão dos equipamentos respeitando a ordem de chegada, dando assim aos demais moradores o direito de usufruir igualmente do salão de jogos. Na ausência de outros usuários o período de uso é livre.
- Art 79º. - Os acessórios de cada equipamento serão retirados na portaria exclusivamente por morador, o qual se responsabilizará integralmente pelo uso do equipamento e conservação das dependências do salão de jogos, até a sua correspondente devolução e conferência.
- Art 80º. - Os danos causados a equipamentos serão levados a débito do condômino responsável, desde que seja comprovado que o dano foi causado pelo uso inadequado.
- Art 81º. - O horário de utilização da Sala de Jogos / Cinemateca será das 08h00 às 22h00 de domingo a quinta e das 08h00 às 24h00 às sextas, sábados e férias escolares, sempre respeitando os horários de barulho, sem causar incômodo aos demais Condôminos. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**
- Art 82º. - Somente será permitida a entrada de menores de 12 anos no salão de jogos, acompanhado dos pais ou responsáveis.
- Art 83º. - O condômino responsável pelo uso do espaço, deverá zelar para que os demais usuários mantenham conduta respeitosa de maneira a não ferir a tranquilidade e sossego dos demais condôminos, especialmente com relação ao barulho.
- Art 84º. - Não serão permitidos, em hipótese alguma, jogos com disputas em dinheiro no interior do salão de jogos. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**
- Art 85º. - Não será permitida também a realização de eventos tais como campeonatos, sem prévia autorização do Síndico e/ou Conselho Consultivo.
- Art 86º. - A reserva da Sala de Jogos / Cinemateca não dará direito ao condômino de realizar festas, sejam elas de que tipo forem. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**
- Art 87º. - O Síndico e/ou seus prepostos deverão tomar as medidas cabíveis, para o fiel cumprimento do exposto no Regulamento Interno, sem prejuízo de suas funções ou possibilidade de contestação imediata ou futura por parte dos condôminos.



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



CAPÍTULO VII - DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DA BRINQUEDOTECA (RECREAÇÃO INFANTIL)

- Art 88º. - A brinquedoteca destina-se à utilização por crianças de 0 a 12 anos, sendo aconselhável que crianças pequenas estejam acompanhadas por seus pais ou responsáveis maiores de 18 anos; **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**
- Art 89º. - Não será permitido barulho, em qualquer hora do dia ou da noite, a ponto de perturbar a tranquilidade dos moradores; **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**
- Art 90º. - O horário de funcionamento é de segunda a domingo das 09hs00 às 22h00, permanecendo aberta durante todo o período; **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**
- Art 91º. - O Condômino é responsável pelas ações da babá ou funcionária responsável pelo cuidado de seus filhos nas áreas comuns do condomínio; **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**
- Art 92º. - É obrigação dos pais ou responsáveis zelar pela segurança das crianças dentro e nas imediações do espaço; **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**
- Art 93º. - É obrigação dos pais ou responsáveis o auxílio, orientação e cuidados pelos materiais disponibilizados. Danos materiais causados às instalações, brinquedos e dependências serão reparados e posteriormente cobrados do condômino responsável pelo menor causador do dano ou prejuízo; **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**
- Art 94º. - Ficam os pais e responsáveis obrigados a impedir o acesso de menores portando brinquedos ou objetos suscetíveis de provocar cortes, perfurações, queimaduras, lesões ou que ameacem a integridade física e segurança das demais crianças e frequentadores; **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**
- Art 95º. - É proibido o uso de carrinhos, patins, skates, bicicletas, brinquedos com rolamentos, motorizados ou outros que possam danificar o piso, paredes, móveis, etc.; **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



- Art 96º. - Cabe aos responsáveis (pais, babás, acompanhantes, etc.) a organização do local após sua utilização, ou seja, a devolução dos brinquedos, móveis, etc. aos seus respectivos lugares; **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**
- Art 97º. - Brinquedos e todos os móveis e objetos disponibilizados são para uso exclusivo dentro da sala, não sendo permitida sua retirada; **(Alterações aprovadas nas Assembleias realizadas em 22/04/10 e 27/11/18)**
- Art 98º. - Jovens e adultos não devem fazer uso das cadeirinhas, mesinhas etc., já que os móveis foram dimensionados para o uso de crianças pequenas; **(Alterações aprovadas nas Assembleias realizadas em 22/04/10 e 27/11/18)**
- Art 99º. - É proibido permitir que crianças entrem calçadas no brinquedão ou que se dependurem em sua estrutura; **(Alterações aprovadas nas Assembleias realizadas em 22/04/10 e 27/11/18)**
- Art 100º. - Trocas de fraldas devem ser feitas no trocador disponibilizado no banheiro feminino. Para evitar mau cheiro, as fraldas sujas devem ser acondicionadas em sacos plásticos e depois de bem fechados, depositados na lixeira do mesmo banheiro; **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**
- Art 101º. - Pequenos lanches são permitidos às crianças. O adulto responsável deve cuidar para que não haja sobras e migalhas que ocasionem o aparecimento de insetos; **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**
- Art 102º. - O espaço poderá ser usado para lanche ou piquenique coletivo. Após o evento, o lixo deverá ser retirado e o espaço organizado. A data deverá ser informada à administração para programação da limpeza do espaço; **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**
- Art 103º. - É proibida a utilização da brinquedoteca para qualquer atividade que não lhe seja específica e para a realização de festas ou eventos, mesmo que com número reduzido de convidados ou apenas entre condôminos; **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**
- Art 104º. - A brinquedoteca poderá ser usada para comemorações coletivas em festas de carnaval, juninas, dia das crianças, natal, etc. A comemoração deverá ser privativa das crianças que frequentam a brinquedoteca acompanhadas de seus cuidadores e deverá ser extensiva a todos os moradores interessados que tenham filhos em idade de usar o espaço. A data deverá ser reservada na



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



administração. No dia da comemoração o pessoal da limpeza se encarregará de limpar o espaço logo após o término da festa; **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**

Art 105º. - Qualquer anormalidade verificada neste espaço, como danos aos móveis e equipamentos, presença de insetos, sujeiras, etc., deverá ser comunicada à administração interna; **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**

Art 106º. - Na hipótese de desrespeito de alguma destas regras, serão aplicadas as penalidades previstas no Regulamento do Condomínio. **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 22/04/10)**

CAPÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DA PISCINA

Art 107º. - A piscina é de uso dos condôminos moradores, podendo ser utilizada por 02 (dois) visitantes por unidade, desde que acompanhados pelo morador. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**

Art 108º. - O Condomínio não se responsabiliza por eventuais acidentes que possam ocorrer nas áreas das piscinas.

