CONVENÇÃO

CONDOMINIO RESIDENCIAL PARQUE DAS FIGUEIRAS

Todos os condôminos abaixo relacionados do Condomínio Residencial Parque das Figueiras, estabelecem a presente "CONVENÇÃO DE CONDOMINIO", o "REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO" e o "PLANO DIRETOR INTERNO", ao empreendimento "CONDOMINIO RESIDENCIAL PARQUE DAS FIGUEIRAS", que disciplinará e obriga, por suas disposições, a todos proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários, atuais ou futuros, bem como seus herdeiros e sucessores. Somente poderá ser alterada mediante o "quórum" nela previsto. Será registrada no Registro de Imóveis, passando a ser oponível contra terceiros.

Sempre que neste instrumento se fizer menção a condômino ou condomínio, no que se referir ao uso e utilização de unidade autônomas e partes de propriedades de uso comum, as regras se estabelecerão e serão obedecidas pelos usuários, a qualquer título, bem como, seus familiares, convidados, clientes e empregados, locatários, sendo de responsabilidade por todos os atos o proprietário da unidade autônoma (UA); no que se referir ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular de domínio e se estenderão, e serão obedecidas, pelo titular de direito de compra de unidade autônoma.

CAPÍTULO I – DO CONDOMÍNIO

Seção I: Da denominação e finalidade

Art. 1º - O Condomínio que ora se constitui denomina-se "Condomínio Residencial Parque das Figueiras" e rege-se pelas disposições legais pertinentes à matéria, em especial, o Código Civil Brasileiro de 2002 e as disposições vigentes da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, pelas disposições da presente Convenção, pelo Regimento Interno, pelo Plano Diretor Interno e demais regulamentos aprovados em Assembleia Geral, dentro das formalidades legais.

Art. 2º - O licenciamento ambiental junto a FEPAM é de um Condomínio Residencial Unifamiliar, onde o Condomínio Residencial Parque das Figueiras será responsável junto a FEPAM pela Licença de Operação (LO), sendo esta emitida em nome e no CNPJ do Condomínio.

Parágrafo Primeiro: Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote, como habitação coletiva, mesmo de forma gratuita, devendo a casa destinar-se exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados, exceto para os Lotes localizados na "Quadra N", nos quais será permitida construções de imóveis plurifamiliar, respeitados as limitações impostas em lei, nos Regulamentos Internos, Assembleias e nesta Convenção.

Parágrafo Segundo: Fica determinado que não será permitida a construção de prédio não residencial e prédios de apartamentos, exceto para fins de uso comum do Condomínio e aprovado em Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro: É vedado o uso de residências agrupadas, geminadas ou em série, salvo para os Lotes localizados na "Quadra N", além de habitações coletivas de permanência prolongada, tais como asilos, internatos, casas de repouso, etc.

Parágrafo Quarto: É proibido a utilização dos lotes e respectivas edificações para fins industriais, agrícolas, recreacional e turísticos, ou quaisquer outros, de modo a nunca exercer nela a indústria de qualquer espécie, nem serem instalados colégios, hospitais, clinicas médicas, consultórios, escritórios, feiras livres, ateliês, templos, hotéis, motéis, pousadas, restaurantes, postos de gasolina, clubes de campo e congêneres, Associações recreativas, esportivas e de lazer, ou quaisquer outros

estabelecimentos com fins lucrativos, assistenciais ou associativos, exceto para fins de uso comum do Condomínio e aprovado em Assembleia Geral.

Art. 3º - A finalidade do Condomínio é residencial unifamiliar sendo vedada qualquer outra destinação, no todo ou em parte, exceto para os Lotes localizados na "Quadra N", nos quais será permitida a construção de imóveis plurifamiliar.

Parágrafo Primeiro: É permitido aos condôminos promover a locação do seu imóvel residencial, seja permanentemente (superior a 6 meses) ou por temporada, inclusive por meio de aplicativos online ou plataformas de intermediação (como exemplo, o "Airbnb"), desde que atendidas as seguintes condições:

a) As locações deverão ser por um prazo mínimo de 02 (duas) pernoites;

b) As locações deverão respeitar a destinação unifamiliar, sendo vedada a locação fracionada do imóvel no mesmo período;

c) A quantidade de ocupantes no imóvel, por locação, não poderá ser superior ao triplo da quantidade de dormitórios existentes no respectivo imóvel;

d) O número máximo de ocupantes no imóvel, por locação, é de 15 (quinze) pessoas, independentemente do número de dormitórios e do tamanho do imóvel;

e) Os locatários/usuários ficarão sujeitos e deverão obedecer a todas as normas do condomínio, sendo a infração de qualquer das suas disposições, motivo bastante para a rescisão do contrato de locação e da proibição da entrada no Condomínio. A responsabilidade para a entrega destes dispositivos aos inquilinos é do proprietário da residência locada.

f) Os funcionários do Condomínio não poderão entregar as chaves ou realizar qualquer atividade referente a locação do Condômino, a não ser que haja a disponibilização de tal serviço e cobrado pelo condomínio.

g) O horário de entrada e saída dos inquilinos/locatários deverá preferencialmente ocorrer entre as 6 horas e às 22 horas.

h) Os condôminos que alugarem ou cederem as suas unidades serão responsáveis pelos danos causados pelos locatários ou cessionários, às coisas e bens comuns do condomínio, bem como ao pagamento da multa.

i) Somente terão acessos liberados, os locatários que pernoitarem no Condomínio, não sendo permitidos para as locações temporárias, convidados.

j) As infraestruturas do condomínio poderão ser utilizadas pelos locatários, não sendo permitidos, para a locação temporária, o uso do Salão de Festas e a entrada no Condomínio de convidados dos locatários temporários.

Seção II: Da Localização da área

Art. 4º - Instituído sobre a área da matrícula n° 63.107, devidamente registrada no Registro de Imóveis de Torres/RS, Livro nº. 2 – Registro Geral, sobre a incorporação nº R-1-63107, situado na cidade de Arroio do Sal município do Rio Grande do Sul, na RS 389, km 63 – Estrada do Mar – com área superficial de 369.356,36 m² (trezentos e sessenta e nove mil trezentos e cinquenta e seis metros e trinta e seis centímetros), medindo quinhentos e trinta metros e treze centímetros (530m13) de frente ao leste, na faixa de domínio da RS 389, Estrada do Mar, dividindo-se nos fundos, ao oeste, por três segmentos, sendo o primeiro no sentido noroeste-suleste, o segundo segmento no sentido sul-norte, e o terceiro segmento no sentido suleste-noroeste, com a medida total de quinhentos e vinte e cinco metros

e trinta e três centímetros (525m33), onde entesta com a Lagoa da Itapeva, distante 54m94 pelo lado do sul e 44m60 pelo lado do norte, da referida lagoa; divide-se pelo lado sul, por cinco segmentos, sendo o primeiro no sentido leste-oeste, numa extensão de cento e trinta e dois metros e oitenta e oito centímetros (132m88), o segundo no sentido norte-sul, numa extensão de vinte e oito metros e oitenta e quatro centímetros (28m84), o terceiro no sentido leste-oeste, numa extensão de cento e cinquenta e três metros e trinta e seis centímetros (153m36), e o quarto no sentido sul-norte, numa extensão de sessenta e três metros (63m00), e o quinto e último, no sentido leste-oeste, numa extensão de quatrocentos e quarenta e nove metros (449m00) com terras de Leandro Machado dos Santos, e ao norte, numa extensão de oitocentos e quarenta e dois metros e setenta e dois centímetros (842m72), com terras dos herdeiros de Máximo Nunes de Mello.

Parágrafo Único: será edificado sobre uma área total de 359.520,69 m², sendo 38.314,28m² correspondente à área de preservação permanente; 159.260,34 m² de uso e propriedade exclusivo dividida em 248 lotes correspondente cada um deles a uma unidade autônoma condominial, e as áreas de uso comum, que englobam área condominiais, áreas de servidão, áreas verdes e áreas do sistema viário, com o total de 161.946,07m².

Seção III: Da composição do Condomínio

Art. 5º - O Condomínio Residencial Parque das Figueiras é composto por:

a) **Partes de uso comum:** Avenida, calçadões, jardins, calçadas; o CLUBE SOCIAL/PISCINAS: salão de festas e seu espaço gourmet com espaço para churrasqueira, cozinha, mobília, sanitários, sala de jogos, espaço kids, academia fitness com equipamentos básicos, piscina térmica coberta, piscina externa adulto e infantil, depósito, vestiários; ÁREAS ESPORTIVAS: 1 quadra poliesportiva coberta, vestiários, depósito, uma cancha de bochas externa coberta, 1 quadra poliesportiva descoberta, 1 quadra de tênis descoberta. Playground; Depósito de lixo, Central de Resíduos, Residência Zeladoria, Guarita, Estação de Tratamento de Efluentes (ETE), áreas de estacionamento, acesso a lagoa Itapeva (canal); o solo destinados a área verde; o lago interno; o respectivo terreno; todas as redes, bem como outras benfeitorias que venham a ser introduzidas no CONDOMÍNIO e tudo mais que servir indistintamente a todos os proprietários, ligadas às demais partes do Condomínio, conforme Leis 4.591 de 16.09.1964 e posteriores e Código Civil que serão entregues junto a FEPAM.

b) Pelas partes de Propriedade de Uso Privativo, ou unidades autônomas, destinadas à construção de unidade residencial unifamiliares, exceto para os Lotes localizados na "Quadra N" e desde que permitido e atendidos os itens estabelecidos pela FEPAM em licenciamento próprio, pelo beneficiário desta solicitação, os quais será permitida a construção de imóveis plurifamiliar, as 248 unidades (lotes), dispostos nas quadras designadas alfabeticamente como quadras "A" até "N", assim descritas e caracterizadas:

Quadra "A" - Constituída dos Lotes números 01 (um) a 19 (dezenove);		
Lote 01 M.63.972	Lote 02 M.63.973	Lote 03 M.63.974
Lote 04 M.63.975	Lote 05 M.63.976	Lote 06 M.63.977
Lote 07 M.63.978	Lote 08 M.63.979	Lote 09 M.63.980
Lote 10 M.63.981	Lote 11 M.63.982	Lote 12 M.63.983
Lote 13 M.63.984	Lote 14 M.63.985	Lote 15 M.63.986
Lote 16 M.63.987	Lote 17 M.63.988	Lote 18 M.63.989
Lote 19 M.63.990		
Quadra " B " – Constituída dos Lotes números 01 (um) a 22 (vinte e dois);		
Lote 01 M.63.991	Lote 02 M.63.992	Lote 03 M.63.993
Lote 04 M.63.994	Lote 05 M.63.995	Lote 06 M.63.996
Lote 07 M.63.997	Lote 08 M.63.998	Lote 09 M.63.999
Lote 10 M.64.000	Lote 11 M.64.001	Lote 12 M 64.002

Lote 13 M.64.003	Lote 14 M.64.004	Lote 15 M.64.005
Lote 16 M.64.006	Lote 17 M.64.007	Lote 18 M.64.008
Lote 19 M.64.009	Lote 20 M.64.010	Lote 21 M.64.011
Lote 22 M.64.012		
Quadra " C " – Constituída dos Lotes números 01 (um) a 37 (trinta e sete);		
Lote 01 M.64.013	Lote 02 M.64.014	Lote 03 M.64.015
Lote 04 M.64.016	Lote 05 M.64.017	Lote 06 M.64.018
Lote 07 M.64.019	Lote 08 M.64.020	Lote 09 M.64.021
Lote 10 M.64.022	Lote 11 M.64.023	Lote 12 M 64.024
Lote 13 M.64.025	Lote 14 M.64.026	Lote 15 M.64.027
Lote 16 M.64.028	Lote 17 M.64.029	Lote 18 M.64.030
Lote 19 M.64.031	Lote 20 M.64.032	Lote 21 M.64.033
Lote 22 M.64.034	Lote 23 M.64.035	Lote 24 M 64.036
Lote 25 M 64.037	Lote 26 M.64.038	Lote 27 M.64.039
Lote 28 M 64.040	Lote 29 M.64.041	Lote 30 M.64.042
Lote 31 M.64.043	Lote 32 M.64.044	Lote 33 M.64.045
Lote 34 M 64.046	Lote 35 M.64.047	Lote 36 M.64.048
Lote 37 M.64.049		
Quadra " D " – Constituída dos Lotes números 01 (um) a 30 (trinta);		
Lote 01 M.64.050	Lote 02 M.64.051	Lote 03 M.64.052
Lote 04 M.64.053	Lote 05 M.64.054	Lote 06 M.64.055
Lote 07 M.64.056	Lote 08 M.64.057	Lote 09 M.64.058
Lote 10 M.64.059	Lote 11 M.64.060	Lote 12 M 64.061
Lote 13 M.64.062	Lote 14 M.64.063	Lote 15 M.64.064
Lote 16 M.64.065	Lote 17 M.64.066	Lote 18 M.64.067
Lote 19 M.64.068	Lote 20 M.64.069	Lote 21 M.64.070
Lote 22 M.64.071	Lote 23 M.64.072	Lote 24 M 64.073
Lote 25 M 64.074	Lote 26 M.64.075	Lote 27 M.64.076
Lote 28 M 64.077	Lote 29 M.64.078	Lote 30 M.64.079
Quadra " E " – Constituída dos Lotes números 01 (um) a 38 (trinta e oito);		
Lote 01 M.64.080	Lote 02 M.64.081	Lote 03 M.64.082
Lote 04 M.64.083	Lote 05 M.64.084	Lote 06 M.64.085
Lote 07 M.64.086	Lote 08 M.64.087	Lote 09 M.64.088
Lote 10 M.64.089	Lote 11 M.64.090	Lote 12 M 64.091
Lote 13 M.64.092	Lote 14 M.64.093	Lote 15 M.64.094
Lote 16 M.64.095	Lote 17 M.64.096	Lote 18 M.64.097
Lote 19 M.64.098	Lote 20 M.64.099	Lote 21 M.64.100
Lote 22 M.64.101	Lote 23 M.64.102	Lote 24 M 64.103
Lote 25 M 64.104	Lote 26 M.64.105	Lote 27 M.64.106
Lote 28 M 64.107	Lote 29 M.64.108	Lote 30 M.64.109
Lote 31 M.64.110	Lote 32 M.64.111	Lote 33 M.64.112
Lote 34 M 64.113	Lote 35 M.64.114	Lote 36 M.64.115
Lote 37 M.64.116	Lote 38 M.64.117	
Quadra " F " – Constituída dos Lotes números 01 (um) a 04 (quatro);		
Lote 01 M.64.118	Lote 02 M.64.119	Lote 03 M.64.120
Lote 04 M.64.121		
Quadra " G " – Constituída dos Lotes números 01 (um) a 19 (dezenove);		
Lote 01 M.64.122	Lote 02 M.64.123	Lote 03 M.64.124
Lote 04 M.64.125	Lote 05 M.64.126	Lote 06 M.64.127
Lote 07 M.64.128	Lote 08 M.64.129	Lote 09 M.64.130

