

# REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO



# LagoonVille

## R E S I D E N C I A L

**Art.1º** O Regimento Interno do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL LAGOONVILLE**, localizado à rua Geraldo Peixoto Filho, Nº 723, Vila Aprazível, Visconde do Rio Branco-MG, foi elaborado em consonância com às disposições estipuladas na Lei nº 4.591 (lei dos condomínios); no Código Civil de 2002; e na Convenção de Condomínio, sendo-lhes suplementar.

**Art.2º** Constituindo-se em instrumento regimental cujas normas são de cumprimento obrigatório, seu regime jurídico é de caráter vinculante para à Administração do Condomínio (síndico, subsíndico, conselho fiscal e conselho consultivo), os **condôminos/dependentes** e todos aqueles que mantenham laços com o **CONDOMÍNIO**.

**Art.3º** O presente Regimento Interno possui a finalidade de estabelecer normas e procedimentos relativos à utilização das áreas de uso comum do **CONDOMÍNIO** e disciplinar pontos omissos, de modo a suplementar os dispositivos legais citados no art.1º, in retro. Viabilizando assim, a convivência ordeira e harmônica entre os



**condôminos/dependentes**, visitantes, funcionários e demais envolvidos no cotidiano do condomínio.

**Art.4º** São **condôminos**, todos aqueles que são proprietários de alguma das unidades autônomas que compõem o Condomínio Lagoonville.

**§1º** Também são considerados **condôminos** as pessoas equiparadas ao proprietário por força de lei;

I – Co-proprietários.

II – Promitentes compradores e cessionários; a quem se tenha feito cessão de direitos sobre imóveis localizados no Lagoonville.

III – Sócios elencados no contrato social; no caso de a unidade autônoma ser de propriedade de Pessoa Jurídica.

IV – Possuidores em geral; inquilinos e comodatários, no caso de locação ou empréstimo (comodato) de alguma das unidades autônomas do condomínio.

**§2º** Para os fins deste Regimento Interno é considerado como **unifamiliar**, o grupo formado pelo **condômino** e seus **dependentes**, que com ele coabitem.

I – São considerados **dependentes** todos os que habitem permanentemente na mesma residência que o **condômino**.

**§3º** Perderá a condição de **condômino** aquele que alienar, ceder sua propriedade ou seus direitos aquisitivos, ou, ainda, de qualquer outra forma deixar de ser proprietário de imóvel no residencial Lagoonville.

**§4º** No caso de locação/comodato das unidades autônomas, o **condômino** locador/comodante transfere automaticamente para o inquilino/comodatário o direito de uso das áreas comuns, enquanto perdurar o contrato de locação/comodato.

I – Na hipótese em que o locador/comodante for proprietário de mais de uma unidade autônoma e que, pelo menos uma delas, se encontrar sob sua posse direta, será mantido o seu direito ao uso das áreas comuns.

II – O direito à voto permanecerá com o locador/comodante.

**§5º** O contrato de locação/comodato observará a destinação do **CONDOMÍNIO**, ou seja, fins residenciais e unifamiliares. Sendo vedado a instalação de estabelecimentos



comerciais, industriais, prestadores de serviços ou qualquer outro que se desvie da finalidade, tais quais como, repúblicas, pousadas, pensões, abrigos etc.

§6º O **condômino** que locar ou oferecer em comodato a sua unidade autônoma a terceiros se compromete a entregar cópia da Convenção e do presente Regimento Interno, bem como inserir, no contrato de locação/comodato, cláusula que obrigue o cumprimento das normas previstas nos aludidos documentos.

§7º O **condômino** locador/comodante é subsidiariamente responsável pelos atos de seu inquilino/comodatário, não sendo cabível o benefício de ordem.

§8º Os **condôminos** devem zelar para que todas as pessoas que acessem as dependências do condomínio com sua autorização cumpram as normas previstas na Convenção e no Regimento Interno.

I – Eventuais transgressões à tais normas, bem como os danos delas decorrentes serão de responsabilidade de quem tiver autorizado a entrada das referidas pessoas.

**Art.5º** A utilização das áreas de uso comum observará a destinação prevista na Convenção de Condomínio (residencial e unifamiliar), visando atender os interesses e necessidades dos **condôminos** e de seus **dependentes**.

#### SALÃO DE FESTAS

§1º A cessão de uso do salão de festas será restrita a interesses unifamiliares, sendo sua utilização exclusiva para eventos em que o anfitrião, seja o próprio **condômino** ou um de seus **dependentes**.

I – O Salão de Festas conta com saguão com capacidade máxima para 400 pessoas, cozinha industrial, camarim, sanitários masculino e feminino e estacionamento externo.

a) É proibido fumar no ambiente interno do saguão.

b) Não será permitida a instalação de equipamentos, ornamentação ou qualquer outro item (pregos, parafusos, arames, fitas adesivas e etc.) que venha danificar, a estrutura do teto, paredes ou piso do salão.

II – É vedada a utilização do salão de festas para fins comerciais, eventos empresariais, atos políticos partidários ou similares.



III – O **condômino adimplente** poderá solicitar a reserva do Salão de Festas para eventos particulares, destinados a atender ao interesse próprio ou de um dos **dependentes** que com ele coabite.

IV – A realização de eventos no salão de festas dependerá de prévia reserva do espaço, mediante o pagamento de taxa ao **CONDOMÍNIO**, em valor proporcional ao lapso temporal escolhido para a duração da cessão de uso.