Art 109º. - É de exclusiva responsabilidade dos pais ou responsáveis, a utilização das piscinas por menores de 18 (dezoito) anos desacompanhados.

Parágrafo único: recomenda-se a utilização de boias para crianças em aprendizado na piscina coberta.

Art 110º. - O proprietário que alugar sua unidade perderá o direito de frequentar a piscina, em benefício do inquilino ou morador devidamente registrado.

Art 111º. - A piscina descoberta funcionará diariamente das 08h00 às 22h00, a coberta funcionará diariamente das 06h00 às 24h00. As piscinas estarão fechadas durante a manutenção. Em caso de feriado estarão liberadas para uso, sendo que o dia para manutenção será o subsequente após o feriado, salvo necessidade emergencial quando poderão ser fechadas com a anuência do Síndico ou do Conselho Deliberativo.

Art 112º. - Só será permitida a entrada na piscina dos usuários, em seu horário normal e em trajes de banho.

Art 113º. - Não é permitido o uso da piscina após a saída da quadra, onde o morador tenha praticado algum esporte, sem antes tomar ducha.

Parágrafo Único - É obrigatório o uso de ducha antes da entrada na piscina, após a aplicação de cremes e bronzadores, o que evitará o entupimento dos filtros da mesma.



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



Art 114º. - As pessoas a serviço do condomínio, bem como os empregados, não poderão usar a piscina, exceto quando devidamente autorizados para guarda, manutenção e limpeza.

Art 115º. - Aulas de natação poderão ser realizadas a qualquer horário. **(Inclusão aprovada na Assembleia realizada em 30/09/10)**

Art 116º. - É obrigatório o cadastramento na administração, dos professores, dias e horários das aulas e nomes dos alunos. **(Inclusão aprovada na Assembleia realizada em 30/09/10)**

Art 117º. - Será permitida a permanência no recinto da piscina de babás que estejam acompanhando crianças moradoras do condomínio, porém nunca em trajes de banho. É vedado o uso da piscina pelos serviços dos moradores, mesmo que residentes no condomínio.

Art 118º. - É EXPRESSAMENTE PROIBIDO:

- A) Levar à área interna da piscina frascos, copos, garrafas, etc., em vidros, porcelana ou materiais similares sujeitos a quebra, que possam atentar contra a incolumidade e segurança de usuários; o manuseio por criança de materiais e utensílios, tais como: mesa, cadeira e guarda-sol de propriedade do condomínio, sendo que, quando estas necessitarem deverão solicitar a ajuda do Gerente Predial ou seus responsáveis.
- B) O uso de pranchas, brinquedos de controle remoto, colchões de ar, assemelhados, assim como ingressar e trafegar na área da piscina com patins, skates, triciclos ou similares.
- C) Na piscina descoberta é permitida a utilização de boias para crianças.
- D) Na piscina coberta é permitida a utilização de pranchas pequenas de auxílio ao aprendizado da natação.
- E) A entrada nas dependências da piscina com tênis e sapato.
- F) Jogar lixo de qualquer espécie, fora dos cestos coletores.
- G) Praticar quaisquer jogos esportivos no recinto da piscina, que possam perturbar ou interferir no direito alheio de usá-la em paz e em segurança.
- H) Levar comestíveis à área da piscina, exceto aperitivos.
- I) Levar à área da piscina qualquer objeto de vidro.

Art 119º. - O Gerente Predial terá as seguintes atribuições:

- A) Zelar para que o recinto da piscina seja mantido em absoluta condição de higiene e limpeza;



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



- B) Exercer a fiscalização sobre aplicação do presente regulamento, advertindo polidamente, os infratores e se for o caso, retirando-os da piscina e comunicando imediatamente ao Síndico, ou Conselho a anormalidade ocorrida;
- C) Manter em perfeito funcionamento os aparelhos, maquinários e instalações da piscina, somente permitindo a entrada de técnicos de firma autorizada e que mantenha contrato de manutenção, garantia e assistência técnica com o condomínio;
- D) Não permitir o acesso à piscina de qualquer pessoa não autorizada a frequentá-la e de qualquer funcionário do condomínio, salvo quando a serviço.

Art 120º. - O Síndico ou membros do Conselho poderão proibir a entrada na piscina de qualquer pessoa que, comprovadamente, não mantenha conduta compatível com seu destino rigorosamente familiar.

Art 121º. - Eventuais acidentes que possam ocorrer no recinto das piscinas, serão de responsabilidade exclusiva dos condôminos ou quando menores, dos responsáveis, ficando o Condomínio isento de quaisquer responsabilidades pelo que não deu causa.

Art 122º. - Será permitido, com a prévia ciência e autorização da administração (através do preenchimento em formulário próprio), o uso da piscina para cursos ou treinamentos com a participação de professores e instrutores externos.

Art 123º. - A temperatura da piscina coberta deverá ser mantida em 31º. **(Inclusão aprovada na Assembleia realizada em 30/09/10)**

CAPÍTULO IX – SAUNA

Art 124º. - O horário de funcionamento da sauna será das 6h00 às 24h00

Art 125º. - A Sauna só poderá ser utilizada por maiores de 16 anos ou menores devidamente acompanhados de pais ou responsáveis.

Art 126º. - Para o uso das áreas acima citadas é obrigatório o uso de traje de banho adequado.

CAPÍTULO X – DO USO DA SALA DE GINÁSTICA

Art 127º. - A sala de ginástica terá horário livre. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**

Art 128º. - A sala de ginástica destina-se à prática exclusiva de ginástica, somente pelos condôminos/moradores do condomínio.