Lote 10 M.64.131	Lote 11 M.64.132	Lote 12 M 64.133
Lote 13 M.64.134	Lote 14 M.64.135	Lote 15 M.64.136
Lote 16 M.64.137	Lote 17 M.64.138	Lote 18 M.64.139
Lote 19 M.64.140		
Quadra " H " – Constituída dos Lotes números 01 (um) a 16 (dezesseis);		
Lote 01 M.64.141	Lote 02 M.64.142	Lote 03 M.64.143
Lote 04 M.64.144	Lote 05 M.64.145	Lote 06 M.64.146
Lote 07 M.64.147	Lote 08 M.64.148	Lote 09 M.64.149
Lote 10 M.64.150	Lote 11 M.64.151	Lote 12 M 64.152
Lote 13 M.64.153	Lote 14 M.64.154	Lote 15 M.64.155
Lote 16 M.64.156		
Quadra " I " – Constituída dos Lotes números 01 (um) a 13 (treze);		
Lote 01 M.64.157	Lote 02 M.64.158	Lote 03 M.64.159
Lote 04 M.64.160	Lote 05 M.64.161	Lote 06 M.64.162
Lote 07 M.64.163	Lote 08 M.64.164	Lote 09 M.64.165
Lote 10 M.64.166	Lote 11 M.64.167	Lote 12 M 64.168
Lote 13 M.64.169		
Quadra " J " – Constituída dos Lotes números 01 (um) a 10 (dez);		
Lote 01 M.64.170	Lote 02 M.64.171	Lote 03 M.64.172
Lote 04 M.64.173	Lote 05 M.64.174	Lote 06 M.64.175
Lote 07 M.64.176	Lote 08 M.64.177	Lote 09 M.64.178
Lote 10 M.64.179		
Quadra " K " – Constituída dos Lotes números 01 (um) a 10 (dez);		
Lote 01 M.64.180	Lote 02 M.64.181	Lote 03 M.64.182
Lote 04 M.64.183	Lote 05 M.64.184	Lote 06 M.64.185
Lote 07 M.64.186	Lote 08 M.64.187	Lote 09 M.64.188
Lote 10 M.64.189		
Quadra " L " – Constituída dos Lotes números 01 (um) a 12 (doze);		
Lote 01 M.64.190	Lote 02 M.64.191	Lote 03 M.64.192
Lote 04 M.64.193	Lote 05 M.64.194	Lote 06 M.64.195
Lote 07 M.64.196	Lote 08 M.64.197	Lote 09 M.64.198
Lote 10 M.64.199	Lote 11 M.64.200	Lote 12 M.64.201
Quadra " M " – Constituída dos Lotes números 01 (um) a 10 (dez);		
Lote 01 M.64.202	Lote 02 M.64.203	Lote 03 M.64.204
Lote 04 M.64.205	Lote 05 M.64.206	Lote 06 M.64.207
Lote 07 M.64.208	Lote 08 M.64.209	Lote 09 M.64.210
Lote 10 M.64.211		
Quadra " N " – Constituída dos Lotes números 01 (um) a 08 (oito);		
Lote 01 M.64.212	Lote 02 M.64.213	Lote 03 M.64.214
Lote 04 M.64.215	Lote 05 M.64.216	Lote 06 M.64.217
Lote 07 M.64.218	Lote 08 M.64.219	

Seção IV: Da propriedade de Uso comum, sua destinação e uso

Art. 6º - As partes que compõe a Propriedade de uso comum, estabelecidas no art. 5º, letra a, da seção III supracitada, destinam-se à utilização de todos os condôminos, indistintamente, e, levando em conta a natureza e a finalidade que lhe são próprias, são inalienáveis e indivisíveis.

Parágrafo Primeiro: Também integram as coisas de uso comum a rede elétrica, com exceção os postes que são de propriedade da Concessionária, os quais qualquer ação sobre eles deverá haver autorização da Concessionária e, hidro sanitário, os licenciamentos da Marina e Órgãos Ambientais e

suas renovações, exceto das unidades autônomas, sendo de responsabilidade do Condomínio a sua manutenção.

Parágrafo Segundo: Todas as áreas de uso comum destinam-se ao uso exclusivo dos condôminos e/ou legítimos possuidores ou hóspedes e locatários, observando-se o disposto no Regimento Interno.

Parágrafo Terceiro: As áreas de uso comum contiguas às unidades autônomas não poderão ser adotadas por estas, com finalidade única de colocação de bancos, ajardinamento, plantio de árvores, desde que obedecido o projeto paisagístico do Condomínio, ficando vedado o cercamento e qualquer tipo de construção, mantendo assim a destinação de área de uso comum.

Parágrafo Quarto: A Estação de Tratamento de Efluentes (ETE) localizada no interior do condomínio integra a área de uso comum e poderá ser compartilhada por outros condomínios ou loteamentos ("Terceiros"), desde que respeitadas as seguintes diretrizes:

a. A utilização por "Terceiros" não poderá comprometer a capacidade do equipamento e sua utilização pelos condôminos;

b. Deverá ser realizado estudo de viabilidade e obtidas as autorizações e licenças dos órgãos competentes;

c. Deverá ser compensação pelo investimento em favor da empresa incorporadora que custeou o pagamento da Estação de Tratamento de Efluentes (ETE), de forma proporcional ao número de economias de "Terceiros" que compartilharão o uso do equipamento;

d. Os "Terceiros" participarão de forma proporcional no pagamento dos custos de operação e manutenção (preventiva e corretiva) do equipamento;

e. Os "Terceiros" suportarão, de forma integral, por todos os custos relativos às obras necessárias à conexão do sistema de tratamento de esgoto do condomínio;

f. O compartilhamento da Estação de Tratamento de Efluentes (ETE) com "Terceiros" dependerá de autorização prévia da empresa incorporadora Parque das Figueiras Urbanizaçaõ Ltda. e de aprovação dos condôminos, em assembleia geral ordinária ou extraordinária, respeitado o quórum previsto no 22, inciso I desta Convenção. A permissão para compartilhamento será formalizada através de instrumento próprio, firmada pelo Síndico e pelos membros do Conselho Consultivo e Fiscal.

Seção V: Da Propriedade de Uso Privativo

Art. 7º - São de propriedade e uso privativo de seu titular, os terrenos, devidamente demarcados, denominados de LOTES ou Unidades Autônomas, com todas as acessões construídas ou a serem construídas, mais os pertences e acessórios, inclusive instalações, em número de 248 (duzentos e quarenta e oito) lotes residenciais unifamiliares, exceto para os lotes localizados na "Quadra N", nos quais será permitida a construção de imóveis plurifamiliares, distribuídos em 14 (Quatorze) quadras identificadas alfabeticamente, conforme descrito no artigo 5º, letra b, da Seção III.

Parágrafo Primeiro: A propriedade exclusiva de cada condômino recai no interior de seus respectivos lotes e construções, todas com suas respectivas áreas privativas, indicadas por numeração própria. Devendo sempre ser observada as restrições urbanísticas aqui previstas, inclusive e principalmente no que tange aos Projetos, Construções, Uso e Gozo, das mesmas que compõem o CONDOMÍNIO. Em caso de divergência, deverá o condômino atender primeiramente as normas e procedimentos do condomínio, bem como desta Convenção e demais regulamentos.

Parágrafo Segundo: Qualquer construção nas unidades autônomas, bem como o ajardinamento e arborização são de responsabilidade exclusiva do condômino, a quem cabe contratar construtor de sua livre escolha, conforme disposto no art. 48 da Lei nº 4.591/64. O Condomínio é isento de qualquer

responsabilidade legal ou pecuniária emergente do contrato de construção e demais serviços realizados nas unidades autônomas.

Parágrafo Terceiro: A construção e a manutenção do passeio na frente das unidades autônomas serão executadas pelos proprietários destas, obedecendo a projeto padrão.

Parágrafo Quarto: A Assessoria de Projetos e Obras (APO) aprovará os projetos e fiscalizará a construção e a observância do projeto aprovado.

Parágrafo Quinto: É vedada a instalação de moradias provisórias dentro do Condomínio, inclusive nas unidades autônomas como barracas, tendas ou similares.

Parágrafo Sexto: Nenhuma unidade privativa poderá sofrer processo de desmembramento, à exceção dos lotes localizados na Quadra "N", os quais poderão ser divididos e desmembrados de 08 (oito) lotes para 16 (dezesseis) lotes.

Parágrafo Sétimo: A conta de consumo de água, bem como outras que vierem a se enquadrar nesta modalidade de cobrança, de todo o condomínio e das unidades privativas é feita por uma medição macro em nome do condomínio. A diretoria do Condomínio cobrará o valor conforme o consumo de água mediante medição do relógio (ramal) de cada condômino e, as taxas da Concessionária serão divididas pelo número de lotes.

Seção VI: Do rateio das coisas de Uso Comum

Art. 8º - Cada Condômino participará nas coisas de uso comum (despesas ordinárias e extraordinárias), de conformidade com a quantidade de unidade autônoma que possuir, que é calculado pelo rateio do total das despesas no período, pelo número total das unidades autônomas do empreendimento, que compreendem 248 (duzentos e quarenta e oito) lotes.

Parágrafo Primeiro: Uma unidade autônoma (UA), um lote, um terreno são sinônimos.

Parágrafo Segundo: Por seu caráter de indivisibilidade, a fração ideal de cada condômino não pode ser alienada separadamente da unidade autônoma independente.

CAPÍTULO II - DOS ÓRGAOS DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 9º - A administração do condomínio terá a seguinte estrutura:

I – Assembleia Geral,

II – Diretoria Executiva,

III – Conselho Consultivo/Fiscal

IV – Assessoria de Projetos e Obras (APO)

Seção I – Das Assembleias Gerais

Art. 10º - A Assembleia Geral é o Órgão soberano e compõe-se de todos os condôminos em gozo de seus direitos, tendo a faculdade de resolver, dentro das leis vigentes e dos dispositivos da Convenção e Regimentos, todos os assuntos de interesse geral, constantes da ordem do dia, referentes às atividades e fins do Condomínio.

Art. 11 - As deliberações da Assembleia Geral, observadas as formas e as regras de "quórum", fixadas nesta Convenção, obrigam a todos os Condôminos, indistintamente, a partir da data seguinte de sua realização.

Art. 12 - Nas Assembleias Gerais os votos serão tomados unitariamente e corresponderão às unidades autônomas que constituem o condomínio, 1 voto = 1 unidade autônoma, perfazendo o total de 248 (duzentos e quarenta e oito) votos, independentemente das áreas das mesmas, tendo o condômino tantos votos quantas forem às unidades a ele pertencentes.

Parágrafo Único: Caso uma unidade autônoma tenha mais de um proprietário, somente um terá direito a voto, por meio de representante a ser escolhido entre eles.

Art. 13 - É facultada a representação por procurador, condicionada sempre à apresentação do instrumento de mandato desde que a procuração seja passada por instrumento público ou particular e, neste último caso, com a firma do outorgante reconhecida por Tabelião.

Art. 14 - Somente poderão participar, votar e serem votados nas Assembleias Gerais, os condôminos que estiverem quites com suas obrigações financeiras perante o Condomínio e, desde que o assunto em pauta não seja de seu interesse exclusivo, direto e pessoal.

Art. 15 - Instalada a Assembleia Geral, pelo Síndico, este promoverá junto com demais condôminos presentes, a escolha do Presidente que irá presidir os trabalhos. Cabe ao Presidente eleito nomear o Secretário com a incumbência de documentar os trabalhos e as deliberações na respectiva ata.

Parágrafo Primeiro: O Presidente da mesa dirigirá e encaminhará os trabalhos, colocando em discussão e votação os assuntos da pauta da convocação. Somente votará na sessão em caso de empate ou para obtenção do "quórum" especial.

Parágrafo Segundo: O Síndico e o Presidente do Conselho Consultivo/Fiscal comporão a mesa das Assembleias Gerais, sendo-lhes vedado, assim como aos demais membros do Conselho e o subsíndico, presidi-las.

Art. 16 - As deliberações da Assembleia constarão em ata, lavrada em Livro Próprio, assinada pelo Presidente e pelo Secretário, e rubricada pelos condôminos votantes que assim o quiserem.

Parágrafo Único: Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta Convenção e seus regimentos, será averbada no Registro de Imóveis competente.

Art. 17 – Nas Assembleias Gerais, as votações serão realizadas por voto nominal ou secreto ou, ainda por aclamação, à critério do Presidente da Assembleia.

Parágrafo Único: A votação para cargos eletivos poderá será secreta. Em havendo chapa única e caso haja a concordância da maioria dos presentes, a eleição poderá ser por aclamação.

Art. 18 - As Assembleias Gerais podem ser Ordinárias ou Extraordinárias e serão realizadas nas dependências do próprio CONDOMÍNIO ou em outro local previamente designado.

Art. 19 - A convocação para as Assembleias, tanto ordinárias como extraordinárias, será feita pelo Síndico, mediante carta protocolada, dirigida para o endereço constante do cadastro, pessoalmente ou e-mail com confirmação de leitura, dirigido a cada um dos condôminos para o endereço constante em seu cadastro, ou ainda por qualquer outro meio digital, desde que devidamente comprovado o envio e recebimento, com a antecedência mínima de dez (10) dias da data marcada para a Assembleia.

Parágrafo Único: Constará na convocação o local, o dia e horário de sua realização, bem como a **"ordem do dia"** e a previsão da segunda chamada, trinta (30) minutos após a primeira. As deliberações obedecerão ao "quórum" previsto no art. 22.