V – O prazo de duração da cessão de uso e o valor atinente ao respectivo período de tempo, poderá ser escolhido pelos **condôminos** dentre as seguintes opções;

- a) Prazo de **24** horas, mediante o pagamento de taxa no valor 6 vezes a taxa condominial vigente.
- b) Prazo de **36** horas, mediante o pagamento de taxa no valor 8 vezes a taxa condominial vigente.
- c) Prazo de **48** horas, mediante o pagamento de taxa no valor 10 vezes a taxa condominial vigente.

VI – O início do prazo de duração da cessão de uso, será computado a partir do ato de entrega das chaves. O prazo escolhido pelo **condômino** é destinado a organização, preparação, ornamentação, realização do evento e aos procedimentos pós evento, findo o qual, o espaço deverá ser devolvido no estado em que se encontrava.

- a) A não observância ao prazo para devolução do espaço importará em multa no valor de 2 vezes a taxa condominial.
- b) Na hipótese em que a não observância quanto ao prazo para devolução do espaço vier a causar transtornos, frustrar, impedir, atrasar evento agendado na sequência, o solicitante da reserva responderá, na forma da legislação vigente, pelos danos causados a terceiros, além de pagar multa no valor de 10 vezes a taxa condominial.

VII – A reserva deverá ser realizada com pelo menos 3 dias de antecedência ao evento, de modo que haja tempo hábil para os funcionários realizarem a limpeza e organização do salão de festas.



a) A reserva referente a evento previsto para acontecer em até 30 dias, somente será efetivada, mediante o pagamento integral do valor da taxa estipulada.

b) A reserva referente a evento previsto para acontecer em prazo superior a 30 dias, somente será efetivada, mediante o pagamento, no ato da reserva, de 50% do valor da taxa estipulada. Sendo que os 50% restantes deverão ser quitados até o 30º dia anterior à data prevista para a utilização, sob pena de não efetivação da reserva.

c) Na hipótese de desistência da reserva, não haverá restituição dos valores já pagos.

d) Somente serão realizadas reservas atinentes a eventos previstos para acontecer em até 12 meses. Sendo vedado reservas sucessivas, sempre para as mesmas datas, de modo a garantir a rotatividade e o uso democrático do espaço.

VIII – Não será concedida cessão de uso do salão de festas, comemorações particulares dos **condôminos/dependentes** nas seguintes datas tradicionais;

a) véspera e dia de Natal;

b) véspera e dia de Ano-Novo;

c) dias de carnaval.

IX – A Administração do Condomínio poderá fazer uso do salão de festas, mediante agendamento prévio, para eventos destinados aos **condôminos/dependentes**, confraternizações, reuniões e outros atos de interesse do **CONDOMÍNIO**, independentemente do pagamento de taxa, inclusive nas datas vedadas no inciso anterior.

X – Durante o período de duração da cessão de uso, o salão de festas ficará sob a responsabilidade do **condômino solicitante** que tiver realizado a reserva, sendo ele o responsável pela retirada das chaves.

a) No ato da entrega das chaves, o **condômino solicitante** realizará uma inspeção juntamente com um funcionário do **CONDOMÍNIO**, designado para tal fim, com a intenção de conferir o estado de



conservação das instalações, equipamentos e utensílios da área em questão.

b) O **condômino solicitante** assinará um check list atestando as condições em que recebeu o local. Ao término da cessão de uso haverá uma nova inspeção, nos mesmos moldes da alínea anterior, visando verificar eventuais ocorrências danosas.

c) Sendo detectadas irregularidades, após o uso do ambiente, (danos ao patrimônio, equipamentos, mobiliário, utensílios etc.) o **condômino solicitante** arcará com os custos de reparação dos estragos causados.

d) Quando houver recusa na reparação dos danos causados, tais valores serão enviados a cobrança judicial, o que conseqüentemente importará na suspensão do direito de uso do salão de festas até o cumprimento da obrigação.

e) O evento no salão de festas é exclusivo dos convidados do **condômino/ dependente**, sendo que estes deverão orientar aqueles, no sentido de que não utilizem as áreas comuns do **CONDOMÍNIO** que não façam parte do salão. O **condômino** solicitante da reserva é inteiramente responsável por eventuais infrações e danos que seus convidados causarem nas demais dependências do **CONDOMÍNIO**.

XI – O **condômino** solicitante da reserva assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos ocorridos, bem como afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente. Assumindo ainda, o dever de observar as seguintes imposições;

a) Respeitar os níveis de decibéis indicados pelas normas legais, sobretudo nos horários noturnos, em que o uso deve ser feito com moderação e em observância ao bom senso, estando sujeito às sanções penais, civis e administrativas.

b) Contratar seguranças em quantitativo necessário para evitar e/ou apartar eventuais desentendimentos que venham a ocorrer entre seus convidados.



c) Contratar segurança em quantitativo necessário para vigiar os veículos de propriedade dos convidados, sendo responsabilidade do **condômino solicitante** da reserva qualquer ocorrência que sobrevier no estacionamento do Salão de Festas.

d) Fornecer com antecedência mínima de 24 horas a lista com a qualificação completa de seus convidados, contendo RG ou CPF, para controle e fiscalização na portaria.

e) A ausência de lista de convidados ou a entrega da mesma após o prazo previsto na alínea anterior é de inteira responsabilidade do **condômino**, assumindo ele o risco de causar eventuais transtornos aos seus convidados quando do acesso na portaria.