Art 129º. - É vedado o uso da sala de ginástica por menores de 16 (dezesseis) anos desacompanhados dos pais ou responsáveis.



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



Parágrafo Primeiro: Recomenda-se aos Srs. Pais ou Responsáveis que não deixem seus filhos menores adentrarem e permanecerem na academia, sozinhos ou acompanhados, visando evitar eventuais acidentes, sendo que o Condomínio se exime de toda e qualquer responsabilidade sobre eventuais acidentes que possam vir a ocorrer pelo não atendimento do aqui exposto. **(recomendação registrada na Assembleia realizada em 22/11/11)**

Art 130º. - O uso de aparelhos próprios do Condomínio ou cedidos pelos moradores deve ser compatível com a finalidade a que se destinam e por pessoas que tenham conhecimento básico.

Art 131º. - Deverá ser mantido o respeito, utilizando-se roupas e tênis apropriados para atividade física, sendo vedado tirar a camisa.

Art 132º. - É expressamente proibido fumar no recinto da sala de ginástica.

Art 133º. - Será permitido, com a prévia ciência e autorização da administração (através do preenchimento em formulário próprio), o uso da sala de ginástica para cursos ou treinamentos com a participação de professores e instrutores externos (ex.: personal trainer).

Art 134º. - O Condômino após o término do uso dos aparelhos, deverá limpá-los com álcool em gel, de forma a deixá-los limpos para os demais condôminos.

Art 135º. - Cabe ao Gerente Predial fiscalizar periodicamente a situação da sala de ginástica e área afins.

Art 136º. - Em caso de danos por mau uso aos aparelhos ou dependências, o condômino e/ou morador deverá arcar com o custo para o reparo, que será cobrado juntamente com a cota condominial do mês seguinte, podendo ainda ser penalizado com multa quando da utilização inadequada.

Art 137º. - Após a utilização, os equipamentos e acessórios deverão ser devolvidos ao seu local. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**

CAPÍTULO XI – DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DA QUADRA

Art 138º. - O condômino que alugar a sua unidade, perderá o direito do uso da quadra esportiva, e demais áreas de lazer do condomínio.

Art 139º. - A quadra é de uso exclusivo dos proprietários e inquilinos, podendo, porém o visitante utilizá-la junto com o condômino visitado, desde que seja dada preferência ao morador em suas utilizações; poderá ser utilizada para jogos amistosos dependendo de autorização do síndico ou seus prepostos, e desde que em tais jogos organizados, os condôminos sejam maioria ou mantida a proporção máxima em quadra de 50% de moradores para 50% de visitantes.



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



Art 140º. - O equipamento esportivo deverá ser solicitado na Administração Interna, ficando o condômino, ou seu preposto, responsável pelo mesmo. No ato da solicitação, será registrado no caderno de controle, em nome do condômino solicitante. O material deverá ser devolvido após a utilização.

Art 141º. - A quadra poderá ser utilizada pelas crianças para brincadeiras diversas com bicicleta, skates, patins ou práticas de esportes. Quaisquer danos causados aos equipamentos, quadra ou terceiros, ou por atos de vandalismo será levado a débito do condômino ou visitante que causou o dano. **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 09/12/14, revogou a deliberação da Assembleia de 30/09/10)**

Art 142º. - O horário de utilização da quadra é das 8h00 às 22h00, mediante reserva.

Art 143º. - É terminantemente proibido o uso dos acessórios da quadra fora das suas respectivas áreas.

Art 144º. - Após o uso da quadra, o condômino responsável deverá devolver à Administração Interna os acessórios utilizados, retirando o seu termo de responsabilidade.

Art 145º. - O uso da quadra requer calçados adequados, sendo também vedada a permanência dentro dela, sem o uso do devido calçado pelos condôminos que não estejam jogando, bem como dos funcionários e serviçais e seus familiares. **(Alteração aprovada na Assembleia realizada em 30/09/10)**

Art 146º. - O usuário da quadra esportiva deverá zelar para que sua utilização não cause perturbação aos demais condôminos, especialmente em relação ao barulho.

Art 147º. - O Síndico e Conselho Consultivo poderão elaborar programação semanal ou mensal de utilização das quadras, reservando horários distintos para jogos prioritariamente de adultos, jovens e crianças, e/ou de modalidades esportivas.

CAPÍTULO XII – DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DA QUADRA DE BEACH TENIS (Capítulo aprovado na Assembleia realizada em 22/06/22)

Art 148º. - O horário de utilização da quadra é de Segunda à Domingo das 07h00 às 22h00

Art 149º. - A quadra de Esportes de Areia é de uso “exclusivo” para “partidas” de Beach Tennis, Futebol e Vôlei de Praia, entre os moradores do Refúgio e para Aulas com hora marcada, sendo vedado o uso para quaisquer outras finalidades

Art 150º. - Não é permitido adentrar à quadra calçando sapatos, tênis e demais calçados, exceto sapatilhas especializadas para estes esportes

Art 151º. - Das Partidas



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



- a. A disputa pode ser em dupla ou individual, sendo a última opção possível apenas se não houver mais praticantes aguardando para jogar.
- b. Será permitido até 03 Convidados por unidade, formando 02 Duplas para as partidas
- c. Existindo moradores na fila de espera, deverá ser dada preferência ao morador, mantida a proporção de 50% de moradores para 50% de visitantes.
- d. O tempo normal de ocupação da quadra será o da duração normal de um set de 06 games da modalidade, com previsão de Tie-break, caso haja empate em dois games.
- e. A quadra poderá ser utilizada por tempo indeterminado somente quando não houver moradores em fila de espera para praticar o esporte, quando deverá ser observado o limite de Sets para a partida

Art 152º. - Ordem de Uso

- a. Junto à quadra haverá um suporte para colocação das raquetes (ou o marcador de jogo de Vôlei ou Futevôlei) para indicar a ordem dos jogadores em relação a sua entrada em quadra, devendo, rigorosamente, ser respeitada a sua ordem de chegada.
- b. Para os esportes Vôlei de Praia e Futevôlei a marcação na fila será feita com a Raquete Laranja disponível no local.
- c. Somente poderão inscrever-se jogadores presentes às quadras.
- d. Jogadores ausentes em sua vez de jogar “perdem a vez”, passando, automaticamente, para o final da fila.
- e. Jogadores não poderão substituir outra pessoa na fila de espera, quem não puder jogar em sua vez, passa, automaticamente, para o final da fila e entra o próximo
- f. Jogadores menores de 08 anos somente poderão praticar os esportes na modalidade “Aula” com a reserva do espaço através do portal Hubert