Art. 20 - A Assembleia Geral reunir-se-á, **ordinariamente**, uma vez por ano, no primeiro quadrimestre, para apreciação obrigatória dos seguintes itens, sem prejuízo de outros de interesse geral:

I – Prestação de contas do Síndico pelo exercício findo;

II – Eleger e empossar a administração (Diretoria Executiva e Conselho Consultivo/Fiscal) a cada dois anos;

III – previsão orçamentaria para os próximos doze (12) meses;

IV – Fixação de cota condominial mensal para o atendimento do orçamento aprovado, bem como para a contribuição para formação ou alteração do Fundo de Reserva e revisão dos valores das multas/penalidades para os próximos 12 (doze) meses;

V – Fixação da remuneração do Síndico, quando couber.

VI – Deliberar e votar sobre as demais matérias constantes da ordem do dia e outros assuntos de interesse geral do Condomínio.

VII – Conhecer e decidir recurso de condômino ou do Conselho Consultivo/Fiscal.

Parágrafo Primeiro: Se o Síndico não convocar a Assembleia Ordinária na época devida, a convocação poderá ser feita por um quarto (1/4) dos condôminos em pleno gozo de seus direitos.

Parágrafo Segundo: Ainda, recusando-se o Síndico a fazer a convocação, fá-lo-á o Presidente do Conselho Consultivo/Fiscal, com as mesmas exigências previstas nesta Convenção.

Parágrafo Terceiro: Respeitados os *quoruns* especiais de presença e votação estipulados nesta Convenção, poderá a Assembleia Geral Ordinária deliberar acerca de quaisquer dos assuntos de competência das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Art. 21 - A Assembleia Geral reunir-se-á, **extraordinariamente**, em qualquer época, para tratar de assuntos diversos, desde que convocada:

I – Pelo Síndico ou pelo Subsíndico, no impedimento daquele;

II – Pela unanimidade do Conselho Consultivo/Fiscal;

III – a requerimento de pelo menos um quarto (1/4) dos condôminos em pleno gozo de seus direitos;

IV – Por determinação judicial, a requerimento de qualquer condômino, no caso de despesas extraordinárias excessivas, havendo omissão ou impedimento do Síndico.

Parágrafo Primeiro: A Assembleia Extraordinária convocada na forma do § Primeiro do art. 20, não se reunirá sem a presença de ¼ dos condôminos.

Parágrafo Segundo: A Assembleia Extraordinária convocada pelo Conselho Consultivo/Fiscal não se reunirá sem a presença de todos os seus membros titulares ou suplentes, em caso de impedimento.

Art. 22 - A Assembleia Geral decidirá respeitando o "quórum" previsto na lei e, sucessivamente, segundo esta Convenção:

I – Maioria simples de votos dos condôminos presentes à Assembleia (metade mais um dos presentes): Assuntos gerais relacionados nos itens abaixo:

a) Realização de obras necessárias e obras úteis no condomínio;

b) Aprovar as previsões orçamentárias, o valor da contribuição condominial e para a formação do Fundo de Reserva, por unidade autônoma.

c) Eleger e empossar o Síndico, o Subsíndico e o Conselho Consultivo/Fiscal;

d) Aprovar ou rejeitar a prestação de contas da administração ao final da gestão;

e) Conhecer e julgar recursos contra ato do Síndico, ressalvada a hipótese do art. 67 e seu Parágrafo Único, ou do Conselho Consultivo/Fiscal;

f) Decidir sobre toda e qualquer matéria não prevista nesta Convenção para a qual não seja necessário *quórum* qualificado;

g) Decidir sobre as despesas extraordinárias não previstas no orçamento ordinário;

h) Fixar ou alterar o valor das multas por infrações e os procedimentos para sua aplicação;

II – Maioria qualificada (2/3 dos presentes à assembleia):

a) Decidir sobre dissolução do Condomínio e o destino do patrimônio social, cabendo a sua liquidação ao Conselho Consultivo/Fiscal;

b) Deliberar sobre modificações na destinação do Condomínio, de qualquer unidade autônoma ou sobre matéria que, de alguma forma, possa afetar o direito de propriedade individual dos condôminos.

c) Decidir sobre alienação, alteração ou cessão de partes de uso comum;

d) Destituir qualquer membro da Diretoria Executiva ou do Conselho Consultivo/Fiscal;

e) Impor a penalidade de multa, segundo disposto no art. 67;

f) Alterar e aprovar a presente Convenção e o Regimento Interno;

g) Aprovar modificações total ou parcial quanto ao Plano Diretor Interno do Condomínio;

h) Apreciar as questões gerais de competência da Assembleia Geral Ordinária;

i) Aprovar a realização de novas benfeitorias voluptuárias ou acréscimos às já existentes.

Art. 23 – Qualquer Assembleia, tanto a ordinária como a extraordinária, somente poderá se instalar com o "quórum" a seguir estabelecido, ressalvado outro "quórum" legal especial:

a) As Assembleias Gerais Ordinárias serão instaladas, em primeira chamada, com a presença de metade mais um dos lotes/votos e, em segunda chamada, com qualquer quórum;

b) As Assembleias Gerais Extraordinárias somente serão instaladas com a presença de 1/3 dos lotes/votos possíveis (83 votos).

Seção II: Da Diretoria Executiva

Art. 24 - A administração do Condomínio Residencial Parque das Figueiras será exercida pela Diretoria Executiva, eleita em Assembleia Geral, e será composta pelo Síndico e Subsíndico, escolhidos entre os condôminos ou em pessoa física ou jurídica estranhas ao Condomínio.

Paragrafo Primeiro: O mandato da Diretoria Executiva será de dois anos, sendo facultada a reeleição, iniciando seu mandato no ano de sua eleição, em 01 de abril e encerrando, dois anos após, em 31 de março;

Parágrafo Segundo: Na hipótese de o condômino desvincular-se do Condomínio, perderá de imediato o mandato e o cargo que ocupava.

Parágrafo Terceiro: Poderá o Síndico, a seu critério, nomear um Diretor Administrativo e um Diretor Financeiro que devem ser condôminos, delegando-lhes atribuições.

Paragrafo Quarto: O Diretor Administrativo e o Diretor Financeiro são considerados auxiliares do Síndico e suas atividades poderão ser remuneradas, a critério da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Quinto: Não sendo condômino o síndico escolhido, terá ele direito à percepção de remuneração, estipulada na Assembleia Geral que o escolheu.

Art. 25 - O Síndico e o Subsíndico eleitos segundo o art. 24, "*caput*", podem ser destituídos "ad nutum" pelo voto de 2/3 (dois terços) dos votos presentes, em Assembleia Geral extraordinariamente convocada para esse fim. Na mesma Assembleia será escolhido um integrante do Conselho Consultivo/Fiscal para exercer interinamente as funções de Síndico, até a eleição de outro, na Assembleia Geral Ordinária.

Art. 26 - No exercício das funções de Síndico e Subsíndico o condômino poderá ser remunerado, a critério da Assembleia Geral em que foi eleito, a qual fixará o valor.

Art. 27º - Compete ao Síndico, além do previsto na legislação em vigor e na presente Convenção, toda a administração do Condomínio e em especial:

a) Representar o condomínio ativa e passivamente, judicial ou extrajudicialmente, praticando todos os atos de defesa dos interesses comuns, para tanto, contratar advogado, investindo-o dos poderes que se fizerem necessários;

b) Convocar as Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, bem como atender, obrigatoriamente, as requisições para convocação previstas nesta convenção;

c) Cumprir e fazer cumprir a Convenção do condomínio e os demais normativos internos que vieram a ser aprovados, as deliberações das Assembleias Gerais bem como as Leis e as condicionantes do licenciamento ambiental;

d) Superintender a administração geral do condomínio especialmente no que se refere a serviços, vigilância, moralidade e segurança, bem como nos serviços de interesse dos condôminos podendo, para tanto baixar instruções;

e) Cobrar, inclusive judicialmente, as cotas de contribuições condominiais nas despesas normais ou extraordinárias e toda e qualquer outra importância devida ao Condomínio, tais como taxas, multas, indenizações, entre outras, dando-lhes a destinação devida;

f) Ter sob sua guarda e responsabilidade todos os valores, bens, títulos entre outros pertencentes ao Condomínio, podendo abrir e movimentar contas bancarias em nome do Condomínio, aplicando o produto arrecadado nas contas especificas do Condomínio;

g) Colaborar com o Conselho Consultivo para o pleno cumprimento das atribuições desse órgão e solicitar parecer ao Conselho Consultivo/Fiscal sobre consultas formuladas por condôminos;

h) Prestar contas à Assembleia Geral dos condôminos ou quando solicitados pelos mesmos, apresentado relatório detalhado sobre os atos de sua gestão e as contas do Condomínio, com parecer do Conselho Consultivo/Fiscal, bem como as previsões e sugestões para o exercício seguinte;

i) Elaborar balancetes semestrais e remeter cópia a todos os condôminos, por carta ou por meio eletrônico;

j) Admitir ou demitir funcionários que desempenharão funções em áreas comuns, fixando-lhes salários no limite do orçamento, bem como definir as respectivas atribuições. Proceder o registro de todos os empregados do Condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos e pagamentos de todas as verbas e tributos e contribuições conforme previsão em lei.

k) Entender-se com as repartições públicas e empresas concessionárias de serviços públicos sobre assuntos pertinentes ao condomínio;

l) Advertir, verbalmente ou por escrito, qualquer condômino ou morador do condomínio infrator de qualquer disposição da Convenção do Condomínio ou de qualquer outro normativo interno; aplicar e cobrar a multa devida pelo ato;

m) Contratar o seguro das edificações de uso comum, além de seguro contra incêndio e de responsabilidade civil contra terceiros;

n) Levantar e manter atualizado o inventário de todos os bens patrimoniais do Condomínio, tais como móveis, títulos, direitos e ações, bem como diligenciar a conservação e a guarda das coisas de uso comum e zelar pela prestação de serviços que interessam à coletividade condominial;

o) Pagar pontualmente as dívidas ordinárias do Condomínio, podendo, valer-se de recursos do Fundo de Reserva;

p) Executar orçamentos e obras de reparos urgentes, ordenar despesas e adquirir o que for necessário a segurança ou conservação do Condomínio, na forma do capítulo III, Das despesas;

r) Dar imediato conhecimento à Assembleia-Geral da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do Condomínio;

s) Praticar demais atos de administração cumprindo e fazendo cumprir os dispositivos desta Convenção, Regulamento interno e da Assembleia Geral;

t) Firmar ou manter contrato de fornecimento de mão de obra com empresas especializadas, fixando a remuneração de acordo com a verba aprovada pela Assembleia Geral;

u) escriturar e zelar pela guarda e conservação de todos os livros e documentos do Condomínio;

v) utilizar o fundo de reserva para atendimento de despesas de caráter urgente;

x) entregar ao sucessor, em devida ordem, todos os livros e documentos pertencentes ao Condomínio;

w) Escolher, nomear/contratar os membros da Assessoria de Projetos e Obras;

y) procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos;

z) Fixar atribuições do subsíndico, se houver, bem como delegar a administração, com delimitação de limites de gastos e/ou investimentos.

Parágrafo Primeiro: Toda e qualquer movimentação financeira de recursos do condomínio será feita de forma isolada pelo Síndico e, na ausência dele por representante nomeado. Poderá o Síndico instituir limite de aprovação e o tipo de despesa para que o Subsíndico ou representante ou a Administradora faça a movimentação financeira.

Parágrafo Segundo: Compete ao Síndico a contratação, se necessário, de uma administradora de condomínio idônea para auxiliar em suas atividades, independentemente de aprovação em Assembleia.

Art. 28 - O Síndico deverá tomar as providencias necessárias para arrecadar as contribuições e multas devidas pelos condôminos, sob pena de ficar pessoalmente responsável por elas.

Art. 29 - Dos atos do Síndico, ressalvada a hipótese do art. 65, cabe recurso à Assembleia Geral que será convocada pelo interessado no prazo de trinta (30) dias da data do conhecimento do ato impugnado.

Parágrafo Único: A multa será cobrada juntamente com a cobrança da taxa condominial. Se o condômino reverter a decisão de acordo com o "caput", será abatido o valor na próxima fatura/boleto.

Art. 30 - O Síndico não responde pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, nem pelos danos que vieram a ocorrer nas instalações do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular e nos limites de suas atribuições, mas responderá pelos danos que causar ao Condomínio por dolo ou culpa, ou por excesso de representação.

Art. 31 - Compete ao Subsíndico:

a) Assumir o cargo de Síndico até a conclusão do mandato, de forma definitiva, em caso de renúncia formalmente solicitada pelo próprio Síndico, desvinculação com o Condomínio ou destituição deste pela Assembleia Geral;

b) Assumir o cargo de Síndico de forma provisória, nos casos de impedimento temporário deste.

Parágrafo Único: Quando no exercício do cargo de Síndico, por substituição ou investidura, o Subsíndico fará jus à renumeração que seria devida àquele.

Art. 32 - No impedimento ou renúncia do Síndico e do Subsíndico, assume a administração executiva do Condomínio, o membro do Conselho Consultivo/Fiscal eleito neste colegiado para tal posição.

Parágrafo Único: A renúncia do Síndico e Subsíndico deverá ser formalizada via carta simples dirigida ao Conselho Consultivo/Fiscal ou à Administradora, no qual estes deverão direcionar o mandato ao Subsíndico, ou convocar a Assembleia em no máximo 1 (Hum) mês.

Seção III – Do Conselho Consultivo/Fiscal

Art. 33 - O Conselho Consultivo/Fiscal é o órgão consultivo e orientador e será composto por 3 (três) membros titulares e 2 (dois) membros suplentes, todos condôminos, eleitos na mesma Assembleia que eleger a Diretoria Executiva, com mesmo tempo de exercício da função, podendo ser reconduzidos.

Parágrafo Primeiro: O mandato exercido pelos membros do Conselho Consultivo/Fiscal será gratuito.

Parágrafo Segundo: Os membros do Conselho escolherão o Presidente e o secretário.

Parágrafo Terceiro: As decisões do Conselho serão tomadas por maioria de votos de seus integrantes, cabendo ao Presidente do mesmo, em caso de empate, o voto de qualidade e, se funcionando com a presença mínima de cinquenta (50%) por cento de seus membros.

Paragrafo Quarto: No caso de impedimento de qualquer membro do Conselho Consultivo/Fiscal, assume o suplente mais idoso.

Parágrafo Quinto: Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a Assembleia Geral será convocada para realização de nova eleição.