XII – A Administração do Condomínio fiscalizará, antes e após os eventos, as cessões de uso concedidas para o salão de festas, a fim de verificar se as mesmas atendem à finalidade residencial e unifamiliar.

a) Na hipótese em que for constatado o uso irregular em inobservância aos requisitos previstos no **art.5º §1º inciso III** deste Regimento Interno (reservas realizadas em benefício alheio, de terceiros que não tenham coabitação com o condômino solicitante da reserva) será aplicada multa no valor de 10 vezes a taxa condominial vigente a época da constatação da infração. Além de suspensão do direito de solicitar reservas de áreas comuns, sujeitas a cessão de uso, pelo período de 1 ano.

b) Na hipótese em que for constatado o uso irregular em inobservância aos requisitos previstos no **art.5º §1º inciso II** deste Regimento Interno (eventos empresariais, comerciais, político partidários, etc) será aplicada multa no valor de 10 vezes a taxa condominial vigente a época da constatação da infração. Além de suspensão do direito de solicitar reservas de áreas comuns, sujeitas a cessão de uso, pelo período de 1 ano.

#### QUIOSQUES

§2º Aplicam-se aos quiosques as mesmas disposições gerais e requisitos estabelecidos para o uso do salão de festas, exceto as seguintes características que lhes são próprias;



I – A estrutura; que conta com saguão com capacidade máxima para 50 pessoas, churrasqueira, bancada, pia, sanitários masculino e feminino.

II – O valor da taxa; que é de 1 vez o valor da taxa condominial vigente à época da cessão de uso.

III – A duração da cessão de uso; que será sempre de 12 horas, a contar da inspeção de verificação das instalações, equipamentos e utensílios da área em questão.

IV – O acesso ao local; que deve ser realizado necessariamente a pé, tendo em vista o fato dos quiosques se encontrarem conexos às pistas de cooper, que margeiam os lagos, local em que é proibido o trânsito de veículos automotores.

a) Para fins de desembarque de pessoas com mobilidade reduzida (deficientes físicos, idosos etc.) será permitido que o veículo se desloque até o quiosque para o fazê-lo, não podendo lá permanecer estacionado.

b) Na hipótese em que o condutor do veículo for a própria pessoa com mobilidade reduzida, ele (a) designará um terceiro de sua confiança para retirar o veículo do local.

c) Para fins de carga e descarga de equipamentos, utensílios, insumos, também será permitido que o veículo se desloque até o quiosque, não podendo lá permanecer estacionado.

d) Os veículos dos convidados do evento deverão ser deixados no estacionamento próximo aos quiosques.

V – A utilização concomitante com outras áreas comuns; o evento no quiosque é exclusivo dos convidados do **condômino/ dependente**. No entanto a realização do mesmo, não deverá impedir/dificultar a utilização das **pistas de cooper** e dos **lagos de pesca**, que poderão ser usados simultaneamente pelos demais **condôminos/dependentes**.

VI - O valor da penalidade por inobservância ao prazo de devolução; que será de 02 vezes a taxa condominial caso não frustrar evento agendado na sequência e de 04 vezes a taxa condominial caso ocorra tal empecilho.



## ACADEMIA



§3º A utilização da estrutura da academia atenderá a destinação prevista na Convenção de Condomínio, restringindo-se ao interesse, unifamiliar de utilização **exclusiva** dos **condôminos/dependentes**.

I – O **CONDOMÍNIO** irá disponibilizar, tão somente, o espaço físico e a estrutura equipada com os aparelhos fitness, destinados a prática de exercícios físicos.

II – O **CONDOMÍNIO** não oferecerá a prática de “**atividade física orientada**”, que é atribuição privativa do Profissional de Educação Física, e nem qualquer instrução atinente realização de atividades físicas.

a) O **CONDOMÍNIO** não se responsabiliza por danos físicos de qualquer natureza resultantes da ausência de orientação, pelo acatamento à orientação de estranhos ou ainda pelo uso inadequado dos aparelhos e equipamentos da academia.

b) O **condômino/dependente** se obriga a contratar por conta própria, ou ratear com outros usuários, **personal trainer**, que seja **bacharel em educação física**, devidamente registrado no **CREF** (Conselho Regional de Educação Física), para acompanhá-lo e orientá-lo durante a prática de exercícios.

c) É vedado ao **personal trainer** orientar, nas dependências do espaço fitness, não-condôminos e não-dependentes.

d) O **CONDOMÍNIO** fará campanhas de conscientização e divulgação ressaltando a importância de tal profissional, a fim de que sejam praticados exercícios corretamente, objetivando evitar lesões e até riscos maiores à saúde dos **condôminos/dependentes**.

III – Antes de iniciar a orientação o **personal trainer** deverá se credenciar junto a Administração do Condomínio, mediante o fornecimento dos seguintes documentos;

a) Comprovante de devido registro no respectivo órgão de classe (CREF-MG).

b) Termo de responsabilidade civil pelo aluno, devidamente assinado.



- c) Termo de compromisso e ciência do presente Regimento, devidamente assinado.
- d) Contrato de prestação de serviços com pelo menos um **condômino/dependente**.

IV – Não há qualquer subordinação ou vínculo entre o *personal trainer* e o **CONDOMÍNIO**. Sendo tal profissional contratado diretamente pelos **condôminos/dependentes**, a relação jurídica que se estabelece entre eles é de natureza meramente contratual. Assim sendo, a permissão de realização de trabalho nas dependências do **CONDOMÍNIO** não poderá ser interpretada de modo a criar ou caracterizar qualquer vínculo empregatício.

V – O **condômino/dependente** só será autorizado a praticar exercícios no espaço fitness após efetuado o cadastro na Administração do Condomínio, mediante a apresentação dos seguintes documentos;

- a) Declaração medica que ateste aptidão para pratica de exercícios.
- b) Termo de compromisso e ciência do presente Regimento, devidamente assinado.
- c) Termo de responsabilidade, isentando o **CONDOMÍNIO** de eventuais danos a sua saúde decorrentes da inobservância do presente Regimento Interno, devidamente assinado.