Art 153º. - Das Aulas com Profissionais Habilitados

- a. Para a realização de aulas, será necessário realizar a reserva no portal Hubert e serão disponibilizados os horários de segunda à sexta-feira (exceto feriados), para utilização entre 10h e 17h, em períodos de 01 hora.
- b. A tolerância para atraso no horário reservado será de 10 minutos, ficando liberado o uso de outro morador após este período



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



- c. Será afixada no quadro de avisos das quadras ao final do dia, a relação das reservas (desta forma não será permitido reservar no mesmo dia);
- d. As aulas de Esportes de Areia serão ministradas exclusivamente por instrutores comprovadamente habilitados e previamente cadastrados em nossa Administração
- e. Os horários das aulas estarão afixados em quadro auxiliar junto às quadras.
- f. Nos horários sem reserva para aulas, a utilização é livre
- g. Não serão permitidos convidados nas aulas.
- h. Para cadastro dos Professores, a documentação (comprovação de que é um profissional habilitado) deve ser entregue na Administração Interna ou por email para a Administradora (marciogouveia@hubert.com.br).

Art 154º. - Disposições Gerais

- a. A quadra poderá, a qualquer momento, ser interdita para manutenção ou reservada para uso específico, a critério do Conselho, visando o interesse comum do Condomínio.
- b. O condomínio não se responsabiliza pela guarda de objetos, valores ou equipamentos deixados junto às quadras.
- c. Casos omissos a este Regulamento serão resolvidos pelo Conselho.

Art 155º. - É proibido brincadeiras de crianças na quadra de areia. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 21/11/22)**

Art 156º. - Qualquer dano que possa comprometer a quadra está sujeito à multa, além da obrigatoriedade de arcar com os custos de reparação destes danos. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 21/11/22)**

Art 157º. - É obrigado manter fechado e com cadeado após a utilização. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 21/11/22)**

CAPÍTULO XIII – DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DA CHURRASQUEIRA COMUNITÁRIA (Capítulo aprovado na Assembleia realizada em 21/11/22)

Art 158º. - A churrasqueira comunitária destina-se ao uso de 03 ou mais unidades de forma conjunta e comunitária, sendo vedado o uso de apenas 01 ou 2 unidades.



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



Art 159º. - Não será permitida a reserva da churrasqueira neste primeiro momento, tendo o foco no de uso coletivo do Condomínio.

Art 160º. - Cada unidade poderá trazer até 03 convidados.

Art 161º. - Será Permitido somente som ambiente que não incomode nenhum morador ou prédios vizinhos em nenhuma hipótese sob pena de multa.

Art 162º. - Cada um dos participantes deverá tomar as providências necessárias para que o ruído oriundo de seus convidados não seja elevado a ponto de perturbar o sossego dos demais moradores.

Art 163º. - Os Moradores devem arrumar o local após o uso e guardar a churrasqueira após a utilização.

Art 164º. - Penalidades

I - ADVERTÊNCIA;

II -MULTA;

III - SUSPENSÃO.

Art 165º. - O Condômino (ou quem for responsável) que violar as disposições legais, bem como as contidas na Convenção e no presente Regulamento Interno, SERÁ ADVERTIDO, AINDA QUE VERBALMENTE, PELO Gerente Predial, além de ser compelido a abster-se do ato praticado, ou ainda a reparar os danos que causar. CASO NÃO SURTA EFEITO A ADVERTÊNCIA verbal ou por escrito, SERÁ EMITIDA A MULTA.

CAPÍTULO XIV – DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DO BICICLETÁRIO (Capítulo aprovado na Assembleia realizada em 18/08/21)

Art 166º. - O espaço fica localizado no 1º subsolo, e possui vagas limitadas. Sua utilização está sujeita às regras deste capítulo, ficando os infratores sujeitos às penalidades previstas nas Normas de Conduta Interna

Art 167º. - Os espaços são denominados “Bike1”, “Bike2” e “Bike Kids”.

Art 168º. - Para utilização do bicicletário, o Condômino deverá retirar um discreto adesivo plástico para a identificação da unidade (em QR Code) que deverá ser afixado em cada bicicleta. Não será permitido a utilização de bicicletas no local sem a devida identificação.



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



Art 169º. - O Gerente Predial fará a distribuição e o controle do QR Code e orientará na colocação das bicicletas no novo local

Art 170º. - Cada condômino poderá guardar no bicicletário o máximo de 5 bicicletas, desde que estejam em perfeito estado de uso, devidamente identificadas, e que haja espaço suficiente.

Art 171º. - As bicicletas a motor ou bicicletas elétricas, em virtude do peso não poderão ser acomodadas nos bicicletários.

Parágrafo único: Caso o número de bicicletas exceda o número de vagas, será convocada uma Assembleia para deliberar sobre o bicicletário e definir eventual ampliação do número de vagas

Art 172º. - O bicicletário possui ganchos fixos instalados nas paredes e em estruturas metálicas para pendurar as bicicletas. O usuário não poderá deixar bicicletas fora do gancho ou em qualquer outra área comum do Condomínio, mesmo que temporariamente.

Art 173º. - Os funcionários do Condomínio não estão autorizados a pegar ou guardar bicicletas de Condôminos.

Art 174º. - A bicicleta deve ser presa com corrente e cadeado, pois o Condomínio não se responsabiliza por roubo, furto ou dano de peças e bicicletas guardadas dentro, fora do bicicletário, ou em qualquer parte comum do Condomínio.

Art 175º. - O usuário deverá guardar as bicicletas com zelo, tendo cuidado e atenção com outras bicicletas, obedecendo a ordem que for estabelecida e os locais apropriados.