Parágrafo Sexto: A tomada de posse dos novos conselheiros ocorrerá no ano de sua eleição, em 01 de abril e encerrando, dois anos após, em 31 de março.

Parágrafo Sétimo: Na hipótese de o condômino desvincular-se do Condomínio, perderá de imediato o mandato e o cargo que ocupava.

Parágrafo Oitavo: Os membros do Conselho Consultivo não poderão assumir cargos de diretoria executiva, enquanto membros do Conselho Consultivo/Fiscal.

Art. 34 - ao Conselho Consultivo/Fiscal compete:

I – Assessorar e colaborar com a Diretoria Executiva na solução de problemas que digam respeito ao Condomínio, em caráter opinativo;

II – Examinar as contas da Diretoria Executiva a serem apresentadas à Assembleia Geral Ordinária, e sobre elas emitir parecer;

III – Aprovar os serviços de reparação e manutenção, despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela assembleia, cujo custo seja superior a 10% (dez por cento) e inferior a 20% (vinte por cento) da receita ordinária mensal conforme capitulo III, Seção II;

IV – Eleger, dentre seus membros, um secretário para lavrar as atas das reuniões do Conselho e um presidente que exercerá as atribuições do Síndico quando da ausência ou impedimento deste;

V – Apreciar os casos urgentes e responder as perguntas que lhe forem submetidos pela Diretoria Executiva;

VI – Examinar e dar parecer sobre concorrências para obras ou serviços;

VII – Dar parecer sobre despesas extraordinárias emergenciais cujo custo seja superior a 20% das receitas ordinárias mensais antes ou depois de sua execução, dependendo do grau de emergência;

VIII – Servir como órgão mediador nas divergências entre a Diretoria Executiva e os condôminos;

IX – Opinar sobre quaisquer assuntos de caráter administrativo perante a Diretoria Executiva ou Assembleia Geral;

X – Convocar a Assembleia Geral, no interesse do Condomínio;

XI – apreciar o recurso de multas aplicadas, na forma do art.65;

XII – apreciar a indicação dos membros da APO, feita pelo Síndico, se solicitado pela Diretoria executiva.

Art. 35 - O Conselho Consultivo/Fiscal será convocado, sempre que for necessário, por solicitação de qualquer de seus integrantes ou pelo Síndico.

Parágrafo Primeiro: Nas reuniões do Conselho Consultivo/Fiscal será sempre oportunizada a presença e manifestação dos membros da diretoria executiva, que deverão ser expressamente convidados com antecedência mínima de três (3) dias.

Parágrafo Segundo: Das reuniões e deliberações adotadas pelo Conselho lavrar-se-á ata, que será assinada pelo Presidente, Secretário e demais presentes.

Seção IV: Dos outros órgãos

Art. 36 - Poderá a Assembleia Geral instituir outros órgãos administrativos ou de assessoria, com atribuições que expressamente definir, podendo ser de caráter transitório ou permanente.

Parágrafo Único: Quando instituídos, adotar-se-ão quanto ao seu procedimento, as normas estabelecidas ao Conselho Consultivo/Fiscal, no que couberem, inclusive a natureza não remunerada de suas funções.

Seção V: Assessoria de Projetos e Obras (APO)

Art. 37 - A Diretoria Executiva nomeará, até três assessores/técnicos com o objetivo de, quando solicitados, estudar e analisar, para aprovação posterior, os projetos de quaisquer construções, reformas ou modificações nas partes de propriedade de uso comum ou nas partes de propriedade de uso privativo do condomínio, bem como para fiscalizar a fiel execução das obras nos moldes das plantas apresentadas e aprovadas por este comitê e pela Prefeitura Municipal de Arroio do Sal/RS, observando o cumprimento das normas previstas no Plano Diretor Interno (PDI) do Condomínio e demais regulamentos e Convenção.

Art. 38 - Os técnicos deverão ser Engenheiro ou Arquiteto, habilitado junto ao CREA (Conselho Regional de Arquitetura e Engenharia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), e com CNPJ próprio ou de empresa à qual pertença, ou autônomo, podendo ser estranho ao Condomínio.

Art. 39 - Somente o condômino adimplente com as suas obrigações pecuniárias, incluindo taxas e multas, poderá dar entrada ao processo de aprovação dos projetos, incluído débitos de proprietários anteriores.

Art. 40 - O Condômino interessado em promover qualquer das obras referidas no artigo 37, encaminhará ao Síndico ou a Administradora do Condomínio, mediante protocolo, todos documentos necessários para análise do projeto, devidamente assinados por profissional habilitado. O Síndico remeterá o processo ao técnico Engenheiro ou Arquiteto para análise, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único: Na apresentação do projeto para análise do Condomínio será cobrada do proprietário uma taxa para aprovação e outra para acompanhamento da execução da obra conforme estabelece Plano Diretor Interno.

Art. 41 - Estando as plantas em conformidade com as normas legais e convencionais, o assessor técnico a que alude o artigo anterior emitirá parecer favorável. Caso contrário, em parecer fundamentado, apontará as divergências a serem sanadas.

Art. 42 - Com base no parecer do artigo 41 e ouvidos os demais assessores/técnicos se houver, o Síndico ou Administradora do Condomínio emitirá o "Termo de Autorização de Construção ou Reforma" ou devolverá a documentação ao interessado para a devida adequação.

Art. 43 - Compete aos assessores de projetos e obras (APO) analisar e fiscalizar além dos projetos, as plantas, também o paisagismo, urbanização, material construtivo, observância das normas condominiais de construção, a ligação de esgoto e o manejo da vegetação do terreno do condômino,

etc.; bem como fiscalizar a adequada observância das normas estabelecidas nesta Convenção e no Regulamento Específico.

Art. 44 - O condomínio não se responsabilizará, em hipótese alguma, por qualquer erro de localização ou demarcação do terreno que implique na invasão de lotes vizinhos.

Parágrafo Único: a aprovação do projeto não implica na responsabilidade do condomínio no tocante à propriedade do lote ou sua correta demarcação.

Art. 45 - É vedada a prática de cobrança de comissão e/ou percentual sobre serviços executados/indicados em favor dos condôminos, a exemplo da diretoria executiva, prestadores de serviços, funcionários do condomínio, Administradora do Condomínio e membros consultivos entre outros.

CAPÍTULO III - DAS DESPESAS

Seção I: Das despesas Ordinárias

Art. 46 - As despesas ordinárias são as provenientes de manutenção, conservação e administração dos serviços e das coisas de uso comum e de fim proveitoso, a serem orçadas anualmente e aprovadas por Assembleia-Geral, bem como as despesas necessárias para atender as condicionantes em empreendimento relativas à da LO (Licença de Operação), à Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), à Área de Preservação Permanente (APP), ao DAER e à Área de Marinha.

Parágrafo Primeiro: Tais despesas, com exceção dos serviços executados por concessionárias e Órgãos Públicos, em sua contratação, deverão compor preferencialmente de três orçamentos, sendo contratadas aquelas de valor menor, desde que atendidas todas as necessidades mínimas da realização do serviço e qualidade do material, além de possuir capital social necessário ao serviço contratado e do seu histórico de atendimento satisfatório.

Parágrafo Segundo: São despesas ordinárias, além das legalmente estipuladas, as despesas relativas à conservação, reparação, manutenção e limpeza das partes comuns ou fim proveitoso do condomínio e do passeio público; Os tributos e contribuições de qualquer natureza que incidirem sobre as partes comuns do condomínio; Os salários dos empregados do Condomínio e seus respectivos encargos sociais; A remuneração de prestadores de serviços contratados; A taxa de administração do Condomínio bem como os serviços e eventos disponibilizados a todos os condôminos; As tarifas de energia elétrica, de abastecimento de água e de esgoto; prêmio dos seguros diversos; as despesas com material administrativo, franquias postais, telefone, internet, manutenções da LO (Licença de Operação), do DAER, da Marina, da ETE (Estação de Tratamento de Efluentes), Analises dos Poços de Monitoramento do lençol freático, APPs (Área de Preservação Permanente) e outras áreas de uso comum, despesas com segurança, material de limpeza e jardinagem e sua manutenção; remuneração do síndico, subsíndico e/ou administrador e dos assessores de Projetos e Obras; a quota do Fundo de Reserva e outras despesas de caráter permanente.

Parágrafo Terceiro: O condômino que, por ato próprio, de dependente, familiar, visitante, empregado, locatário, preposto, ou de quem, a qualquer título, ocupar a respectiva economia ou se encontrar no Condomínio sob sua responsabilidade, dando causa a aumento da despesa ou promover algum dano à bem de uso comum, responderá com exclusividade pelo custeio dos mesmos.

Seção II: Despesas Extraordinárias

Art. 47 - As despesas extraordinárias são aquelas não previstas no orçamento anual, relativas a obras ou reparos que interessam à estrutura integral do conjunto ou ao serviço comum. Podem ser meramente voluptuárias, úteis ou necessárias.

Parágrafo Primeiro: São consideradas voluptuárias, de mero deleite ou recreio, as obras que não aumentam o uso habitual do bem.

Paragrafo segundo: São consideradas úteis às obras que aumentam ou facilitam o uso do bem;

Paragrafo Terceiro: São consideradas as obras necessárias que tem por finalidade a conservação do bem ou evitar que se deteriore.

Parágrafo Quarto: Assim como as despesas ordinárias, todas despesas extraordinárias deverão ser aprovadas preferencialmente mediante três orçamentos, salvo em serviços e/ou obras de caráter emergencial e as que não ultrapassarem os limites estabelecidos na presente Convenção.

Art. 48 - As obras ou reparos necessários, de valores não excessivo, assim considerado o que não ultrapassa a 10% (dez por cento) das despesas ordinárias mensais, podem ser realizadas pelo Síndico, utilizando o Fundo de Reserva. Se o custo da obra importar em mais de 10% (dez por cento) e menos de 20% (vinte por cento) da receita mensal, será necessária a aprovação do Conselho Consultivo/Fiscal.

Art. 49 - Se as obras ou reparos necessários importarem em despesas excessivas, assim consideradas superiores a 20% (vinte por cento) das despesas ordinárias, e estas forem urgentes, após a sua realização, o Síndico convocará a Assembleia Geral para apreciação, com parecer do Conselho Consultivo/Fiscal, podendo usar o Fundo de Reserva.

Parágrafo Único: Não sendo urgentes as obras ou reparos necessários que importem em despesas excessivas, sua realização depende de apreciação e aprovação da Assembleia Geral, a ser convocada para esse fim, e à qual serão apresentados três orçamentos.

Seção III: Do custeio das Despesas

Art. 50 - As despesas do Condomínio ou taxa condominial, tanto as ordinárias como as extraordinárias, serão rateadas e suportadas pelos Condôminos, tomando como base a unidade autônoma, na forma do art. 8º; ou seja, serão rateadas de forma igualitária, por lote.

Parágrafo Único: O Condômino que não efetuar o pagamento no vencimento de sua cota no rateio das despesas condominiais tanto ordinárias como extraordinárias, fica sujeito a juros moratórios convencionais de 1% (um por cento) ao mês e da multa de 2% (dois por cento), além da atualização monetária do débito de acordo com a variação do IGP-M/FGV ou índice que o substitua. Quando esgotada a cobrança via administrativa, realizar a cobrança por via judicial, sujeitando-se, o devedor ao pagamento dos encargos processuais fixados em 20%.

Art. 51 - As taxas condominiais serão devidas pelos condôminos a partir do mês subsequente ao do Protocolo da Licença de Operação (LO) junto a FEPAM.

Parágrafo Único: As multas previstas na Convenção, Regimento Interno e Código de Obras serão aplicadas no mês subsequente a sua ocorrência, independente do Protocolo da LO, inclusive o repasse de despesas oriundas dos consertos/ajustes realizados pelo Condomínio ou pelo responsável pelo empreendimento, que forem decorrentes destas multas.

Seção IV: Do Seguro

Art. 52 - O Condomínio, através do Síndico, deverá providenciar a contratação de seguro a fim de cobrir riscos de incêndio, desmoronamento, alagamento, vendavais e outras capazes de provocar a deterioração ou a destruição total ou parcial das construções ou obras de uso comum, descritas no art. 5º, letra a, da presente Convenção e, o Seguro de responsabilidade civil contra terceiros.

Parágrafo Único: A companhia Seguradora será escolhida pelo Síndico, entre três orçamentos.

Art. 53 - O Condomínio poderá contratar seguros para outros riscos, mediante parecer favorável do Conselho Consultivo/Fiscal e autorização da Assembleia geral, observando-se o § único do artigo anterior.

Art. 54 - Cada Condômino responde pelo seguro de sua unidade privativa, sendo facultada a contratação.

Seção V: Do Fundo de Reserva

Art. 55 - O Condomínio deve manter um Fundo De Reserva para o atendimento de despesas extraordinárias de conservação e melhorias, ou de outras de emergências não previstas, referentes às partes de uso coletivo, sendo cobrado juntamente com as demais contribuições, constituído das seguintes parcelas:

a) 10% (dez por cento) da receita ordinária.

b) Juros moratórios e multas previstas nesta convenção, e que venham a ser cobrados dos condôminos.

c) Rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva.

Parágrafo Primeiro: Cabe à Assembleia Geral deliberar sobre eventual chamada para reforço do Fundo de Reserva, bem como para a redução ou suspensão da cobrança.

Parágrafo Segundo: Em caso de atraso incidirá o disposto no § único do artigo 50.

Parágrafo Terceiro: Para a formação do Fundo de Reserva cada condômino concorrerá com adicional de 10% sobre o valor de sua cota mensal prevista no artigo 8, que será pago juntamente com aquela contribuição, figurando destacado na papeleta de cobrança.

Art. 56 - O Fundo de Reserva será contabilizado sob rubrica própria no livro de Caixa, e o seu valor é incorporado definitivamente ao patrimônio do condomínio não sendo permitida a sua restituição em hipótese alguma.

Art. 57 - Os recursos do Fundo de Reserva serão depositados em conta renumerada, em nome do Condomínio, em estabelecimento de crédito reconhecidamente idôneo, e somente poderá ser movimentada com a assinatura conjunta do Síndico e do Subsíndico ou diretor financeiro ou administradora, se designado.

CAPITULO IV - DAS PENALIDADES

Art. 58 - A infração a qualquer dispositivo desta Convenção, do Regimento Interno, do Plano Diretor Interno (PDI), demais instrumentos e, das deliberações da Assembleia Geral sujeita o infrator às penas de advertência, multa ou de restrição de uso, a serem aplicadas pelo Síndico ou administradora, por escrito, com aviso de recebimento, sem prejuízo da indenização dos danos que der causa e da responsabilidade de natureza civil ou criminal.