VI – O **CONDOMÍNIO** não se responsabiliza pela guarda dos objetos enquanto os ginastas praticam atividades físicas, sendo a guarda, segurança e zelo dos pertences de inteira responsabilidade de seus proprietários.

VII – Quando da utilização do espaço fitness os ginastas deverão fazer uso de vestimentas e calçados apropriados à prática de atividades físicas. Sendo vedado uso de trajes inconvenientes, insuficientes ou incompatíveis com o decoro (biquínis, maiôs, sungas, chinelos e sem camisa)

VIII – O uso dos equipamentos deve ser realizado de modo democrático respeitando a rotatividade e o interesse da coletividade, sendo expressamente proibido o monopólio de aparelhos. Na hipótese em que haja espera para a utilização, a permanência máxima será de 30 minutos em cada aparelho.



IX – É proibido o uso do espaço fitness por menores de 18 (dezoito) anos, salvo se seus pais ou responsáveis vierem autorizar por escrito, assumindo todas as responsabilidades inerentes.

a) É proibido fumar no ambiente interno do espaço fitness.

X – A utilização da academia é **EXCLUSIVA** de **condôminos/dependentes**, sendo **terminantemente proibido** a presença convidados/visitantes em seu interior.

XI – As sanções e multas aplicadas ao **CONDOMÍNIO**, pelos órgãos fiscalizadores, em decorrência da inobservância do presente Regimento Interno (da prática ato vedado ou da omissão no cumprimento de obrigação assumida) será de inteira responsabilidade do condômino/dependente, que motivou a aplicação da sanção/multa.

XII – Até que sejam adquiridos os equipamentos fitness, a Administração do Condomínio, a seu critério, decidirá sobre o direcionamento do prédio da academia.

#### SALÃO DE JOGOS

§4º A utilização do Salão de Jogos atenderá a destinação prevista na Convenção de Condomínio, restringindo-se ao interesse, unifamiliar, de utilização privativa dos **condôminos e dependentes**.

I – A estrutura do salão conta com mesas e acessórios para jogos de cartas, tabuleiro, sinuca, ping pong, aero hockey/air game, futebol de botão, pebolim, etc.

II – O salão de jogos permanecerá fechado, devendo o interessado solicitar na portaria a sua abertura. Após o término da utilização, o usuário deverá comunicar a portaria que providenciará o fechamento.

a) A entrega dos acessórios (bolas de sinuca, baralhos, fichas, peças de jogos xadrez, dama, gamão, dominó e outros) será realizada somente aos **condôminos/dependentes**, mediante recibo, após a conferência de tal condição.

b) Caso não haja reserva, a utilização das mesas de jogos dar-se-á por ordem de chegada, devendo ser realizada de modo democrático



respeitando a rotatividade e o interesse geral, sendo expressamente proibido o monopólio das mesas. Na hipótese em que haja excesso de demanda ou fila de espera para a utilização, a permanência máxima será de 60 minutos em cada mesa.

III – A utilização do Salão de Jogos é de uso concomitante da coletividade de **condôminos/dependentes**, sendo vedada reserva integral do local.

a) Os **condôminos/dependentes** poderão solicitar a reserva parcial, ou seja, de uma das mesas de jogos do salão por um período de até 3 horas.

b) Não haverá exclusividade no uso do saguão, a utilização da mesa reservada se dará juntamente com as demais mesas e usuários.

IV – A Administração do Condomínio poderá fazer uso do salão de jogos, mediante agendamento prévio, para eventos destinados aos **condôminos/dependentes**, torneios, campeonatos e etc.

V – O usuário que venha a danificar a estrutura, as mesas ou acessórios do salão de jogos, arcará com o ônus financeiro necessário para reparação de dano.

VI – É vedado nas dependências do salão de jogos;

a) A utilização de vestimentas incompatíveis com o ambiente (trajes de banho, sungas, maiôs, biquínis, sem camisas)

b) A presença de crianças desacompanhadas dos pais ou responsáveis.

c) Fumar no ambiente interno.

d) A prática de qualquer tipo de jogo de azar ou aposta.

#### QUADRAS DE ESPORTES

§5º A utilização das quadras de esportes atenderá à destinação prevista na Convenção de Condomínio, restringindo-se ao interesse, unifamiliar, de utilização privativa dos **condôminos/dependentes**.

I – O **CONDOMÍNIO** conta com uma estrutura de 05 quadras de esportes em pisos de cimento, areia e saibro, para atender os **condôminos/dependentes**, na prática de futsal, vôlei, peteca, tênis e outras modalidades desportivas.



II – Os **condôminos/dependentes** poderão solicitar a reserva de uma das quadras de esportes por um período de até 3 horas.

III – Caso não haja reserva, a utilização das quadras esportivas dar-se-á por ordem de chegada, devendo ser realizado de modo democrático respeitando a rotatividade e o interesse geral, sendo expressamente proibido o monopólio das quadras. Na hipótese em que haja excesso de demanda ou fila de espera para a utilização, a permanência máxima será de 60 minutos.

a) As quadras esportivas permanecerão abertas, devendo os **condôminos/dependentes** interessados comunicar previamente à portaria o início do uso, visando não frustrar eventuais reservas já realizadas.

b) A entrega dos acessórios (bolas, redes e raquetes, entre outros) será realizada somente aos **condôminos/dependentes**, mediante recibo, após a conferência de tal condição.

IV – Após o término, o usuário deve igualmente dar ciência à portaria, e devolver os acessórios.

V – A Administração do Condomínio poderá fazer uso das quadras esportivas, mediante agendamento prévio, para eventos destinados aos **condôminos/dependentes**, torneios, campeonatos, e etc.

VI – O usuário que venha a danificar a estrutura ou acessório das quadras de esportes, arcará com o ônus financeiro necessário para reparação de dano.