Art 176º. - Não é permitido guardar, dentro do bicicletário, patins, patinetes, skates, carrinhos motorizados, peças, pneus, enfim, qualquer outro objeto ou utensílio que não seja bicicleta.

Art 177º. - Crianças com idade inferior a 12 (doze) anos deverão estar acompanhadas e supervisionadas por seus responsáveis para pegar ou guardar sua bicicleta.

Art 178º. - O bicicletário é um espaço destinado ao armazenamento de bicicletas de uso adulto ou infantil, para uso exclusivo dos moradores (condôminos e inquilinos), não existindo vagas reservadas ou demarcadas de uso privativo.



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



Art 179º. - Estando o bicicletário com a capacidade máxima de bicicletas, será permitido, em caráter temporário, deixá-la na vaga de garagem até deliberação em Assembleia sobre construção de bicicletários adicionais ou definição de sorteio para uso.

CAPÍTULO XV - DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DA RAMPA DE SKATE

Art 180º. - A rampa de Skate destina-se especificamente à prática de Skate. Poderá ser frequentado diariamente das 08:00 às 22:00 horas

Art 181º. - A rampa de Skate será utilizada prioritariamente pelas crianças e adolescentes moradores do Condomínio, sendo permitida a presença de visitantes desde que não prejudique o uso por parte dos condôminos;

Art 182º. - Cabe aos senhores pais ou responsáveis orientarem seus filhos ou tutelados a cuidarem da segurança dos mesmos durante a sua permanência na rampa de Skate.

Art 183º. - Fica vedado o uso de Skates nas demais áreas do Condomínio que não seja na rampa de Skate.

Art 184º. - Fica vedado o uso de bicicletas na rampa de Skate.

Art 185º. - Os danos causados, por uso indevido, na rampa de Skate serão levados a débito do apartamento responsável pelos causadores.

Art 186º. - Ao Gerente Predial é dado o direito de coibir quaisquer abusos;

CAPÍTULO XVI – DISPOSIÇÕES SOBRE ANIMAIS DOMÉSTICOS NO CONDOMÍNIO

Art 187º. - Não é permitido possuir e manter no edifício animais que representem ameaça à higiene, à saúde, ao sossego e à segurança dos moradores. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**

Parágrafo único: De acordo com a Legislação vigente, é obrigatória a utilização de focinheira para animais de natureza agressiva. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**

Art 188º. - O transporte de animais de estimação deverá ser feito exclusivamente pelo elevador de serviço, preferencialmente no colo de seus proprietários, ou com guias.

Art 189º. - Deverão ser observadas as Leis Municipais, Estaduais e Federais pertinentes aos animais domésticos.

Art 190º. - Fica vedado o passeio com animais de estimação nas áreas comuns do Condomínio e principalmente nos jardins e garagens, devendo o proprietário conduzir o animal pelas áreas comuns apenas no transporte do animal para a rua ou para o apartamento.



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



Art 191º. - Ao passear com seu animal de estimação nas calçadas em frente ao condomínio, o proprietário deverá recolher a sujeira causada por seu animal de estimação.

Art 192º. - É proibido o acesso de visitantes com animais de estimação.

Art 193º. - Em caso de ausência do condômino por período prolongado e ficando o animal na residência, é obrigatório medidas para que o mesmo não fique sem tratamento.

Art 194º. - As normas aqui estabelecidas obedecem às legislações municipais de n.º 10.309 de 22/04/87 e 13.131 de 18/05/01.

Art 195º. - **Pet Place (Redação aprovada na Assembleia realizada em 22/02/2022)**

- a) Deverá ser utilizado única e exclusivamente o caminho abaixo pelo elevador de serviço do SS4 – BLOCO A, não sendo permitido o trânsito dos pets por qualquer outro caminho além do designado.
- b) Para os pets do Bloco B, deverão acessar o elevador de serviço do bloco A pelo piso Térreo.
- c) Não será permitido a circulação dos pets pelas garagens.
- d) Cabe ao Morador Não permitir que o Pet faça suas necessidades durante o trajeto até o local do Pet Place.
- e) Proibido Deixar o animal solto, sem coleira, nos locais de uso comum do prédio, devendo-se utilizar sempre guia nas áreas comuns.
- f) É expressamente vedada a presença de qualquer animal, ainda que de pequeno porte, nas dependências internas de áreas sociais e esportivas do Condomínio.
- g) Não é permitido criança menor de 12 anos transitar com o animal de estimação nas áreas comuns.

Dentro do Pet Place:

- h) Horário do Petplace: todos os dias das 06:00 às 22:00hrs.



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



- i) Sob a responsabilidade do Morador, será permitido soltar o animal desde que o mesmo não coloque a segurança, sossego e saúde dos moradores bem como dos demais pets.
- j) É obrigatório o recolhimento de dejetos dos animais na área do Pet Place.
- k) Deverá ser apresentado carteirinha do pet com as vacinas em dia quando necessário.
- l) Os cães de raças destinadas a guarda ou ataque, citando-se entre elas, mas não se restringindo a elas, Pit Bull Terrier, Bull Terrier, Mastin Napolitano, Rottweiler, Fila Brasileiro e Doberman serão permitidos no Pet Place única e exclusivamente com focinheira e sob responsabilidade do proprietário, podendo ser vetado o acesso nos casos de agressividade do animal.
- m) O Condomínio não se responsabiliza por ferimentos que possam ocorrer com os animais ou danos de qualquer natureza causados no espaço Petplace.

CAPÍTULO XVII – DISPOSIÇÕES SOBRE A SEGURANÇA INTERNA DO CONDOMÍNIO

Art 196º. - Da Entrada de Visitantes:

A) Os porteiros somente permitirão acesso ou abrirão as portas a visitantes e outros, uma vez que identificados e autorizados pelo condômino, e mediante exibição de documentos de identidade para anotação de seus dados pessoais em Relação Própria, existente na Portaria.

B) O condômino ou visitante que danificar as áreas comuns, postes, guias, grama, tampa das caixas, árvores, plantas, arcará com o custo da reposição.

