

## REGIMENTO INTERNO

---

Aqui você encontra as informações sobre o funcionamento da Aldeia: silêncio, carteirinha, horário das obras, entrada de carga e tudo mais.

Este **REGIMENTO INTERNO** está previsto no Artigo 41 da **Convenção de Condomínio da Aldeia da Cachoeira das Pedras**, e aplica os dispositivos nela contidos, objetivando, primordialmente, fixar as regras para acesso ao **Condomínio** e ao **Centro Social e Esportivo Caapegoara**, estabelecendo as normas e procedimentos que visam garantir a segurança e tranquilidade aos seus condôminos, empregados, prestadores de serviço e visitantes

Seu conteúdo tem como referência os dispositivos vigentes no CONDOMÍNIO desde 1984, modernizados à luz da vivência local e consultas a regimentos de outros condomínios com características semelhantes.

Este **REGIMENTO INTERNO** é composto de dois instrumentos: **REGULAMENTO DA PORTARIA**, implementado na Portaria Principal e **REGULAMENTO DO CENTRO SOCIAL E ESPORTIVO CAAPEGOARA**, implementado na Portaria de acesso e nas dependências do Centro Social.

### REGULAMENTO DA PORTARIA

#### DA IDENTIFICAÇÃO

1. Todo condômino titular e seus dependentes, quando em separado, deverão identificar-se na Portaria, através da carteirinha expedida pelo escritório. Caberá a cada condômino solicitar as carteirinhas para o titular e seus dependentes. As carteirinhas são de uso exclusivo e pessoal, não podendo, em nenhuma hipótese, ser cedidas a terceiros. Os convidados deverão estar munidos do convite expedido pelo escritório que deverá ser apresentado na Portaria Principal, no qual deverá estar identificado o condômino responsável
2. Os proprietários de casas poderão dispensar os convidados para sua residência do convite expedido pelo escritório, desde que:
  - o Deixem autorização, por escrito, permitindo a entrada de convidados relacionados, que deverão se identificar na Portaria Principal e dirigir-se diretamente à residência do condômino.

- Solicitem a seus convidados que exibam autorização expedida pelo condômino, na Portaria, com a devida apresentação da identificação pessoal.
  - Só serão permitidos convidados quando o condômino estiver na Aldeia, para recepcioná-los, de vez que o convidado é do condômino e não do Condomínio.
3. Convidados de condômino de lotes não serão admitidos desacompanhados do proprietário
- Convidados de condômino de lote não podem circular desacompanhados, devendo estar sempre juntos do condômino que os anfitrião.
  - Convidados que não se destinem a uma casa concluída e habitada não poderão entrar após as 17 horas e deverão sair até 20 horas.
4. Não é da competência dos porteiros a análise de documentação de propriedade de lotes ou casas, de forma a comprovar se a pessoa que se apresenta na Portaria é de fato condômina. É necessário e indispensável o comparecimento prévio ao escritório do condomínio para fazer a transferência conforme a Convenção de Condomínio.
5. Não será permitida a entrada de pessoas que, embora munidas de convite regular ou autorizadas por condôminos:
- Apresentem-se evidentemente alcoolizadas ou intoxicadas;
  - Apresentem-se em condições que firam o decoro, ou bons costumes;
  - Recusem-se a apresentar a autorização e identificação;
  - Tenham sua entrada proibida pela Diretoria;
  - Estejam praticando alguma ilegalidade ou irregularidade;
  - Estejam em veículo sem identificação regular (nesta hipótese, o convidado poderá entrar sem o veículo, se satisfizer as exigências deste regulamento);

- Constituem alguma ameaça à tranquilidade, à segurança ou ao patrimônio dos demais condôminos;
  - Estejam desacompanhados do proprietário, no caso de proprietários de lotes ou o seu anfitrião não esteja na Aldeia, no caso de proprietários de casas.
6. Os motociclistas deverão apresentar-se às Portarias sem o capacete, para identificação.
  7. Corretores não poderão, em nenhuma hipótese, expedir convites ou autorizações de entrada. Os credenciados por um condômino poderão fazer-se acompanhar de pessoas interessadas na aquisição de lotes e deverão estar sempre juntos dessas pessoas enquanto na Aldeia, uma vez que são responsáveis por todos os atos de seus acompanhantes. No exercício da atividade de venda, condôminos se submetem às regras dos corretores.