VII – É vedada a troca de uniformes e vestimentas em ambientes externos ou diretamente nas quadras. Os atletas deverão utilizar os vestiários (masculino ou feminino) localizados aos fundos da quadra de areia.

VIII – O **CONDOMÍNIO** não se responsabiliza por eventuais acidentes e lesões que os desportistas venham a sofrer.

#### PISTAS DE COOPER

§6º A utilização das pistas de cooper observará a destinação prevista na Convenção de Condomínio, sendo de interesse unifamiliar e de utilização privativa dos **condôminos/dependentes**.



I – O **CONDOMÍNIO** conta com pistas de cooper nas orlas dos lagos destinadas a pratica de caminhadas, corridas e ciclismo.

- a) É proibido o trânsito e o estacionamento de veículos automotores nas pistas de cooper, exceto veículos de serviço do **CONDOMÍNIO**.
- b) Os ciclistas deverão zelar pela segurança dos demais transeuntes/corredores, mantendo distância lateral mínima de 50 cm dos mesmos.
- c) As pistas de cooper independem de reserva.

#### PLAYGROUND

§7º O playground é de destinação, exclusiva, a recreação de crianças.

- I – Os pais ou responsáveis deverão estar presentes e monitorar o uso dos brinquedos.
- II – A inobservância do dever de cuidado será imputado aos pais ou responsáveis.
- III – O **CONDOMÍNIO** não se responsabiliza por eventuais acidentes ou lesões que as crianças venham a sofrer quando da utilização do espaço.
- IV – É proibido o uso dos brinquedos por adultos.
- V – O playground independe de reserva.

#### VIAS DE CIRCULAÇÃO INTERNA

§8º Conforme o Código Brasileiro de Trânsito, as vias de circulação interna do **CONDOMÍNIO**, são vias locais, nas quais a velocidade máxima permitida é de **30 km/h**.

- I – Em tais vias vigoram todas as normas de circulação previstas na legislação de trânsito, sendo as mesmas destinadas exclusivamente para o trânsito de pedestres, veículos e estacionamento temporário.
  - a) É vedado a obstrução, mesmo que parcial ou temporária das vias, bem como utilizá-las para depósito de quaisquer tipos de materiais e bens móveis.



b) Analogamente, também não é permitida a obstrução dos passeios e calçadas.

II – O **CONDOMÍNIO** não se responsabilizará por quaisquer perdas ou danos decorrentes de roubos, furtos ou assaltos às residências, bem como por colisões, abalroamentos, arranhões, incêndios, furtos e outras ocorrências em veículos de terceiros ou de **condôminos/dependentes** ocorridos dentro dos limites do **CONDOMÍNIO**.

III – O **CONDOMÍNIO** poderá realizar a obstrução parcial das vias de circulação, para a execução de serviços de manutenção das mesmas ou da infraestrutura.

IV – É proibido a criação de animais soltos nas vias internas do **CONDOMÍNIO**, devendo os **condôminos/dependentes** manterem seus animais de estimação presos nos limites internos de seu terreno.

a) Na hipótese em que surja no interior do **CONDOMÍNIO** animal de rua (cães, gatos e etc.) os **condôminos/dependentes** devem comunicar imediatamente a Administração do Condomínio e se abster de alimentá-los.

b) Administração do Condomínio acionará os órgãos responsáveis ou ONG's de proteção aos animais, para recolhimento e assistência dos mesmos.

c) O **condômino/dependente** deverá providenciar, quando passear/transitar com animais domésticos nas vias internas do condomínio, o uso de acessórios de modo a minimizar os riscos de acidentes e ataques. Sendo obrigatória a utilização de corrente, coleira e focinheira, para segurança das pessoas e dos próprios animais.

d) Toda sujeira eventualmente produzida por animais domésticos nas vias internas do **CONDOMÍNIO** deverá ser imediatamente limpa pelo proprietário do animal.

e) Não é permitido adentrar com animais domésticos nas áreas internas do salão de festas, salão de jogos e academia, exceto cão guia com o proprietário.

## CASCATA



§9º A cascata permanecerá desligada sendo facultado a qualquer dos **condôminos, dependentes** ou **visitantes** o acionamento da mesma.

I – É proibido entrar ou tomar banho nas águas da cascata, bem como escalar (subir ou descer) os terrenos íngremes e as pedras em torno da área.

a) O **CONDOMÍNIO** não se responsabiliza eventuais acidentes ou lesões que as venham a ocorrer, quando da utilização da cascata.

## PORTARIA

Art.6º É vedada a permanência de grupos, multidões ou aglomerações de pessoas na portaria e adjacências, bem como o estacionamento de veículos.

I – Na portaria somente devem permanecer funcionários da segurança, que se encontrem em horário de serviço.

II – A portaria funcionará ininterruptamente, devendo proceder o controle de acesso de pessoas e veículos que adentrem o **CONDOMÍNIO**.

III – Será adotado sistema de controle de acesso (biometria, cartões, tag, adesivos RFID ou outros) que permita tanto o cadastro bem como a exclusão do usuário cadastrado.

a) Somente o **condômino** poderá solicitar o cadastro, para si próprio, ou para seus respectivos dependentes, empregados e prestadores de serviços.

b) O **condômino** deverá informar imediatamente o furto, roubo, perda ou extravio do equipamento (cartões, tag, adesivos RFID ou outros) que tenha solicitado o cadastro, a fim de que o mesmo seja excluído do sistema. Evitando assim a entrada indevida de pessoas não autorizadas.

c) O controle remoto de acionamento das cancelas é de uso exclusivo da portaria, e não será fornecido aos **condôminos/dependentes**, devido ao fato de tal sistema não permitir, diretamente, a exclusão de um equipamento/usuário específico, em caso de furto/roubo ou extravio.