Parágrafo Primeiro: Na aplicação da pena, o Síndico ou representante nomeado levará em conta a primariedade ou reincidência do infrator, a natureza e a gravidade da infração, devendo, primeiramente, advertir, multar e, finalmente, aplicar a medida de restrição de uso das coisas comuns do condomínio.

Parágrafo Segundo: A multa será aplicada sempre ao proprietário responsável:

I – Pela Infração;

II – Pela Obra ou Construção que apresentar irregularidade.

Parágrafo Terceiro: Toda cobrança de Multa será efetuada juntamente com a Taxa Condominial.

Art. 59 - A pena de multa será conforme a gravidade e a repetição da infração, tal qual:

I - As transgressões serão enquadradas nos graus "leve ou multa A", "médio ou multa B" e "grave ou Multa C" e "Gravíssima ou multa D", de acordo com a gravidade e a repetição da infração, conforme tabela abaixo:

Grau	**Penalidade**
Leve ou Multa A	**50% da Cota Condominial**
Médio ou Multa B	**Uma cota Condominial**
Grave ou Multa C	**Duas cotas Condominiais**
Gravíssima ou Multa D	**Três Cotas Condominiais**

Parágrafo Primeiro: Se a infração for de caráter continuada, mais de 02 (duas) infrações dentro do prazo do ano civil, a multa base inicialmente fixada será acrescida de 10% (dez por cento) por novo fato, até o pagamento.

Parágrafo Segundo: a Advertência ocorrerá para a primeira falta realizada no ano calendário civil do condômino. Para as demais no decorrer do ano civil, será aplicada multa imediatamente. E, em caso de infração gravíssima e aquelas decorrentes do Plano Diretor Interno não haverá advertência.

Parágrafo Terceiro: O valor da multa poderá ser alterado e/ou fixado anualmente em Assembleia, se necessário, por maioria simples.

Parágrafo Quarto: O atraso no pagamento da multa incidirá o disposto no Art. 50, parágrafo único.

Art. 60 - Sempre que ocorrer uma Multa, o infrator será notificado da autuação, via *e-mail* ou carta, e terá o prazo de 7 (sete) dias para o direito de defesa prévia. Decorrido o prazo, sem que tenha havido manifestação ou a mesma tenha sido indeferida, a Multa será aplicada.

Parágrafo Único: Recursos apresentados dentro do prazo previsto serão avaliados pela administração, que, no prazo de 30 (trinta) dias, reportará oficialmente ao proprietário o correspondente parecer.

Art. 61 - Tratando-se de infração pertinente à utilização da área social e das praças de esportes, poderá o Síndico, levando em conta a natureza da infração, suspender o infrator do uso, no todo ou em parte, da respectiva área esportiva ou social pelo prazo de até 30 dias, além da aplicação da multa.

Parágrafo Único: Nos casos de reincidência dentro do prazo do ano civil, o prazo poderá ser superior em até 2 (dois) meses.

Art. 62 - O condômino ou ocupante, que reiteradamente descumprir obrigações perante o Condomínio, inclusive a obrigação de quitar em dia as taxas condominiais relativas à sua unidade e as multas, poderá ser compelido ao pagamento da multa de até 05 (cinco) vezes sua contribuição mensal, conforme a gravidade e a reiteração das faltas, independentemente das perdas e danos a que der causa. A multa será de 10 (dez) vezes o valor da cota mensal anterior se, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos restantes, até ulterior deliberação da assembleia.

Parágrafo Primeiro: Considera-se comportamento reiterado, para os fins do "caput", o cometimento de 03 (três) infrações punidas, ou a falta de pagamento das obrigações condominiais por 05 (cinco) meses consecutivos ou intercalados.

Paragrafo Segundo: A multa prevista no "*caput*" é aplicada após deliberação em Assembleia, por ¾ (três quartos) dos condôminos aptos a votar.

Art. 63 - As condutas passíveis de aplicação de penalidade estão discriminadas no decorrer do Regimento Interno, do Plano Diretor Interno e demais instrumentos.

Parágrafo Único: Anualmente, na Assembleia Geral de proprietários, poderão ser revisados os itens passíveis de aplicação de Multa, hipótese em que deverá ser registrada na presente convenção, com o Registro no Ofício Registral competente.

Art. 64 - Referente ao descumprimento do Plano Diretor Interno (PDI e/ou Código de Obras) a irregularidade deverá ser sanada (seja através de demolições, de construções e de quaisquer outros meios necessários) no prazo de 30 dias a contar da data da notificação da Administração ao condômino, de forma que, a partir desta data, a título de penalidade, a multa instituída passa a vigorar diariamente, além do custo de 20% sobre ação judicial a que der causa.

Art. 65 – O condômino que alterar a destinação residencial de sua unidade privativa (finalidade residencial para fins de moradia), no todo ou em parte; ou as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade, segurança e os bons costumes; ou ainda executar obras que comprometam a segurança e a solidez das demais unidades autônomas ou das áreas de uso comum, pagará a multa equivalente a 05 (cinco) vezes a sua contribuição mensal juntamente com a Taxa condominial, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

Parágrafo Único: A multa prevista no "*caput*" é aplicada após deliberação pela Assembleia Geral, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos presentes.

Art. 66 - Das penas aplicadas com base no art. 61 e 62 caberá recurso ao Conselho Consultivo/Fiscal, por escrito, no prazo de 05 (cinco) dias a contar do recebimento do aviso da autuação. O Conselho Consultivo/Fiscal apreciará o recurso no prazo de trinta (30) dias. Não havendo apreciação neste prazo, a multa será devolvida ao infrator que, assim, aguardará a decisão.

Paragrafo Primeiro: Uma vez provido o recurso, o valor da multa aplicada será ressarcido ao recorrente, devidamente corrigido, mediante abatimento em sua próxima cota condominial a ser paga.

Paragrafo Segundo: A frustração ou a falta de pagamento da multa no vencimento, segundo o art. 66, tornará prejudicado o recurso interposto.

Art. 67 - A aplicação e o pagamento das multas não autorizam a manutenção do estado do ato ilícito praticado contrariamente à lei, à Convenção, ao Regulamento Interno e ao Plano Diretor Interno e ao bom-senso que deve presidir a convivência comunitária. O infrator responde judicialmente pela competente ação de fazer ou não fazer, sem prejuízo, neste caso, da cobrança da multa em grau máximo, com os acréscimos legais, bem como pelos encargos processuais.

Parágrafo Único: O infrator responde civil e criminalmente pelo dano causado.

Art. 68 - O condômino é responsável pelas infrações cometidas pelos seus dependentes, convidados, cessionários, locatários ou comodatários, empregados, prepostos, prestadores de serviços ou qualquer pessoa ocupante da unidade privativa, em caráter permanente ou temporário.

Art. 69 - A responsabilidade pela Notificação e aplicação da Multa é do Síndico ou preposto. O gerente operacional, se houver, exercerá a fiscalização.

CAPÍTULO V – DOS LIVROS

Art. 70 - O condomínio adotará para os seus serviços de escrituração e contabilidade os seguintes livros, além de outros que se fizeram necessários:

a) Livro de Atas, onde serão registradas as Atas das deliberações das Assembleia Gerais;

b) Livro de Presença às Assembleias Gerais**;**

c) Livro de caixa ou sistema de balancete, para registros sistemáticos das importâncias recebidas e pagas pelo condomínio.

d) Livro de Ocorrências, destinado ao registro das reclamações, queixas e sugestões dos condôminos e moradores.

e) Livro de Protocolo, para registro da expedição e entrega de documentos e outros papéis importantes.

Parágrafo Primeiro: Todos os livros terão Termos de Abertura e Encerramento, que serão assinados e rubricados pelo Síndico, sendo suas folhas numeradas e rubricadas, exceto para o caso de livros digitais ou eletrônicos.

Parágrafo Segundo: Os livros ficarão sob a posse e guarda do Síndico, que por eles responderá, devendo mantê-los em bom estado de conservação, e obrigando-se a entregá-los ao seu sucessor ato contínuo à investidura deste.

Art. 71 - Toda reclamação dos condôminos deverá obrigatoriamente ser registrada no Livro de Ocorrências.

DAS QUESTÕES TRANSITÓRIAS

Art. 72 - Até a entrega do empreendimento, que corresponde ao Protocolo do Habite-se de todas as infraestruturas das áreas de uso comum do Condomínio, a administração deste caberá à empresa Parque das Figueiras Urbanização Ltda.

Parágrafo Primeiro: A utilização das áreas de uso comum será autorizada de acordo com as deliberações da empresa Parque das Figueiras Urbanização Ltda.

Parágrafo Segundo: No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do Protocolo do Habite-se, será convocada a Assembleia Geral Ordinária para entrega definitiva do empreendimento bem como eleição da Diretoria Executiva (Síndico e Subsíndico) e do Conselho Consultivo e Fiscal.

Art. 73 - Os custos oriundos no Registro da Convenção, Regimento Interno e Código de Obras e com a abertura de CNPJ e sua manutenção legal, além das averbações diversas que se fizerem necessários a cada matrícula serão suportadas por todos os condôminos, devendo a cobrança ser realizada somente no mês subsequente ao Protocolo da LO junto com a taxa condominial.

Art. 74 - Até a entrega do condomínio com todas as infraestruturas de uso comum prontas, não serão permitidas interferências no andamento das obras.

CAPÍTULO VI - CONSIDERAÇÕES GERAIS

Art. 75 - A ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta Convenção, no Regimento interno e demais regulamentos os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

Art. 76 - A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas nesta convenção e demais regimentos, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas serem aplicadas a qualquer tempo e situação.

Art. 77 - O Condomínio não será responsável:

a) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências;

b) por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos, que venham a sofrer os condôminos, moradores e seus autorizados dentro do Condomínio e na Área de Preservação Permanente e lagoa da Itapeva;

c) por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos aos empregados do Condomínio**;**

d) por acidentes com veículos automotores quando em trânsito nas vias de circulação do Condomínio ou por embarcações em uso na Lagoa da Itapeva e lago interno, sejam elas de qualquer tipo, como, por exemplo, botes, jet-Ski, canoa, etc**.**

Art. 78 - É dever dos funcionários do Condomínio fiscalizar o fiel cumprimento de todas as normas condominiais, comunicando ao Síndico as irregularidades que verificar, para as providencias cabíveis, sob pena de responsabilidade para os fins da legislação trabalhista.

Art. 79 - As disposições desta Convenção e dos demais regimentos internos do Condomínio são extensivos e obrigatórios, no que lhe forem aplicáveis, aos locatários, visitantes, prepostos, empregados do Condomínio e dos proprietários, síndico, subsíndico, membros do Conselho Consultivo e a toda e qualquer outra pessoa que resida no condomínio ou nele permaneça, ainda que em caráter temporário.

Art. 80 - O condômino não poderá eximir-se de responsabilidade alegando desconhecimento da legislação, da Convenção, do Regimento interno e demais normas atribuídas a esse empreendimento, além das deliberações das Assembleias-Gerais.

Art. 81 - A entrega das chaves aos porteiros ou demais funcionários do Condomínio ou Portaria, quando da ausência dos condôminos ou ocupantes será de total responsabilidade do condômino proprietário.

CAPÍTULO VII - REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO

Art. 82 - Este REGIMENTO INTERNO ou Regulamento Interno é parte integrante e complementar da Convenção do Condomínio Residencial Parque das Figueiras e estabelece os DIREITOS, DEVERES e VEDAÇÕES a serem cumpridas por todos os condôminos, moradores, locatários permanentes e temporários, seus empregados, visitantes e demais pessoas sob sua responsabilidade, estando todos obrigados ao rigoroso cumprimento das disposições da Lei 4.591/64 e deste Regimento, ao Plano Diretor Interno, desta Convenção, sendo as infrações punidas de acordo com a mencionada lei, além das cláusulas aqui contidas e na Convenção, bem como com a aplicação, no que couber, do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro: A fim de facilitar o entendimento do Regimento Interno, abaixo alguns conceitos:

a) Administração: a estrutura composta pelo Síndico, Subsíndico, Conselheiros e Administradora.

b) Alta Temporada: período compreendido entre o dia 15 de dezembro de um ano a 15 de março do ano seguinte.

c) Baixa Temporada: período compreendido entre o dia 16 de março ao dia 14 de dezembro do mesmo ano.

d) PDI – Plano Diretor Interno do Condomínio ou Código de Obras

e) Hóspedes: convidados do condômino ou do locatário permanente (superior a 6 meses)

f) Inquilinos/locatários: ocupantes temporários ou não das residências do Condomínio, nela permanecendo mais de um dia.

g) Notificação: Documento que formaliza a ocorrência de uma infração às normas do Regimento Interno, da Convenção, do Plano Diretor Interno.

h) APP: Área de Preservação Permanente, que recebem proteção especial. A retirada da vegetação nativa nessas áreas só pode ocorrer se autorizada pela Fepam - da Lagoa Itapeva até a cerca do Condomínio.

i) Licença de Operação: É a licença ambiental que deve ser solicitada após o término das obras de instalação do empreendimento, na qual estarão estabelecidas condicionantes ambientais para a sua operação e que deverão ser cumpridas pelo Condomínio e todos os condôminos.

j) FEPAM: É o órgão técnico do Sistema Estadual de Proteção Ambiental, responsável pela fiscalização, licenciamento, desenvolvimento de estudos e pesquisas e execução de programas e projetos que assegurem a proteção e preservação do meio ambiente no Estado no Rio Grande do Sul. A Fepam possui e pode, a qualquer momento, fiscalizar qualquer empresa ou atividade, sem aviso prévio e tendo direito à livre acesso aos locais verificados.

k) Visitante: Pessoas que prestam serviços ou que tenham relação com o condômino e/ou Condomínio ou que desenvolvem funções legais.

Parágrafo Segundo: O Condômino é responsável perante o Condomínio por todos os seus convidados, herdeiros, inquilinos, empregados, visitantes e todos que estão sob sua responsabilidade.