C) Visitantes que adentram ao Condomínio acompanhados de moradores a pé ou em veículos, não precisarão se identificar na Portaria;

D) Visitantes frequentes e habituais de moradores (parentes, amigos, etc...) poderão ter seu acesso facilitado ao Condomínio, sendo necessário o condômino deixar autorização por escrito com nome completo e RG dos visitantes, liberando suas entradas.

E) Nas anotações de identificação de entrada de visitantes acima referidas deverão constar os dados pessoais do visitante (Nome, RG e se necessário outros), de seu veículo caso entre no Condomínio, e dados do ingresso, como hora da entrada e da saída, e outros de interesse.

Art 197º. - Da Entrada e Circulação de Prestadores de Serviços



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



A) A entrada de prestadores de serviço domésticos permanentes, empregados do Condomínio e prestadores de serviços habituais realizar-se-á após prévio cadastramento, com o conseqüente fornecimento de “Crachá de Identificação” para acesso interno ao Condomínio. Deverão ser cadastrados também todos prestadores de serviços que permanecerem por tempo superior a uma semana trabalhando no Condomínio.

B) Caso o empregado ou prestador de serviço permanente ou habitual ainda não possua “Crachá de Identificação”, deverá exibir um documento de identidade para anotação de seus dados pessoais na Portaria toda vez que adentrar ao Condomínio, recebendo em troca o “Crachá de Visitante”, que deverá usar no interior do Condomínio preso às suas vestes em local visível e de fácil identificação.

C) O acesso de pessoal estranho ao condomínio, tais como entregadores de flores, de pizza, de compras, etc., será proibido, devendo as encomendas ser retiradas pelo morador na portaria;

D) Os empregados que trabalham na área comum do Condomínio (exceto os que usem uniformes fornecidos pela Administração Condominial), bem como aqueles que trabalham internamente nas residências em serviços de curta duração, porém em várias unidades, tais como manicures, deverão circular internamente no Condomínio portando o respectivo crachá em local visível e de fácil identificação. As empregadas domésticas, babás, faxineiras, passadeiras, e outros prestadores de serviços da intimidade dos moradores, somente precisarão exibir o crachá na Portaria para entrar no Condomínio, quando saírem, ou por solicitação do serviço de segurança ou do Gerente Predial do Condomínio.

Art 198º. - Do Serviço de Portaria, Segurança e da Cerca Eletrônica/Elétrica de Proteção

A) O serviço de portaria e segurança destina-se exclusivamente a prover o controle de acesso e segurança do Condomínio, não estando autorizado a fazer outros serviços requisitados pelos Condôminos.

B) Os agentes da segurança não estão autorizados a abandonar a Portaria ou suas funções normais, exceto em emergências, para chamar moradores que não atendem interfone ao receberem visitas; visto este fato, solicitamos que ao constatar defeito em seu interfone ou precise se ausentar com retorno breve próximo da chegada de visitas, avise e autorize a portaria com antecedência a deixar entrar pessoas pré-identificadas, evitando situações desagradáveis.

C) É proibida a permanência de condôminos, inquilinos e pessoas estranhas na guarita do condomínio, em conversas ou grupos que possam desviar a atenção do funcionário em serviço na portaria.

D) O interfone da portaria será operado exclusivamente pelo Gerente Predial e pelos porteiros.

E) A cerca eletrônica/elétrica de segurança dos muros do Condomínio destina-se a acusar a entrada e presença de elementos invasores, sendo dever do morador caso observe seu incorreto funcionamento, comunicar imediatamente tal fato à Portaria, a fim de que seja restabelecida sua função protetora à segurança de todos.



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



CAPÍTULO XVIII - PROCEDIMENTOS DE SEGURANÇA (Aprovados na Assembleia realizada em 13/08/09)

Art 199º. - Procedimento para acesso ao Condomínio:

1. Toda pessoa que chega para visitar ou prestador de serviços deve ser anunciada.
2. O condômino, ou aquele pôr ele delegado, autoriza a liberação do acesso.
3. Caso for avisada, autorizada e a pessoa for conhecida da equipe de Portaria, sua entrada será permitida.
4. Caso for avisada, autorizada, mas a pessoa não for conhecida da equipe de Portaria, será, então, reconhecida por meio de documento de identidade (Visitante ou prestador de serviço).

Art 200º. - Encomendas recebidas na portaria:

1. Depois de avisadas ao morador e não retiradas em 24 horas, devem ser encaminhadas para a Administração Interna.

Art 201º. - Entregador especial e prestador de serviço:

1. Procedimentos: Antecipadamente, o responsável pela solicitação da entrega ou serviço solicita o nome completo e o número do documento de identidade do prestador / entregador. Estes dados são enviados à guarita.
2. No momento da chegada, o entregador / prestador é anunciado (“avisado” ao apartamento) e “autorizado” pelo morador ou pessoa responsável.
3. Seu nome e número de documento de identidade são conferidos e, caso coincidam, o acesso é liberado.
4. O entregador / prestador NÃO é autorizado a entrar com seu veículo no condomínio. Entregas de compras deverão ser retiradas na portaria.
5. Caso a unidade informe antecipadamente os dados do entregador (nome e documento de identidade), ele será autorizado a entrar com o veículo para a descarga no 1º Subsolo, próximo ao elevador de serviço, devendo estar acompanhando do proprietário.

Art 202º. - Entrada de visitante – a pé ou motorizado:

1. Qualquer visitante, ao chegar ao condomínio, (não acompanhado do morador) deve ser:
2. Avisado – a portaria interfona ao apartamento; Autorizado – o morador ou pessoa responsável autoriza a sua entrada;
3. Conhecido – caso for avisado e autorizado e for conhecido da equipe de portaria, sua entrada será liberada.



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



4. Reconhecido – caso for avisado e autorizado, mas NÃO for conhecido, será reconhecido através de documento de identidade. Caso os dados coincidam, sua entrada será liberada.

Art 203º. - Entrada de morador – motorizado:

1. O morador acende as luzes internas de seu veículo para a melhor visualização pelo “controlador de acesso da triagem”.
2. A janela deve ser abaixada.
3. Após a identificação do morador, pelo controlador de acesso da triagem, caso esteja sozinho ou acompanhado por pessoas conhecidas da equipe, é liberado o seu acesso.