IV – Toda pessoa que adentre ou saia do **CONDOMÍNIO** terá, obrigatoriamente, que se identificar na portaria, ainda que seja **condômino/dependente**.





V – A entrada de pessoas, visitantes, convidados, prestadores de serviço, entregadores deverá ser previamente autorizada pelo respectivo **condômino/dependente** interessado.

**Art.7º** A entrada de materiais e insumos destinados a obras, reformas e construções somente será liberada pela portaria, mediante autorização prévia.

I – A autorização só será concedida mediante apresentação de **projeto arquitetônico** que esteja em conformidade com os requisitos previstos no art.7º da Convenção de Condomínio, devidamente aprovado pela Administração do Condomínio.

a) A obra não poderá iniciar sem a devida aprovação do **projeto arquitetônico** pela Administração do Condomínio.

b) Se a reforma/obra for caracterizada por pequenos reparos/acréscimos que não impliquem na modificação da estrutura ou aumento da área construída, a critério da Administração do Condomínio, poderá haver a dispensa da apresentação do **projeto arquitetônico**, mediante a análise de cada caso específico.

II – Não serão aprovados projetos que violem quaisquer um dos requisitos previstos na convenção, podendo a Administração do Condomínio, no caso de inconformidade, solicitar a adequação do projeto.

III – O **condômino** deverá promover a fiel execução do projeto aprovado, o qual está sujeito a fiscalização da Administração do Condomínio.

a) No caso de inobservância ao projeto aprovado o **condômino** será notificado a sanar a irregularidade apontada. Não o fazendo no tempo concedido será aplicada multa no valor de 5 vezes a taxa condominial vigente.

b) Proprietários de edificações que violem as normas previstas no art.7º da Convenção de Condomínio, serão notificados a providenciar as adequações necessárias. Não o fazendo no tempo concedido será aplicada multa no valor de 5 vezes a taxa condominial vigente.

c) A Administração do Condomínio tomará as providências necessárias para o cumprimento forçado das obrigações previstas na Convenção de



Condomínio e no presente Regimento Interno, inclusive com a competente ação judicial.

IV – A Administração do Condomínio não analisará projeto arquitetônico de **condômino inadimplente**, devendo ser apresentada, junto com o projeto, certidão negativa relativa a débitos de taxa condominial.

**Art.8º** A entrada de máquinas e caminhões com a finalidade de realizar movimentação de terra (aterro, desaterro ou qualquer modificação na topografia dos terrenos) somente será liberada pela portaria, mediante autorização prévia.

I – A autorização só será concedida mediante apresentação da licença referente à movimentação de terra a ser realizada, emitida pela Prefeitura de Municipal.

a) A operação de movimentação de terra poderá ser realizada antes da apresentação do **projeto arquitetônico**, visando proporcionar ao **condômino** a possibilidade de harmonizar o seu projeto ao corte realizado no terreno.

II – Na hipótese da realização de simples limpeza do terreno com a retirada tão somente da cobertura vegetal, sem a movimentação de terra, será necessário apenas o prévio aviso à Administração do Condomínio.

a) Analogamente quando o volume de terra movimentado for irrisório e aproveitado no próprio terreno, não haverá a necessidade da aludida licença, sendo, porém, indispensável o prévio aviso à Administração do Condomínio.

III – O **condômino** é responsável pela sujeira decorrente da realização de movimentação de terra ou da limpeza de lote.

a) Caso os resíduos venham alcançar as vias e ruas, o **condômino** deverá providenciar a sua imediata limpeza, sob pena do pagamento de multa no valor de 2 vezes a taxa condominial.

b) Após a realização da movimentação de terra o **condômino** deverá providenciar em seu terreno a construção de valetas, caixas de decantação ou outro método para impedir que as precipitações pluviais (chuvas) arrastem sedimentos até o leito dos lagos.



## LOJA DE CONVENIÊNCIA

**Art.9º** O funcionamento da Loja de Conveniência, observará o art. 6º da Convenção de Condomínio, que permite, **especificamente**, a instalação de estabelecimentos comerciais previamente idealizados ou que sejam explorados pelo próprio **CONDOMÍNIO**. Sendo o aludido espaço próprio para a instalação de empreendimento destinado a proporcionar conforto e comodidade aos **moradores**.

**§1º** O empreendimento instalado na loja de conveniência deve ser direcionado a atender, **essencialmente**, aos interesses e necessidades dos **moradores**, sendo vedado a instalação de atividades que se desviem dessa finalidade.

**§2º** A loja de conveniência poderá ser explorada diretamente pelo **CONDOMÍNIO** ou por intermédio de **PARTICULAR**.

I – A exploração direta pelo **CONDOMÍNIO**, será definida a critério da Administração.

II – A exploração por intermédio de **PARTICULAR**, será realizada através de locação por prazo determinado, mediante concorrência.

a) O particular arcará também com as despesas de água, luz e IPTU do prédio.

b) É vedado o comodato, bem como sublocação do prédio.

III – A loja de conveniência poderá atender, **secundariamente**, o público **não-morador** e **não-condômino** (visitantes, convidados e etc.), desde que não se desvie da sua finalidade primordial.

IV – Na hipótese em que não estiver sendo explorado por intermédio de particular, a Administração do Condomínio, a seu critério, decidirá sobre o direcionamento do prédio da loja de conveniência.

## DIREITOS, DEVERES E PENALIDADES

**Art.10º** Os direitos e deveres dos **condôminos** estão elencados na Convenção de Condomínio, sendo que as multas referentes ao descumprimento da aludida convenção, bem como do presente Regimento Interno ou qualquer outro ato normativo do Residencial Lagoonville, serão aplicadas em conformidade com os art. 21º, 22º e 23º da supracitada Convenção.