#### **DA ENTRADA E SAÍDA DE VEÍCULOS COM CARGA**

1. A Portaria pode condicionar a entrada ou saída de um veículo ao exame de sua carga ou de qualquer de seus compartimentos, como medida essencial de garantia de segurança das famílias e de seus bens. O ingresso no Condomínio conduzindo veículo implica na permissão de seu exame, pela Portaria, no momento de saída, ensejando a sua retenção no caso de recusa.
2. A saída de cargas, materiais, plantas, móveis, e outros bens, pela Portaria, depende de autorização expressa do condômino, que identificará, por escrito, os bens e o transportador. A carga deverá ser sempre identificada, podendo a portaria exigir a documentação legal respectiva, caso entenda necessário
3. Cargas contendo agrotóxicos não terão permissão de entrada na Aldeia sem a prévia autorização do Escritório, que exigirá a receita de profissional legalmente habilitado e as explicações sobre a sua utilização.
4. Veículos de carga ou máquinas só poderão entrar na Aldeia entre 7:00 e 17:00 horas e sair entre 8 e 18 horas. Caso haja necessidade de transporte de cargas especiais, em horário diverso deste, deverá ser previamente solicitada licença ao Escritório. Não é

permitida a entrada de material de construção e máquinas nos finais de semana e feriados.

5. Não são permitidos serviços internos em obras que façam barulho ou produzam odores, nos finais de semana.
6. Não é permitida a permanência de funcionários de construtoras no condomínio nos finais de semana.

#### **DO CADASTRO DE EMPREGADOS E PRESTADORES DE SERVIÇO**

1. Os condôminos deverão fornecer à Portaria a relação e a identificação completa de prestadores de serviços e empregados autorizados a trabalhar em sua propriedade, bem como a sua função, para mais efetivo controle de entrada e saída de pessoal, facultada ao Condomínio a exigência de cópia xerox dos documentos respectivos, com a finalidade de triagem junto aos órgãos de Segurança Pública. Aos prestadores de serviços e empregados não é permitida a utilização das dependências condominiais, privativas dos condôminos.
2. Serão feitos crachás para prestadores de serviço, caseiros e funcionários do Condomínio, sendo seu uso obrigatório dentro das dependências condominiais, para eficiência do Serviço de Segurança.

#### **DOS ANIMAIS**

1. Não é permitido o trânsito desacompanhado e permanência de animais de grande porte, (tais como eqüinos, caprinos e bovinos) nas ruas e demais dependências do Condomínio, devendo os mesmos serem abrigados nas áreas cercadas e mantidas pelos condôminos. O descumprimento está sujeito à apreensão e encaminhamento às autoridades municipais, com ônus exclusivo do condômino responsável, além da aplicação da penalidade prevista no Artigo 6º item 7 da Convenção. Pocilgas são terminantemente proibidas.

#### **SOBRE FOGOS E DEMAIS RUÍDOS**

1. Não poderão ser usadas armas de fogo, fogos de artifício, ou qualquer outro artefato que cause fogo, ruído ou que ponha em risco a vida, o sossego ou a liberdade de pessoas, pássaros e animais existentes na área do Condomínio.

2. Deverão ser observadas as determinações condominiais de sossego e silêncio, aplicadas, supletivamente e sem caráter de abrandamento das normas condominiais, as demais disposições legais.
3. Considerando-se que estamos em área privilegiada de preservação da natureza, sujeita a incêndios de grande porte – já ocorridos por três vezes, com enormes prejuízos ambientais e individuais -, é proibido o uso de quaisquer artefatos do tipo fogos de artifício que produzam chamas ou faíscas. O descumprimento desta restrição, que coloca em risco o patrimônio ambiental, constitui falta gravíssima e sujeita o infrator à tipificação de conduta anti-social, com as consequências da legislação civil.

## DA CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS

1. A velocidade máxima para veículos automotores fica estabelecida em 40 km/hora nas alamedas e avenidas que compõe a área interna do Condomínio, como medida essencial de proteção às crianças e à fauna, especialmente.
2. A entrega de veículos **a menores constitui falta gravíssima** e sujeita o infrator à tipificação de conduta anti-social, com as consequências da legislação civil.
3. A construção de quebra-molas depende de autorização da Diretoria, tendo em vista o Convênio firmado com o Município, que delega tais decisões à administração condominial.

## CASOS OMISSOS

1. Os casos omissos neste regulamento serão decididos pela Diretoria, à luz da Convenção de Condomínio.

## REGULAMENTO DO CESEC

### REGULAMENTO DO CESEC CENTRO SOCIAL E ESPORTIVO CAAPEGOARA

1. A freqüência ao **CSEC** é privativa dos proprietários de casas e lotes na Aldeia, bem como de seus dependentes e convidados, obedecidas as estipulações deste instrumento.
  - o Parágrafo único: São considerados dependentes: cônjuges e filhos menores de 18 anos e pais, que poderão solicitar carteirinha.