DOS DIREITOS, DEVERES E VEDAÇÕES

Seção I: Dos direitos dos Condôminos

Art. 83 - São direitos dos Condôminos em dia com suas contribuições:

I – Usar, gozar e dispor das respectivas unidades autônomas conforme lhes aprouver, dentro do estipulado na Convenção e neste Regimento Interno e Código de Obras, com observância das normas legais, éticas e sem prejudicar os direitos dos demais, nem comprometer a segurança, a solidez e o bom nome do Condomínio;

II – Usar e fruir das partes comuns do Condomínio Residencial Parque das Figueiras sem, com isto, impedir idênticos direitos por parte dos demais proprietários, observando todas as disposições da Convenção, deste Regimento interno, do Plano Diretor Interno e das normas legais aplicáveis.

III - Participar de todas as Assembleia Gerais do condomínio, discutir e opinar livremente acerca das matérias a serem deliberadas, votar e ser votado, direito esse que pode ser exercido por qualquer dos cônjuges, com exclusão do outro, estando quite com o pagamento das cotas condominiais ordinárias ou extraordinárias e de eventuais multas e taxas;

IV - Examinar a qualquer tempo livros, arquivos e quaisquer documentos do condomínio bem como, pedir esclarecimentos ao Síndico ou ao administrador, caso seja instituído;

V - O condômino interessado no exame dos livros, arquivos e qualquer documentação do Condomínio Residencial Parque das Figueiras deverá materializar sua pretensão por escrito ao Síndico, aduzindo as razões do pedido. O condomínio terá o prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contados da data do recebimento do pedido, para determinar dia e hora para o exame.

VI – Formular sugestões e reclamações, por escrito e com protocolo junto ao síndico quando necessárias, sobre o funcionamento do condomínio;

VII – Obedecer ao critério a ser estabelecido na guarita de acesso do condomínio e demais medidas de segurança.

VIII – fazer consignar no livro de atas das Assembleias ou no livro de sugestões e reclamações do Condomínio eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra atos que considerem prejudiciais à boa administração do condomínio, solicitando ao Síndico, se for o caso, a adoção de medidas corretivas adequadas.

IX – Denunciar o Síndico e/ou administrador, por escrito, qualquer irregularidade que observar em desrespeito deste Regimento Interno, da Convenção e de qualquer outro normativo interno e/ou decisões das Assembleias.

Seção II: Dos deveres dos Condôminos

Art. 84 - São deveres dos condôminos:

I – Cumprir e fazer com que sejam cumpridos por si, seus dependentes, familiares, locatários, visitantes, prepostos e sucessores a qualquer título, as disposições da Convenção do Condomínio, do Regimento Interno, do Plano Diretor Interno e da legislação pertinente, bem como as deliberações das Assembleias Gerais e da Administração.

II - Efetuar os pagamentos, a que estão obrigados para com o Condomínio, por força da lei, da Convenção ou do Regimento Interno, ou PDI até o vencimento.

III – Responder pelas multas aplicadas pelo Síndico ou Administradora, por infração comprovada da Convenção, do Regimento Interno, do Plano Diretor interno ou da legislação condominial.

IV - Atualizar seu endereço e contato, inclusive os relativos a meios eletrônicos, constante dos registros do condomínio; (multa A)

V - Permitir ao síndico e aos prepostos, empregados ou não do condomínio, acesso à unidade autônoma de sua propriedade, para fins de verificar o cumprimento da Convenção, deste Regulamento Interno, do Plano Diretor Interno ou em caso de manifesto perigo decorrente de instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias ou de gás, que estejam em mau funcionamento. (Multa A)

VI – Observar estritamente as especificações do projeto de construção aprovado pelo Condomínio, na construção de sua unidade autônoma. (Multa D)

VII - guardar decoro e respeito aos demais condôminos, aos funcionários do condomínio e qualquer pessoa que adentre o condomínio, zelando pela harmonia entre todos; (Multa A)

VIII – Comunicar a Administração, qualquer irregularidade verificada.

IX – Respeitar o plano geral, as finalidades e a destinação do Condomínio. (Multa D)

X – Não fracionar a respectiva Unidade Autônoma para fins de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente. (Multa D)

XI – Prestigiar e fazer prestigiar as decisões do Síndico e da Assembleia Geral.

XII - Mandar reparar, por sua conta e risco, qualquer dano que o condômino, seus locatários, comodatários, familiares, dependentes, usuários eventuais e seus visitantes causarem ao condomínio ou a terceiros; na omissão da manutenção aqui referida, poderá o Síndico determinar os serviços necessários cobrando-os, posteriormente, via doc. (Multa B)

XIII - é de responsabilidade de cada condômino o respeito à normatização ambiental, tanto em sua unidade privativa quanto nas áreas de uso comum; (Multa C)

XIV – observar dentro do Condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo encaminhar as queixas por escrito ao Síndico. (Multa B)

XV – Comunicar ao Síndico a cessão da sua unidade privativa para terceiros, a qualquer título e período. (Multa A)

XVI – Observar o horário de silencio; (Multa C)

XVII – zelar pela conservação, asseio e segurança das coisas de uso comum e exigir que assim o façam os familiares, serviçais e visitantes.

XVIII – Prestar esclarecimentos à Assembleia Geral e à Administração, quando forem solicitados.

XIX – Tratar com respeito os empregados do Condomínio; (Multa A)

XX – Zelar pela apresentação dos seus empregados; (Multa A)

XXI – Fornecer à administração o projeto de construção ou reformas em sua unidade privativa para estudo e posterior aprovação e de acordo com PDI do Condomínio. (Multa C)

XXII – Fazer por sua conta e ordem exclusiva as despesas e os reparos na sua parte de propriedade e uso privativo.

XXIII – Acondicionar o lixo, restos e detritos em coletores próprios na central de lixo, devidamente envolvidos em sacos plásticos; o lixo orgânico deve ser acondicionado separadamente, colocando em recipiente próprio, não podendo conter materiais tóxicos como pilhas, baterias, recipientes de inseticidas e/ou gases tóxicos e resíduos médico-hospitalares. (Multa C)

XXIX: É dever e responsabilidade de todos que adentrarem no condomínio, zelar pelo completo atendimento ao Licenciamento Ambiental do Condomínio em todas as suas condicionantes, sendo o condomínio responsável junto a FEPAM pela LO – Licença de Operação; (Multa C)

XXX: É dever do condômino manter sua unidade autônoma em absoluta ordem e limpeza. Na omissão da manutenção aqui referida, poderá o Síndico determinar os serviços necessários cobrando-os, posteriormente, via doc.

XXXI: É dever do Condômino licenciar nos Órgãos Públicos a retirada da vegetação em seu lote, antes de dar início ao projeto de sua construção e, apresentar a licença a APO. (Multa D)

XXXII: Indenizar os danos que causar as partes e coisas comuns, pelo valor que lhe for apresentado pelo Síndico, correspondente aos custos da reparação devidamente comprovados, que o condômino reconhece como quantia liquida e certa. (Multa B)

XXXIII: Reparar, às suas custas, os danos causados às demais unidades do condomínio decorrentes de defeitos ou obras em sua unidade. Na omissão da reparação aqui referida, poderá o Síndico determinar os serviços necessários cobrando-os, posteriormente, via doc.

XXXIV: é vedado o uso de música em ambiente externo após as 24 horas. (Multa C)

XXXV: É permitida a coleta de frutas, desde que destinadas exclusivamente para o consumo dos condomínios, e desde que as árvores façam parte das áreas comuns e de maneira racional. (Multa A)

Art. 85 - Todos os proprietários obrigam-se, em caso de alienação de sua propriedade, a fazer constar na respectiva escritura ou contrato de transferência, a existência da Convenção do Condomínio, do Regimento interno, do Plano Diretor Interno tornando-os obrigatórios para os novos adquirentes, seus dependentes, herdeiros ou sucessores, em todas as cláusulas e condições. (Multa B)

Art. 86 - Existindo débitos do Condômino retirante para com o Condomínio, inclusive multas, este permanecerá solidariamente responsável pelo pagamento.

Seção III: Das Vedações

Art. 87 - Ficam expressamente vedadas a todos os condôminos e outros que estiverem no Condomínio Residencial Parque das Figueiras, as seguintes práticas:

I) Alterar, por qualquer modo, as características projetadas nas vias de circulação e áreas comuns; (Multa C)

II) Utilizar sua unidade privativa de forma diversa da permitida pela Convenção e o Regimento Interno ou usá-la de forma a prejudicar o sossego, a higiene ou a segurança dos demais proprietários; (Multa D)

III) Estacionar veículos fora dos locais apropriados e utilizar da via de circulação do condomínio como estacionamento privativo, não podendo permanecer estacionado nas mesmas por um período superior a dois dias consecutivos. Embarcações tais como jet-ski, barcos e similares somente poderão estacionar dentro da Unidade Autônoma – Lote. (Multa B)

IV) Operários acessarem o Condomínio acompanhado de menores de 18 anos. O proprietário poderá solicitar a flexibilização desta regra, porém, o menor não poderá executar qualquer trabalho em Obras (edificações). A concessão será avaliada pela Administração, caso a caso, e mesmo assim somente poderá ocorrer caso o proprietário responsabilize-se formalmente pela presença do menor no interior do Condomínio; (Multa A)

V) Utilizar as partes comuns ou lotes de terceiros para a realização de serviços ou para depósito de lixo, papéis ou qualquer outro material; (Multa B)

VI) Comportar-se de maneira inadequada ao ambiente. Dentre as inúmeras possibilidades daremos destaque especial a: (Multa B)

a) Provocar ou participar de brigas, tumultos, agressões, etc.;

b) Depredar o patrimônio do Condomínio e de terceiros;

c) Desacatar funcionários ou membros da Administração;

d) Invadir domicílios alheios;

e) Utilizar trajes inadequados ao ambiente e comportamentos indecorosos;

f) Fazer uso de drogas ilícitas;

g) Utilizar aparelhos de som, inclusive de carro, em volume excessivo;

h) Impedir ou dificultar o acesso dos condôminos nas áreas comuns do Condomínio

i) Gritar, discutir em voz elevada e pronunciar palavras de baixo calão nas dependências de uso comum do condomínio, com violação das normas elementares da boa educação;

j) Fazer uso de drogas lícitas em locais não permitidos, determinados pela Diretoria Executiva.

VII) Não será permitida a entrada de veículos pesados ou de transporte de carga com peso superior a 16 toneladas, sendo proibido rodado duplo, nos veículos de carga, máquinas de esteiras, salvo quando transportados por outro veículo, máquinas e equipamentos pesados ou ainda com excesso de peso e que possam danificar as vias públicas que compõem o Condomínio Residencial Parque das Figueiras; (Multa D)

VIII) Não fazer aterros, desterros, desvios ou encaminhamentos de água pluviais, nem qualquer movimento de terra que possa prejudicar os imóveis vizinhos; (Multa C)

IX) É proibida a caça, captura ou transporte de pássaros e animais silvestres na área do empreendimento, sendo igualmente proibida a destruição de ninhos, abrigos ou criadouros naturais, bem como a mutilação ou aprisionamento destes animais nos termos da legislação ambiental em vigor. Se encontrados em poder de qualquer pessoa, este será encaminhado à autoridade competente para que se tome as providências cabíveis; (Multa D)

X) São proibidos letreiros, faixas cartazes, outdoors ou anúncios de qualquer natureza nas casas, nos lotes, bem como nas áreas comuns e logradouros públicos do empreendimento, ressalvada autorização expressa da administração para fins públicos, desde que dentro dos padrões determinados pela Municipalidade. A administração do condomínio poderá retirar qualquer placa de anúncio ou de venda

sem devida autorização e a inutilizá-las, sem ensejar direito a qualquer indenização aos interessados; (Multa A)

a) Para as ofertas de negócios, será disponibilizado espaço em mural na Portaria.

XI) É proibido o trânsito de veículo automotor, nas margens e áreas lindeiras das Lagoas, nas APPs, exceto veículos a serviço do condomínio e dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes; (Multa B)

XII) Fica proibido ter ou criar no condomínio animais que exalem odores fétidos, coloquem em risco a saúde e segurança dos moradores, ou perturbe o sossego dos mesmos, bem como transportá-los, sem os cuidados necessários, oferecendo com isso riscos a terceiros, seja por ataque ou por problemas de ordem sanitária; (Multa A)

XIII) Manter nos respectivos lotes ou residências qualquer substância ou aparelho, assim como instalações que possam causar perigo à segurança dos moradores ou trazer incômodo ou intranquilidade aos mesmos. É proibido, também, ter em depósito materiais inflamáveis de qualquer natureza, materiais explosivos ou que exalem odor desagradável; (Multa A)

XIV) É proibido utilizar os empregados do Condomínio Residencial Parque das Figueiras para atividades particulares, mesmo que estejam fora de seus horários normais de trabalho. (Multa A)

XV) É proibido remover ou adicionar plantas nas partes comuns, calçadas, passeios e APPs do CONDOMÍNIO, bem como realizar, ou tentar realizar, a captura e o abate de aves e animais. (Multa B)

XVI) Realizar obras nas partes privativas sem comunicação e aprovação prévia da APO e sem dar obediência ao Plano Diretor Interno (PDI). (Multa D)

XVII) Promover ruídos de qualquer espécie ou origem no interior do Condômino horizontal, nos considerados como Horário de Silêncio, a saber: (Multa C)

a) Horário de Silêncio nas residências:

I) Todos os dias: das 24h às 7h; e, das 12h às 13:30h.

b) Horário de Silêncio do ginásio poliesportivo, acesso a lagoa, cancha de bochas, clube e quadras: de segunda a domingo das 24h às 7h.

c) Horário de Silencio no dia em que ocorrem as festas reservadas, no Clube, das 1 horas às 07 horas.