I – As transgressões às normas do **CONDOMÍNIO** terão, primeiramente, uma advertência verbal ou escrita, aplicada pelo síndico.

II – Após a advertência, será aplicada a pena de **multa** nas hipóteses em que o infrator;

- a) Persista na prática da conduta proibida.
- b) For omissa no cumprimento da obrigação imposta.
- c) Não sanar a irregularidade no tempo concedido.

III – Nas infrações de correção imediata, a advertência verbal poderá ser realizada pelo síndico, subsíndico, zelador ou funcionário da segurança do **CONDOMÍNIO**.

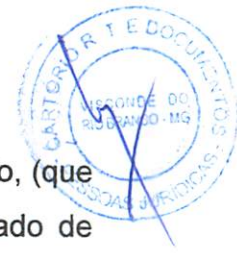
IV – Na hipótese de aplicação da pena de multa, o síndico notificará o **condômino** envolvido na infração.

- a) A notificação deverá detalhar o fato imputado, indicando os dispositivos e normas violadas.
- b) A notificação será necessariamente por escrito, encaminhada por meio físico ou eletrônico que permita assegurar e comprovar seu recebimento pelo notificado.

V – O pagamento das multas não isentará o **condômino** de responder pelos prejuízos causados ao patrimônio do **CONDOMÍNIO**. O **condômino** arcará com todo e qualquer dano que seus dependentes venham a causar.

- a) Analogamente será de responsabilidade do **condômino** a reparação de danos eventualmente causado por visitantes, convidados, prestadores de serviço, empregados, entregadores ou qualquer outra pessoa que ingresse no **CONDOMÍNIO** com sua autorização.

VI – As **circulares** internas emitidas pela Administração do Condomínio, contendo normas visando disciplinar o uso e fruição das coisas e partes comuns, desde que não contrarie a Convenção de Condomínio e este Regimento Interno, terão força de regulamento e o não cumprimento das mesmas sujeitará o infrator às penalidades previstas.



**Art.11º** Considerando o teor do **art. 8º** alínea "c" da Convenção de Condomínio, (que obriga o proprietário de lote a manter seu terreno sempre em perfeito estado de limpeza e higiene) o **CONDOMÍNIO** poderá cobrar uma taxa pela limpeza do terreno, para conservá-lo devidamente roçado.

I – A taxa de limpeza será cobrada anualmente no mês de maio, junto com a taxa condominial do referido mês, destinando-se a manutenção da limpeza do terreno pelos 12 meses subsequentes.

- a) Os terrenos em que haja residência, edificação ou obra erguida, não estão sujeitos a incidência de tal taxa.

II – O valor da taxa será arbitrado pela Administração do Condomínio levando-se em conta o custo da mão de obra, da manutenção dos equipamentos e dos insumos necessários a execução do serviço de roçagem dos terrenos.

- a) A taxa de limpeza/roçagem só poderá ser reajustada se houver alteração substancial em uma das variáveis acima. (salário dos funcionários, combustível, conserto de equipamentos e etc.)

III – É facultado ao **condômino** a execução da limpeza/roçagem por conta própria, hipótese em que deverá avisar à Administração do Condomínio com antecedência para que proceda a exclusão da sua unidade autônoma de tal cobrança.

- a) Na hipótese em que o **condômino** optar por realizar a limpeza por conta própria, deverá manter seu terreno sempre limpo e higienizado.
- b) No caso de descumprimento do dever estabelecido na alínea anterior, o **CONDOMÍNIO** executará a limpeza/roçagem, sem prévio aviso ao **condômino**, e cobrará a taxa anual prevista no inciso I, in retro, além de aplicar multa no valor de 2 vezes a taxa condominial vigente.
- c) Não é permitida a realização de queima de vegetação ou qualquer outro material, no interior dos terrenos, devendo o **condômino** providenciar o adequado descarte dos entulhos e resíduos.

IV – O **condômino** deverá manter seu terreno gramado ou com o mato aparado, sendo proibido, nos terrenos sem edificação, sua utilização para plantação ou cultivo de quaisquer gêneros frutíferos, alimentícios ou hortaliças.



- a) A proibição acima não se aplica a unidade autônoma em que haja edificação e que esteja devidamente murada, nas quais o **condômino** poderá cultivar qualquer espécie lícita, nos limites internos das divisas de seu terreno.
- b) Analogamente, não se aplica a aludida vedação para a plantação de espécies ornamentais.

### FUNCIONÁRIOS / EMPREGADOS

**Art.12º** Os funcionários do **CONDOMÍNIO** deverão ser tratados com urbanidade e respeito assim como deverão, por sua vez, tratar com urbanidade e respeito os **condôminos** e demais pessoas com as quais lide no ambiente de trabalho.

**§1º** Também é dever do funcionário;

I – Ser assíduo e pontual em sua jornada de trabalho.

- a) No caso de uma falta injustificada ou de duas faltas justificadas no mês, o funcionário perderá o direito aos benefícios de ordem facultativa (gratificações, bonificação e auxílios) que eventualmente forem oferecidos pelo **CONDOMÍNIO**.

II – Acatar prontamente todas as ordens que lhes forem repassadas.

- a) Nos incidentes de indisciplina e insubordinação o funcionário será penalizado em conformidade com a CLT (Consolidação das Leis Trabalhistas), além de perder os benefícios de ordem facultativa (gratificações, bonificação e auxílios) que eventualmente forem oferecidos pelo **CONDOMÍNIO**.

III – Estar devidamente uniformizado, barbeado e asseado.