2. Todo condômino obriga-se a prestar a mais estrita observância às normas e regulamentos internos, colaborando em tudo o que for possível para a harmonia e bem estar de todos.
3. As determinações, tanto da Diretoria, quanto dos diferentes prepostos encarregados da vigilância ou custódia de qualquer bem do BCSEC, deverão ser acatadas pelos condôminos e seus dependentes e convidados.
4. O decoro nas atitudes e o procedimento digno nas diversas dependências do CSEC fazem parte da conduta obrigatória de todos.
5. Os condôminos, caso infrinjam alguma norma ou procedimento contido neste regulamento, ou cujos dependentes ou convidados o façam, serão passíveis das seguintes penalidades:
  - o advertência verbal;
  - o advertência por escrito;
  - o suspensão de 7 dias a 6 meses;
  - o no caso de reincidência, tipificação como condômino anti-social, com a submissão do caso à Assembléia, para as medidas legais cabíveis, além das sanções previstas no Artigo 60 item 7 da Convenção.
6. A entrada nas áreas da cachoeira e do CSEC somente será permitida aos portadores de carteirinhas condominiais, ou convites especiais de acesso ao CSEC.
7. O número de convites gratuitos que pode ser solicitado por cada proprietário fica assim limitado: **Proprietários de lotes:** 4 convites por mês. **Proprietários de casas:** 8 convites por mês. Os convites excedentes a estes limites terão que ser previamente autorizados e cobrados individualmente, de acordo com as restrições de quantidade e no valor fixado pela Diretoria, tendo em vista a capacidade das dependências condominiais e o acréscimo de custo de serviços.
8. A requisição de convites somente poderá ser feita pelo(a) condômino(a) em dia com suas obrigações condominiais. Na impossibilidade de o condômino se dirigir ao escritório, é necessário que seu representante esteja formalmente constituído por instrumento de procuração.  
Parágrafo único: a solicitação de convites poderá ser feita no escritório do condomínio de segunda a sexta- feira, em horário comercial, sábados de 9:00h às 16:00h e domingos e feriados entre 9:00h e 13:00hs.
9. A fixação dos horários de funcionamento das Portarias e das dependências do CSEC será de competência da Diretoria, que sempre procurará adequá-los à necessidade dos serviços e ao interesse coletivo.

10. A critério da Administração, e respeitados os interesses e conforto dos demais, poderão ser expedidas autorizações especiais, em quantidade por ela estipuladas, as quais permitirão a entrada gratuita dos convidados previamente identificados, nas áreas sociais, em casos de comemorações do condômino, mas somente nos dias de semana e sábados.
11. Dos condôminos, dependentes e convidados, dentro de critérios e limites estabelecidos para cada oportunidade ou evento, poderá ser cobrada uma taxa para custear serviços de limpeza, material esportivo, segurança e outros custos.
12. O condômino poderá fazer-se acompanhar, no CSEC, de empregados e prestadores de serviços *necessários* à sua permanência, estando os mesmos sob sua inteira responsabilidade, não sendo permitido, em nenhuma hipótese, considerar tais pessoas como *convidados*, sendo-lhes vedada a utilização dos bens e serviços condominiais.
13. Não será permitida a presença de pessoa que esteja embriagada, ou comportando-se de forma atentatória ao pudor ou aos bons costumes, que esteja perturbando a tranqüilidade alheia ou que esteja descumprindo, depois de advertida, normas regulamentares ou determinações dos prepostos encarregados da ordem e segurança. A qualquer momento, tais pessoas poderão ser convidadas a se retirar ou ter a sua retirada compulsória determinada pela Administração ou por preposto encarregado da segurança.
14. A entrada e o trânsito de veículos automotores e bicicletas na área interna do CSEC será disciplinada pela Portaria. Não será permitida a entrada de animais de transporte. Todo o CSCE é destinado ao uso humano.
15. Cães devem ser mantidos confinados ao limite da propriedade do condômino e, nas áreas comuns, onde sua presença não estiver inteiramente proibida, deverão ser conduzidos **na trela**, ficando expressamente vedado deixar cães utilizarem lagos, cachoeira, piscinas ou cursos d'água.
16. O condômino é responsável por todos os atos de seus dependentes, convidados, empregados e prestadores de serviços, inclusive eventuais débitos de convidados ou dependentes no bar e restaurante, bem como por qualquer tipo de prejuízo causado ao patrimônio coletivo.
17. Este regimento faculta à Diretoria a edição de normas complementares permanentes ou temporárias.
18. Churrascos somente serão permitidos nas áreas onde estiverem localizadas as churrasqueiras.

19. Não é permitida a utilização de som de carros, instrumentos ou aparelhagens elétricas nas dependências do CSEC.
20. O estacionamento de veículos só poderá ocorrer em áreas previamente limitadas e destinadas para tal, em condições de não interromper o livre acesso dos demais.
21. Serviços de bar, restaurante ou de conveniência, subrogados, concedidos ou delegados a terceiros, ficam sujeitas às regras suplementares de seus titulares, dentro dos limites físicos das dependências onde estejam sendo prestados tais serviços ou exercidas atividades comerciais ou empresariais.
22. Os casos omissos neste regulamento serão decididos pela Diretoria, à luz da Convenção de Condomínio.