XVIII) A permanência e a circulação de animais, de qualquer espécie ou raça, nas áreas comuns do Condomínio, tais como: quadras esportivas, passeios, ruas, avenidas e praças, a não ser quando conduzidos presos por coleira e guia e ainda “focinheira” para os animais considerados agressivos. É de responsabilidade do condutor do animal o recolhimento de eventuais dejetos gerados; não é permitida a permanência e circulação dos animais de estimação na área da piscina e na prainha do lago. (Multa C)

XIX) Prejudicar ou restringir os direitos dos demais proprietários, locatários e moradores. (Multa B)

XX) Comprometer a segurança e o bom nome do Condomínio. (Multa A)

XXI) Praticar todo e qualquer ato, tipificado ou não pela Lei Penal, ofensivo à moral e aos bons costumes, de forma a embaraçar ou perturbar as boas relações entre os proprietários. (Multa A)

XXII) Estender roupas, tapetes, ou outros objetos nas janelas ou em lugares inadequados para tal, e que firam a estética e o bom gosto. (Multa A)

XXIII) Obstruir acessos, passagens ou partes de uso comum, ou utilizá-las para benefício particular, sem permissão da administração. (Multa A)

XXIV) Murar a unidade autônoma de forma diversa da prevista no Plano Diretor Interno, ou sem a aprovação da Administração. (Multa C)

XXV) Usar, ceder ou alugar sua unidade privativa, no todo ou em parte, para fins que não residenciais ou a pessoas de maus costumes. (Multa A)

XXVI) Promover manifestações de caráter político, racial ou religioso; ou outras atividades incompatíveis com a finalidade residencial do Condomínio. (Multa A)

XXVII) Perturbar o sossego e o descanso dos demais proprietários com cantos, ruídos, sons de instrumentos musicais, alto-falantes, rádios, televisores ou outros equipamentos sonoros, em volume considerado excessivo pela legislação específica, sobretudo no período do horário de silêncio; (Multa C)

XXVIII) Manter a posse ou guarda de animais de temperamento agressivo na unidade privativa ou nas áreas de uso comum, de maneira a expor em risco a saúde, segurança ou tranquilidade dos demais proprietários; (Multa C)

XXIX) É permitida a posse de animais domésticos na unidade privativa/lote, desde que não causem incômodo ou perturbem o sossego e segurança dos demais proprietários e sejam mantidos em rigorosas condições de higiene, asseio e com a vacinação em dia. (Multa A)

Parágrafo Único: Caso o animal seja encontrado solto pelo condomínio sem estar preso por guia e acompanhado por responsável, será apreendido, recolhido à Administração e entregue ao condomínio/proprietário, o qual será notificado, por escrito, na primeira ocorrência desta infração; havendo reincidência (qualquer animal do mesmo condômino/proprietário ser encontrado solto pelo condomínio), o condômino/proprietário será multado, podendo ser proibido de ter animais. (Multa B)

XXX) Lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre as vias de acesso, passagem ou partes comuns do Condomínio, incluindo os espelhos d'água e árvores nativas ou cultivadas; (Multa A)

XXXI) Depositar lixo, caliça ou restos de construção sobre a calçada ou na via pública; (Multa B)

XXXII) Efetuar qualquer serviço doméstico fora do recinto da respectiva unidade, como, por exemplo, a limpeza de tapetes; (Multa A)

XXXIII) Permitir a permanência de empregados nas áreas comuns, salvo se estiverem acompanhando crianças residentes no Condomínio; (Multa A)

XXXIV) Trocar o óleo e lavar veículos automotores e embarcações dentro do condomínio, como por exemplo, carros, jet-ski, barcos em virtude da possível contaminação dos poços de monitoramento e do lago artificial; (Multa C)

XXXV) Transitar pelos acessos a uma velocidade superior a 20 Km/h; (Multa B)

XXXVI) Buzinar ou conduzir veículos automotores na área do Condomínio, com descarga aberta ou com excesso de ruídos; (Multa C)

XXXVII) Pisar ou brincar nas áreas comuns reservadas ao ajardinamento, assim como adicionar ou remover plantas à revelia da Administração; (Multa A)

XXXVIII) Brincar ou praticar jogos infantis em áreas impróprias para tais fins; (Multa A)

XXXIX) É proibido qualquer ato que infrinja as normas de convivência, a moral e aos bons costumes. (Multa A)

DO ACESSO AO CONDOMÍNIO

Seção I: Identificação De Todos que acessarem ao Condomínio

Art. 88 - O pórtico de entrada do Condomínio permanecerá sob controle permanente dos porteiros e/ou administradora.

Art. 89 - O acesso ao Condomínio será liberado somente após identificação da pessoa com documento oficial de identificação legalmente reconhecido e, desde que atendidos os requisitos para a liberação de entrada, conforme definidos a seguir:

I – A entrada ao condomínio somente será permitida se autorizado pelo proprietário previamente por escrito ou via aplicativo.

Parágrafo Primeiro: Manter relação atualizada junto a portaria ou via aplicativo de todas as pessoas com acesso autorizado e, para eventos em residência do condômino, comunicando a Portaria com no mínimo 1 (um) dia de antecedência, fornecendo lista com nomes dos convidados e orientação de que forma será permitida a entrada, se com veiculo ou não.

Parágrafo Segundo: Em casos de locação, deve constar o nome, CPF e endereço de todas as pessoas que forem ocupar o imóvel e o período de permanência no mesmo na listagem entregue a portaria, além da placa do veículo e o telefone do responsável. Os locatários terão privilégios semelhantes aos dos proprietários no que diz respeito à utilização das áreas de uso comum, com exceção do Salão de Festas, não sendo permitida a entrada de convidados. Se o proprietário não tiver comunicado a locação por escrito ou via aplicativo, não será autorizada a entrada no Condomínio do locatário.

II - As demais pessoas não cadastradas previamente somente poderão adentrar no condomínio em companhia de morador/condômino, ou quando previamente autorizada pela administração, após sua identificação.

Parágrafo Terceiro: Em caso de recusa de identificação da pessoa ou cuja conduta e má reputação sejam de conhecimento do Condomínio, não será permitida a sua entrada ou permanência no interior do Condomínio;

Parágrafo Quarto: É prerrogativa da Diretoria Executiva instituir a forma de controle de entrada e saídas de pessoas mediante registro em *sistemas de identificação*, com disponibilização de crachás e outros.

Parágrafo Quinto: Todo condômino que ainda não estiver residindo no Condomínio Residencial Parque das Figueiras somente acessará as suas dependências no período compreendido entre as 7:00 e 22:00h. (Multa A)

Art. 90 - Não será permitida a permanência na portaria de funcionários do condomínio que não sejam ligadas as atividades nas mesmas desenvolvidas, bem como prestadores de serviços e de funcionários do condomínio. (Multa A)

Art. 91 - Não poderão ter acesso ao condomínio pessoas que demonstrarem visível estado de embriaguez ou que por sua conduta possam colocar em risco a vida, a paz, o sossego, a saúde ou a segurança dos condôminos, moradores ou funcionários do Condomínio Residencial Parque das Figueiras.

Art. 92 - É proibido o acesso ao condomínio com qualquer tipo de arma, estilingues ou similar. O uso de fogos de artificio ou similares somente será permitido em ocasiões especiais festivas, em áreas pré-estabelecidas, contratadas somente pelo condomínio e supervisionados por profissionais reconhecidamente habilitados para este fim. (Multa B)

Art. 93 - O contato com os proprietários será definido pela Administração e poderá ser feito conforme segue:

I – Via telefone celular (chamada a cobrar);

II – Via internet e aplicativos

III - Via Ronda Motorizado.

IV – Via *e-mail*.

V – Outros.

Seção II: Dos visitantes

Art. 94 - A entrada de visitante no Condomínio será permitida somente se este for:

I – Pretendente à compra de imóvel no Condomínio se devidamente autorizado pelo proprietário;

II – Funcionários Públicos, civis ou Militares, no exercício de suas respectivas funções legais (ativos), devendo ser regularmente identificados;

III – Entregadores, desde que autorizados pelos proprietários e acompanhados pelo vigia do Condomínio. Caso haja pessoal suficientemente para a guarda da segurança do condomínio, o morador ou pessoa por ele indicada deverá retirar sua encomenda na portaria principal.

IV – Fornecedores ou prestadores de serviços, inclusive empregados domésticos, desde que previamente cadastrados conforme instituído no Plano Diretor Interno e autorizados pelo proprietário com apresentação de crachá de identificação da empresa por ele representada.

V – Equipe de Assessoria de Projetos e Obras designada pelo Condomínio.

Parágrafo Único: Funcionários de férias não serão liberados para entrar no condomínio. Para isso, é dever do proprietário comunicar as férias a Portaria.

Art. 95 - Não será permitida a entrada de vendedores ambulantes.

Art. 96 - Os Visitantes e Convidados, depois de identificados e ter a entrada autorizada pelo proprietário, poderão receber crachá de "Visitante" ou "Serviço", conforme o caso, para fixação em local visível no automóvel.

Art. 97 - A identificação via apresentação de Documento de Identidade, sempre que solicitada pelo porteiro, constituirá condição essencial para liberação de acesso ao Condomínio.

Art. 98 - Não é permitida a entrada ou permanência de pessoas estranhas ao Condomínio cuja frequência possa prejudicar a moral e os bons costumes do condomínio.

Art. 99 - Poderão ser efetuadas revistas, tanto pessoal como nos veículos, na entrada e saída do condomínio, de seus empregados domésticos, contratados, prestadores de serviços e outros, sendo de responsabilidade da Administração a regulamentação das mesmas.

Art. 100 - Funcionários de obra, fornecedores e prestadores de serviços só terão acesso às obras de segunda a sexta-feira, das 07:30 até as 12:00h e das 13h às 18:00 horas, com exceção dos feriados. Os mesmos deverão se retirar das dependências do Condomínio até as 18:15 horas. Obras ruidosas somente poderão ser executadas após as 8:00h.

Seção III: Pessoas em Cumprimento do Dever

Art. 101 - Oficiais de Justiça que se dirigirem à portaria com a finalidade de proceder a entrega de intimação/notificação deverão ser previamente anunciados e, caso a residência não queira recebê-lo, o mesmo deve ser comunicado da recusa. A portaria, em hipótese alguma, deverá assinar recebimento de documento judicial. Caso a residência concorde em receber o oficial de Justiça, o mesmo deverá ser fotografado e fornecer documento de identificação específico de sua função.

Após a portaria deverá acompanhar o Oficial de Justiça até a residência e aguardar sua saída.

Art. 102 - Todo o tipo de acesso para fiscalização de natureza municipal, estadual e federal que possuem Poder de Polícia deverá ser liberado e imediatamente comunicado a Administração do Condomínio, identificando os agentes fiscalizadores e a natureza da fiscalização.

Parágrafo Único: No caso de Censo, cada unidade deverá ser consultada sobre a visita do recenseador e caso autorize, o proprietário poderá receber o recenseador em sua residência.

Seção IV: Dos veículos

Art. 103 - A entrada de veículos de transporte de cargas, como móveis, objetos de decoração e assemelhados, com exceções nos feriados de Natal, Ano Novo, Carnaval, será permitida:

I - No período de 14 de março a 14 de dezembro, de segunda a sábado, das 07h30min às 12h00min e das 13h00min às 17h00min;

II - No período de 15 de dezembro a 15 de março de segunda a sábado, das 09h00min às 12h00min e das 14h00min à 17h00min;

III - Acesso de demais materiais relacionados a obras deverão seguir o disposto no Código de Obras.

Parágrafo Primeiro: Constitui condição para o ingresso de veículos:

I – Estar autorizado pelo proprietário, pelo Síndico ou administrador do Condomínio Residencial Parque das Figueiras, pelo Construtor, ou ainda se o veículo pertencer a uma empresa cadastrada no Condomínio;

II – O veículo não esteja emitindo fumaça ou ruído excessivo, sendo verificado com o auxílio de opacímetro e experiência de usos e costumes;

III – O veículo apresente adequado estado de conservação.

Parágrafo Segundo: Todo e qualquer reparo ou manutenção que possa decorrer da entrada do veículo, será por conta exclusiva do proprietário da respectiva unidade a que foi dirigido o veículo.

Art. 104 - Não será permitida a entrada de cinegrafistas, jornalistas, fotógrafos, repórteres e afins; para a execução de reportagem sobre o Condomínio, exceto se autorizado pelo Síndico.

Seção V: Das Providências de Segurança

Art. 105 - Os proprietários e ocupantes em geral das unidades condominiais devem observar as seguintes normas, visando minimizar o risco de ocorrências de natureza criminal e, se estas acontecerem, que o proprietário consiga sinaliza-las à portaria.

I – Avisar imediatamente a portaria ao realizar pedidos de tele entrega. No caso de estar aguardando algum pacote ou entrega que não necessite de pagamento ou protocolo, avisar com antecedência para que a portaria possa recebê-lo e não causar transtorno;

II - Fornecer à portaria informações sobre pessoas e veículos autorizados a acessar sua residência sem serem anunciadas;

III - Ao entrarem no Condomínio e não sendo possível visualizar os ocupantes do veículo, o porteiro solicitará abertura do vidro para identificação;

IV - Avisar a portaria quando houver demissão, férias ou algum tipo de ausência pela qual algum funcionário da residência não puder entrar;

V - Quando estiver saindo de algum local em horário de risco, lembre-se: a portaria possui telefone. Avise que está chegando, para que a portaria possa monitorar a sua chegada.

Art. 106 - A segurança contratada pelo Condomínio terá plenos poderes para solicitar que qualquer prestador de serviço ou fornecedor, que seguir um destino diferente do declarado na Portaria, a retirar-se imediatamente do interior do Condomínio Residencial Parque das Figueiras.

Seção VI: Dos Serviços de Manutenção Residencial

Art. 107 - Os serviços de jardinagem, de manutenção da piscina e os serviços essenciais de manutenção nas residências prontas serão permitidos durante todo ano, desde que respeitados os Horários de Silêncio, deste Regimento, sendo vedada a realização em sábados, domingos e feriados, além dos feriados estendidos (feriadões). (Multa C)

Art. 108 - Os serviços de reforma residencial deverão atender as mesmas exigências de Obras, que constam no Plano Diretor Interno, além das diretrizes deste instrumento no que couber, no que diz respeito a: (Multa C)

I – Horário de Obras.

II - Identificação de pessoal para acesso ao Condomínio.

III - acesso de materiais ao Condomínio.

IV - Código de Conduta dos Funcionários.

Seção VII: Do Tráfego e Estacionamento de Veículos

Art. 109 - No interior do Condomínio deverão ser respeitadas as Leis de Trânsito emanadas dos poderes competentes e o limite de peso instituído pela Administração. (Multa B)

Art. 110 - Sem prejuízo de cumprimento das demais exigências Legais, no interior do Condomínio será dado destaque ao fiel cumprimento dos seguintes preceitos: (Multa B)

I – Proibição de tráfego com veículos motorizados (automóveis, caminhonetes, Motorhome, motocicletas, etc.) cujo condutor seja menor de idade (18 anos) ou sem habilitação, mesmo que com autorização dos pais, dos responsáveis ou mesmo do proprietário do veículo;

II - Proibição do tráfego com qualquer tipo de veículo motorizado em velocidade superior a **20 Km/h,** limite estipulado para o Condomínio;

III - Proibição de tráfego com veículos motorizados (automóveis, caminhonetes, motocicletas, ciclomotores, etc.) cujo condutor esteja alcoolizado.