IV – Dirigir-se aos **condôminos** e ao público em geral com solicitude, respeito e simpatia.

V – Possuir uma boa conduta moral e reputação ilibada.

VI – Comunicar prontamente à Administração do Condomínio qualquer incidente ocorrido em seu turno de trabalho.

VII – Zelar pelos equipamentos e instrumentos de trabalho que lhes forem confiados, devolvendo-os quando solicitado.

§2º É vedado ao empregado do **CONDOMÍNIO** a execução de serviços particulares, para os **condôminos**, durante o horário normal de expediente.

I – A realização dos supracitados serviços se caracterizará como **FALTA GRAVE** por parte do funcionário.

II – Ao funcionário também é vedado;

- a) A prática de ofensa física e moral.
- b) Apresentar-se para o trabalho em situação de embriagues.
- c) Repassar qualquer informação sobre a rotina dos **condôminos** a estranhos, de forma a comprometer a segurança daqueles.
- d) Interferir em assuntos da Administração do Condomínio.
- e) Exercer atividade alheia à respectiva função, durante o período de seu expediente no **CONDOMÍNIO**.
- f) Manter em sua guarda, mesmo a pedido do interessado, qualquer objeto, volume, chave, equipamento, de terceiros, condôminos ou não.
- g) Intermediar, de qualquer forma, negócios imobiliários (compra, venda, locação, cessão etc.) mesmo a pedido do proprietário ou corretor de imóvel, para unidades.



#### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art.13º** Aplicam-se ainda, as seguintes disposições;

§1º O **condômino inadimplente** estará sujeito a cobrança judicial, penhora de bens e salário, bem como a inserção de seu nome nos órgãos/entidades de proteção ao crédito.

§2º **Condôminos/dependentes** podem realizar, nas paisagens do condomínio, com equipamento próprio, filmagens e fotografias que atenda exclusivamente seu interesse.

I – Quando o **condômino/dependente** contratar profissional para realizar as aludidas filmagens e fotografias, deverá informar a administração do condomínio previamente, visando não frustrar eventual agendamento.



II – Fotografos profissionais, devidamente cadastrados, poderão usar as paisagens do condomínio como cenário para fotos, book's e filmes, mediante o pagamento de taxa de utilização, por evento, no valor de 1 vez a taxa condominial vigente, desde que não atrapalhe o uso pelos demais **condôminos/dependentes**.

III – No caso da alínea anterior, o fotógrafo assinará um termo assumindo inteiramente a responsabilidade por eventuais danos ao **CONDOMÍNIO**, devendo fornecer no ato de agendamento do evento, lista contendo a qualificação completa dos clientes que adentrarão o **CONDOMÍNIO**.

IV - No caso do inciso II, as filmagens e fotos não poderão ocorrer nos sábados, domingos e feriados.

§3º A critério da Administração do Condomínio, em exercício, poderá ser autorizado que os **condôminos/dependentes** convidem até 30 não-condôminos por unidade autônoma, para usar qualquer uma das quadras de esporte, pista de cooper ou salão de jogos.

I – É recomendável que o não-condômino esteja devidamente acompanhado pelo **anfitrião responsável** pelo convite no momento da utilização.

a) A ausência do anfitrião responsável pelo convite no momento da utilização não o isenta de responsabilidade pelos atos de seus convidados.

II – O não-condômino **somente** poderá fazer uso das quadras e do salão de jogos, nas hipóteses em tais espaços não estejam sendo utilizados; não haja fila de espera; reserva e/ou prejuízo para dos demais **condôminos**.

III – Não será efetivada reserva para **condômino/dependente** que pretenda utilizar os aludidos espaços juntamente com seus convidados não-condôminos, devendo nesse caso, o uso se dar por ordem de chegada, observadas as condições previstas no inciso anterior.

§4º O valor atinente a cessão de uso das áreas comuns poderá ser reajustado, anualmente, de maneira a evitar a perda inflacionária, devendo ser corrigido pelo índice percentual da inflação acumulada no período.



§5º Os procedimentos previstos nesse regimento (agendamentos, cadastros, reservas, credenciamentos, obtenção de informações, aprovações e autorizações etc.) poderão ser realizados através do site do **CONDOMÍNIO** [www.lagoonville.com.br](http://www.lagoonville.com.br) ou na sede da administradora do condomínio.

I – Uma cópia do presente regimento interno permanecerá à disposição na portaria do **CONDOMÍNIO** e no supracitado site.

Visconde do Rio Branco, 18 de Maio de 2019.



  
Gustavo Galvão Martins de Deus  
Síndico

Cartório Reg de Títulos, Documentos e Pessoa Jurídicas						
THIAGO PEREIRA XAVIER - Oficial						
AV DR CARLOS SOARES 261 SALA 05 - CENTRO						
Fone (32)3551-2842						
Código	5202-7	5550-9	8101-8	Total		
Qtd	1	1	25	27		
PROTOCOLO Nº 15605 REG Nº 5450 - LIV 21-B - PAG 274						
Visconde do Rio Branco, MG, 22 de maio de 2019						
THIAGO PEREIRA XAVIER - Oficial						
THIAGO SOARES ARTHIDORO DE CASTRO - Substituto						
Despesas	Emolumento	ISS	Recompe	TFJ	Total	
	174,65	5,83	1,71	60,96	273,17	
Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria Geral de Justiça						
1º Ofício Cartório Reg de Títulos, Documentos e Pessoa Jurídicas						
Selo Número: CRY55086 - Cód. Seg.: 5944.7606.9109.3691						
Total de atos 27 / Emol. 206,36 TFJ 60,96 Total 267,32						
Consulte a validade deste Selo no site: <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>						