Art 204º. - Concessionária Públicas:

1. Só Poderão acessar o condomínio aqueles profissionais de concessionárias públicas, como Comgás, Eletropaulo e outras, mediante autorização do Gerente Predial do Condomínio e após respectivo reconhecimento, através de documento com foto.

Art 205º. - Entrada autoridade/ Oficial de Justiça:

1. Avisar a central de operações e a Supervisão. Acesso liberado após a identificação, com apresentação da funcional.
2. Confirmar se realmente existe uma “ação” ao local ou a um morador, Caso confirme liberar o acesso, se estiver acompanhado de mais pessoas todas elas deveram ser identificadas.

Art 206º. - Entrada de Corretores de Imóveis:

1. Só poderão acessar o condomínio corretores cadastrados previamente e que apresentarem, os demais documentos de identidade, crachá de identificação da empresa que representam, com respectiva foto, devendo estar na portaria uma autorização do responsável da unidade à venda / locação para a devida autorização desta empresa.

Art 207º. - Chegada de veículo de morador acompanhado por veículo de visitante:

1. O morador acessa o condomínio enquanto o visitante aguarda do lado externo;
2. O morador autoriza ao controlador da triagem a entrada do segundo veículo (neste caso o visitante não deve, obrigatoriamente, ser conhecido da equipe).
3. O crachá do veículo deve ser entregue pelo morador ao visitante, antes do acesso ao Condomínio.



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



Art 208º. - Chegada de um morador acompanhado por um visitante – pedestre:

1. O morador entra no Condomínio, passando pela eclusa e autoriza a entrada do visitante.

Art 209º. - Chegada dos Empregados domésticos (diaristas e mensalistas):

1. Todos os empregados domésticos, diaristas ou não, atuantes nas unidades do condomínio, deverão ser cadastrados (o acesso será permitido apenas para aqueles que estiverem devidamente cadastrados).
2. A equipe de Portaria deve ser comunicada previamente sobre movimentações de admissão e desligamento desses profissionais, sempre por escrito.
3. A liberação de acesso dos empregados domésticos segue aquela adotada para os condôminos. Prestadores de serviço deverão portar o crachá de identificação fornecido pelo Condomínio.

Art 210º. - Chegada de veículo de morador acompanhado por um visitante no mesmo veículo:

1. Nenhum conhecido entra no edifício acompanhado por um desconhecido:
2. Caso o visitante seja conhecido do vigilante, é feita a triagem de praxe e liberado o acesso.
3. Caso o visitante não seja conhecido da equipe:

1ª opção (alternativa mais segura):

Todos os desconhecidos descem do veículo e acessam a entrada de pedestres após autorização de morador, ou o morador desce do veículo.

Obs.: O morador pode avisar antecipadamente (antes de sair do condomínio) que retornará ao prédio com um visitante, informando o seu o nome completo e número de identidade. Neste caso, o vigilante checará estas informações e não será necessário que o morador ou o visitante desça do veículo.

2ª opção (o acompanhante não passará por nenhum desconforto ou constrangimento)

O morador, deverá descer do carro e fechar a porta. O morador identifica-se ao segurança, informando que está “tudo bem”, ou o visitante desce do veículo.

Art 211º. - Chegada de morador com Uber, Taxi ou similar: **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



1. O motorista deverá obrigatoriamente realizar seu cadastro na portaria do Condomínio **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**

2. Após o cadastramento, seu acesso ao Condomínio será permitido, apenas para o desembarque do Condômino **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**

3. A responsabilidade pelo Prestador de Serviço enquanto estiver nas dependências do Condomínio é do Condômino que autorizou seu acesso. **(Redação aprovada na Assembleia realizada em 27/11/18)**

Art 212º. - Será proibido deixar chaves das unidades na portaria ou com qualquer funcionário do condomínio.

Art 213º. - Lista de convidados:

1. Reforçando o Regulamento Interno, em festas ou eventos no salão de festas ou unidade, é obrigatória a listagem com nome dos convidados na portaria.

2. O acesso será permitido apenas para aqueles convidados que constarem da listagem previamente entregue, ou liberados pessoalmente pelo proprietário quando anunciados.

CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art 214º. - O Síndico será isento do pagamento da taxa ordinária do condomínio.

Art 215º. - É DEVER DE TODOS OS CONDÔMINOS:

A) Acatar as decisões do Corpo Diretivo e da Assembleia Geral e a esta comparecer, a fim de que as decisões tomadas expressem realmente a vontade condominial;

B) observar dentro do edifício e áreas do condomínio, a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo encaminhar quaisquer queixas, por escrito, à administradora;

C) tratar com respeito os empregados do condomínio;

D) permitir a entrada do Síndico, Subsíndico e das pessoas que o acompanham em sua unidade, quando isto se tornar necessário à inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo.

Art 216º. - A solução dos casos omissos caberá ao Corpo Diretivo do Condomínio, ad referendum da Assembleia Geral, mediante a aplicação da Lei 4.591 de 16/12/64 e lei 10.406/02.



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



CAPITULO XIX – REGULAMENTO PARA USO DA CHURRASQUEIRA/PIZZARIA COMUNITÁRIA DO CONDOMÍNIO (REDAÇÃO APROVADA NA ASSEMBLEIA REALIZADA EM 27/11/18)

Art 217º. - Este regulamento estabelece as normas e diretrizes para o uso da Churrasqueira/Forno de Pizza Gourmet (doravante denominada Churrasqueira para fins de regulamento) visando garantir a segurança, a ordem e o bem-estar de todos os condôminos. A churrasqueira é destinada à realização de festividades de cunho familiar.

Art 218º. - Reservas:

1. As reservas para uso da churrasqueira devem ser feitas com antecedência no sistema designado pelo condomínio;
2. Cada unidade condominial pode realizar até uma reserva por mês;
3. A reserva não é transferível;
4. O cancelamento de reservas só é permitido com até 48 horas de antecedência sob pena de débito do valor da reserva;
5. Caberá ao Gerente Predial a limpeza, vistoria antes e após a utilização;
6. A utilização do espaço sem a devida reserva acarretará multa.

Art 219º. - Horário de Funcionamento: O horário permitido para uso da churrasqueira é de segunda a sexta das 10h às 22h, finais de semana e feriados das 10h às 24h sem músicas e/ou barulhos após as 22h;

Art 220º. - O condômino responsável pela reserva deve garantir que o espaço seja desocupado no horário máximo determinado.

Art 221º. - Limpeza e Conservação:

1. O responsável pela reserva é também responsável pela limpeza das áreas adjacentes após o uso;
2. É expressamente proibido abandonar lixo ou resíduos. Utilize os contentores de lixo disponíveis. Caso seja constatada falta de limpeza, o condômino será penalizado.

Art 222º. - Convidados:

1. O limite total de pessoas no espaço é de até 30 pessoas, incluindo moradores;



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



2. O condômino responsável deve acompanhar seus convidados e é responsável por seu comportamento;

3. A reserva do espaço dá direito ao uso da área em frente a churrasqueira (mesas e cadeiras em frente ao espaço).

Art 223º. - Utilização da Quadra de Beach Tennis para convidados do espaço:

Art 224º. - Não é permitida a utilização da quadra de Beach Tennis por convidados para a Churrasqueira durante o período de reserva.

Art 225º. - Equipamentos e Utensílios:

1. A churrasqueira será disponibilizada com os utensílios básicos, sendo vedado a utilização de equipamentos elétricos ou a gás além dos equipamentos disponíveis no local, como micro-ondas, fornos etc.;

2. Não serão tolerados barulhos, farras, algazarras, brincadeiras, som ao vivo com DJ's e bandas que ocasionem intranquilidades, insegurança e inconvenientes aos demais moradores do Condomínio;

3. SOM AMBIENTE: É expressamente proibido o uso de qualquer equipamento sonoro nas áreas da churrasqueira, uma vez que o local já é equipado com som ambiente

Art 226º. - Restrição de Acesso: Uma vez que a churrasqueira esteja reservada, os demais moradores não terão acesso a estas áreas reservadas durante o período de utilização.

Art 227º. - Custos:

1. A taxa de locação para o uso da Churrasqueira é de 30% do salário-mínimo vigente. (Haverá um desconto especial nos primeiros seis meses: com o objetivo de proporcionar uma experiência inicial e para balizar o preço definitivo, será aplicado um desconto de 50% sobre a taxa de locação nos primeiros seis meses);

2. O pagamento deve ser realizado no boleto condominial.

Art 228º. - Danos ao Equipamento: Qualquer dano causado aos equipamentos durante o período de reserva, será imputado à unidade que realizou a reserva. O local será monitorado por câmeras em CFTV e as gravações servem como evidência do descumprimento das regras deste regulamento.

Art 229º. - 10. Proibições:

1. É proibido o uso de materiais inflamáveis que possam comprometer a segurança;



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



2. Não é permitido realizar alterações na estrutura padrão da churrasqueira.

Art 230º. - 11. Segurança:

1. Mantenha as crianças sob supervisão constante, em especial as menores de 10 anos.

2. **NUNCA JOGAR ÁGUA** dentro do **FORNO DE PIZZA** e dentro da **CHURRASQUEIRA**: É terminantemente proibido o ato de jogar água no forno de pizza e na churrasqueira. Esta medida visa preservar a integridade e funcionamento adequado desses equipamentos, evitando danos irreparáveis que possam comprometer os FORNOS. O contato com água pode causar danos estruturais, reduzir a eficiência térmica e representar riscos de curto-circuito nos sistemas elétricos. Para garantir a durabilidade e segurança desses espaços, solicita-se que todos os condôminos e usuários observem rigorosamente esta proibição, contribuindo para a preservação dos recursos comuns do condomínio. O descumprimento desta norma poderá acarretar medidas disciplinares conforme estabelecido neste regulamento.

Art 231º. - Penalidades: O não cumprimento deste regulamento poderá resultar em advertência, multa e, na reincidência, a suspensão temporária do direito de reservar a churrasqueira por seis meses.

Art 232º. - Revisão do Regulamento: Este regulamento pode ser revisado periodicamente pela administração do condomínio, visando melhorias e adequações.

Art 233º. - Ao fazer a reserva, o condômino declara ciência e concordância com os termos deste regulamento.



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



CAPÍTULO XX – QUADRO DE HORÁRIOS

Quadro de Horários:		
Horário de Silêncio	Art. 10 “H”	Das 22h às 8h – Segunda a Sexta Das 22h às 9h – Sábado e Domingo
Devolução Chaves Salão	Art. 45	Até as 8h se houver festa para o dia seguinte Até as 10h se não houver festa
Playground	Art. 65	Das 8h às 22h
Sala de Jogos/Cinemateca	Art. 80	Das 8h às 22h – Domingo a Quinta Das 8h às 24h – Sexta, Sábado e Férias Escolares
Briquedoteca	Art. 89	Das 9h às 22h
Piscinas	Art. 110	Descoberta Das 8h às 22h Coberta Das 6h às 24h
Sauna	Art. 123	Das 6h às 24h
Ginástica	Art. 126	Horário Livre
Quadra	Art. 141	Das 8h às 22h
Rampa Skate	Art. 147	Das 8h às 22h



CONDOMÍNIO REFÚGIO DA MATA NORMAS DE CONDUTA INTERNA



ALTERAÇÕES DISCUTIDAS E APROVADAS EM ASSEMBLEIA

13/08/2009	Aprovado os Procedimentos de Segurança
22/04/2010	Alterações Salão de Festas e Brinquedoteca
30/09/2010	Alterações: Temperatura Piscina, horário Aulas Piscina e Quadra
25/05/2011	Alterações: Circulação de bicicletas e Afins
22/11/2011	Alterações: Proibições academia
19/06/2012	Alterações: Salão de Festas
09/12/2014	Alterações: Quadra
27/11/2018	Revisão Geral das Normas
18/08/2021	Inclusão Capítulo Bicicletário
22/06/2022	Inclusão Capítulo quadra Beach Tennis
21/11/2022	Revisão regras Quadra Beach Tennis e inclusão Regras Churrasqueira Comunitária

Condomínio Refúgio da Mata