Art. 111 - Os veículos deverão permanecer estacionados na direção correta de fluxo e de forma que não obstruam a passagem de outros veículos, obedecendo às normas do Código de Trânsito Brasileiro. (Multa B)

Art. 112 - É proibido o tráfego com veículos motorizados (automóveis, caminhonetes, motocicletas, ciclomotores, etc.) pela contramão de direção. Caso seja imprescindível trafegar neste sentido, o Vigilante Motorizado deverá acompanhar o veículo, trafegando na sua frente e promovendo a sinalização adequada. (Multa B)

Art. 113 - Não será permitido o acesso de veículos que emitam ruído excessivo ou estejam em desacordo com as normas do Código de Trânsito Brasileiro, especialmente no que se refere à poluição do ar, que será medido com opacímetro. (Multa B)

Art. 114 - Não será permitido, o acesso de veículos com tração animal, bem como o deslocamento com animais de montaria.

Parágrafo Único: Fica permitido o tráfego de patinetes, skates, skates elétricos e similares, desde que com cuidado.

Art. 115 - Os danos pessoais ou materiais causados a terceiros ou aos bens do Condomínio Residencial Parque das Figueiras por veículos, em razão de manobras ou de incorreta circulação dos mesmos, são de exclusiva responsabilidade civil e penal dos seus condutores e do Condômino responsável.

DOS ENCARGOS COMUNS

Art. 116 - Serão considerados como encargos comuns todas as despesas de custeio do Condomínio, constituídas dos gastos efetuados com materiais e com os serviços de manutenção dos equipamentos e instalações de uso e interesse comuns, jardins, APPs, manutenção da LO (Licença de Operação), Marina, ETE, DAER, taxas de serviços e pagamento de serviços contratados a equipamentos e instalações de uso e interesse comuns.

Art. 117 - Para o custeio das despesas será feito o rateio entre os proprietários, conforme definido na Convenção de Condomínio, passando a constituir obrigação dos mesmos para com o Condomínio, sendo aplicados aos inadimplentes as penalidades e encargos moratórios previstos na convenção.

DA UTILIZAÇÃO DAS QUADRAS E ESPAÇOS DE FESTAS E ESPORTIVOS

Art. 118 - As áreas de lazer ou esportivas, inclusive as integrantes do Clube, são de uso exclusivo dos condôminos que somente poderão usufrui-las após a obtenção do Habite-se, seguindo as orientações da Diretoria Executiva. (Multa C)

Paragrafo Primeiro: Em qualquer hipótese, os condôminos e seus familiares terão prioridade na utilização das coisas comum, admitida a presença de convidados, sendo vedado o uso para visitantes. (Multa B)

Paragrafo Segundo: Locatários terão os mesmos direitos que os condôminos, com exceção do uso do Salão de festas para locatários temporários.

Art. 119 - Os espaços serão utilizados exclusivamente para a prática a que se destinam, sendo vedada a utilização para outros fins. (Multa D)

Art. 120 - A administração do condomínio não se responsabilizará por quaisquer acidentes ocorridos durante a utilização das áreas de lazer, clube e esportivas, independente da natureza do mesmo.

Seção I: Da UTILIZAÇÃO DA QUADRA POLIESPORTIVA COBERTA

Art. 121 - O horário de uso da quadra será das 7h00min às 23h30min.

I - A marcação para reserva da quadra será em qualquer horário diretamente na portaria do condomínio ou em outro meio ou aplicativo que o Condomínio venha a informar, porém o condômino, seus hospedes ou inquilinos só poderá marcar nova reserva, após já ter utilizado o horário marcado anteriormente na mesma modalidade;

II - Cada período de reserva terá a duração de 1h30min, sendo permitido apenas 01 reserva diária por lote condominial, ressalvando-se que na eventualidade de não houver reserva poderá ser utilizada novamente;

III - O proprietário deverá escolher um dos seguintes horários (módulo) para efetuar a reserva de quadras:

07h00min às 08h30min;	08h30min às 10h00min;	**10h00min às 11h30min**;
11h30min às 13h00min;	**13h00min às 14h30min**;	14h30min às 16h00min;

16h00min às 17h30min; 17h30min às 19h00min; **19h00min às 20h30min**; 20h30min às 22h00min; **22h00min às 23h30min**.

Parágrafo Primeiro: Caso haja imediata disponibilidade de quadra e ausência de interessados em utilizá-la, poderão os usuários permanecer jogando, depois de encerrado o horário de reserva, por mais um período de 1h30min.

Parágrafo Segundo: A utilização da área comum exige a presença do proprietário, hóspede e ou inquilinos.

Art. 122 - A reserva de quadra somente poderá ser feita por proprietários, hóspede ou inquilino em dia com suas obrigações, não sendo admitidas reservas em nome de terceiros.

Art. 123 - Passados 15 (quinze) minutos do horário reservado, o não comparecimento à quadra fará com que o proprietário perca o direito de sua utilização, transferindo esse direito a outro proprietário que tenha interesse de jogar. Casos reincidentes será passível de multa leve. (Multa A)

Art. 124 - Não serão permitidos a entrada na quadra vestindo roupas de banho. (Multa B)

Art. 125 - Não será permitida a presença de animais na quadra. (Multa C)

Seção II: Do Uso Quadra poliesportiva externa, Quadra de Tênis Descoberta e Cancha de Bocha Coberta

Art. 126 - O horário de uso será das 07h00min às 23h30min.

Art. 127 - Estarão, até decisão em contrário, dispensadas de marcação prévia, devendo prevalecer o bom senso para o seu uso.

Art. 128 - O uso de iluminação das quadras, durante todo o ano, implicará ao proprietário responsável o pagamento de uma **Taxa**, definida ou não anualmente na Assembleia Geral, mas que não implicara em lucro para o condomínio, podendo haver isenção de tal cobrança se assim os condôminos decidirem em Assembleia.

Art. 129 - Quando da ocorrência de chuva, o campo de futebol permanecerá interditado até apresentar condições de tempo seco.

Art. 130 - O proprietário e inquilino terá sempre preferência frente a qualquer Convidado ou Hóspede, ressalvada a hipótese de, quando da sua chegada, a partida já tenha sido iniciada.

Art. 131 - É indispensável que o proprietário responsável pelo Convidado ou Hóspede esteja presente no condomínio.

Art. 132 - É vedado o uso por pessoas estranhas ao condomínio. (Multa B)

Art. 133 - É proibido troca de roupas dentro de veículos ou em locais impróprios para este fim, devendo os responsáveis pelos Convidados e Hóspedes orientá-los e apresentarem-se já convenientemente uniformizados. (Multa B)

Art. 134 - É proibido entrada na Quadra Poliesportiva e de tênis, de pessoas que estejam usando calçado que possa provocar estragos ao piso. (Multa B)

Art. 135 - É proibido o ingresso de animais no interior dos na Quadra Poliesportiva e de tênis, e na Cancha de Bocha. (Multa C)

Seção III: Do Uso da Sala de Jogos

Art. 136 - Será livre o horário de uso da sala de jogos, desde que respeite o horário de silêncio.

Art. 137 - É proibido o uso da Sala de Jogos por pessoas convidadas para Festas no Condomínio e de visitantes. (Multa B)

Art. 138 - Após o uso, todo e qualquer equipamento deverá ser arrumado. (Multa B)

Art. 139 - É vedado o ingresso de animais no interior da Sala de Jogos. (Multa B)

Seção IV: Do Uso das Piscinas/

Art. 140 - O horário de uso será das 07h00min às 22h00min.

Art. 141 - Durante o período de Alta Temporada as piscinas estarão interditadas às terças-feiras, no horário das 08h00min às 12h00min, para limpeza geral e manutenção.

Paragrafo Único: As piscinas poderão ser interditadas para limpeza geral e/ou reparos, bem como, quando o condomínio julgar necessário, para qualquer outro fim.

Art. 142 - Estas instalações são de uso exclusivo dos proprietários e locatários permanentes, hóspedes e convidados destes, bem como dos locatários temporários, estando, portanto, vedado o uso para Visitantes. (Multa B)

Art. 143 - É proibido o uso das Piscinas por Convidados de Festas no Condomínio. (Multa C)

Art. 144 - Por uma questão de saúde, prevenção e higiene, portadores de doenças de pele, lesões abertas, doenças de olhos, nariz ou ouvidos, não poderão frequentar as piscinas. (Multa B)

Parágrafo Único: A Diretoria executiva poderá criar regras ou exigir determinados exames para o uso das piscinas.

Art. 145 - Por prejudicar a qualidade da água e de seus equipamentos, é proibido banhar-se nas piscinas com o uso de óleos e bronzeadores ou produtos similares. (Multa B)

Art. 146 - São proibidos o trânsito e o estacionamento de bicicletas, skates, etc., na área das piscinas. (Multa A)

Art. 147- É proibido a permanência de animais na área das piscinas. (Multa B)

Art. 148 - É proibido o consumo de qualquer espécie de bebida ou comestível na borda e dentro das piscinas e também nos lagos, bem como a utilização de copos ou outros utensílios de vidro, tanto dentro quanto ao redor da área da piscina e do lago. (Multa C)

Parágrafo Único: Não é permitida a utilização de roupas íntimas na piscina. (Multa B)

Art. 149 - Toda e qualquer orientação ou instrução do Salva-Vidas, se houver, deverá ser acatada pelos proprietários e hóspedes, inclusive no lago interno. (Multa A)

Art. 150 - Os aparelhos sonoros deverão ser de uso individual (com fone de ouvido), de modo a não prejudicar o sossego e o bem-estar dos demais usuários das piscinas. (Multa B)

Art. 151 - É proibida a utilização das piscinas para a promoção de festas de qualquer natureza, salvo quando promovidas pela Administração do Condomínio, ou autorizadas pelo Síndico, desde que não prejudiquem os demais moradores. (Multa C)

Art. 152 - É proibida a frequência ou permanência no recinto das piscinas, de menores de 10 (dez) anos, quando desacompanhados de seus pais ou responsáveis; (Multa A)

Art. 153 - É proibido correr ao redor das piscinas bem como dar saltos que possam molhar outras pessoas e praticar brincadeiras inseguras e violentas. (Multa A)

Seção V: Do Uso do Fitness Center

Art. 154 - O horário de uso será das 07h00min às 23h30min.

Art. 155 - É de uso exclusivo dos proprietários, hóspedes e convidados, e locatários estando, portanto, vedado o uso de Visitantes. (Multa B)

Art. 156 - É de única e exclusiva responsabilidade de cada usuário as consequências decorrentes do uso de equipamentos para pratica de exercícios, devendo consultar um médico antes de iniciar qualquer programa de exercícios.

Art. 157 - Após o uso, todo e qualquer equipamento deverá ser arrumado e, se elétrico, desligado. (Multa A)

Art. 158 - O uso de Aparelhos de Som será permitido, desde que não perturbe os demais frequentadores ou proprietários de lotes vizinhos. (Multa B)

Art. 159 - É vedado o ingresso de animais no interior do Fitness Center e de crianças menor de 12 anos não acompanhada de seus responsáveis. (Multa B)

Seção VI: Brinquedoteca e Playground

Art. 160 - A Brinquedoteca e Playground é de uso exclusivo dos filhos dos condôminos, hóspedes, locatários ou convidados, até o limite de doze (12) anos. (Multa A)

Art. 161 - A brinquedoteca é composta de brinquedos para uso infantil, até a idade limite indicada, sendo vedada a prática de futebol, vôlei ou basquete ou similares naquelas dependências.

Art. 162 - É proibido o uso da brinquedoteca e playground de modo que possa perturbar ou interferir no direito de outras pessoas de desfrutarem do mesmo, ou quando a sua utilização causar barulho excessivo prejudicial ao sossego e repouso dos condôminos ou moradores do Condomínio; (Multa A)

Art. 163 - As crianças somente poderão utilizar a brinquedoteca devidamente acompanhadas, não sendo a Administração do Condomínio responsável por eventuais acidentes que possam ocorrer naquele local;

Art. 164 - O condômino ou morador responsável por dano à brinquedoteca ou playground, obriga-se a ressarcir o prejuízo a que der causa, apurado pela administração, sujeitando-se, em caso de recusa, à cobrança judicial e multa prevista neste regulamento.

Art. 165 - Não é permitido o uso do playground ou parque infantil por crianças menores de 6 (seis) anos desacompanhadas de um adulto; (Multa A)

Seção VII: Do Uso dos Espaços Destinados a Festas (Salão de Festas)

Art. 166 - O espaço disponível que somente pode ser reservado pelo proprietário ou locatário permanente é o Salão de festa, observando-se:

I - A taxa de uso e limpeza do referido espaço será no valor a ser referendada pela Administração.

II - A preferência de uso do espaço é do proprietário/unidade autônoma que ainda não utilizou o espaço durante o período de 1 (um) ano, cabendo ao proprietário que já utilizou os espaços, direito a locação caso o espaço não esteja reservado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

III - As reservas poderão ser feitas com antecedência de 90 (noventa) dias e o não cancelamento em até 07 (sete) dias antes do evento reservado implicará no pagamento da taxa de uso e de limpeza.

IV - O espaço poderá ser locado para eventos para tarde/noite, com duração de, no máximo, um dia, respeitados os limites de horários estabelecidos neste Regimento e na Convenção do Condomínio.

Parágrafo Primeiro: A reserva somente será efetuada se a festa for para membros da família, do titular ou do cônjuge, determinados como: pais, filhos (as), netos (as), sogro e sogra, enteados (as), irmãos e irmãs, cunhados (as), sobrinhos (as), bisnetos (as), avós.

Parágrafo Segundo: Somente poderão ser organizados eventos gratuitos. (Multa C)

Art. 167 - Todo o material externo a ser utilizado no evento, de única e exclusiva responsabilidade do locatário dos espaços, deverá ser entregue no local do evento até as 10h00min do dia da realização do mesmo. A guarda e conservação dos materiais são de responsabilidade do proprietário responsável pelo evento, não respondendo o condomínio por eventuais danos produzidos tanto em relação ao material quanto a terceiros.

Art. 168 - No ato da locação do espaço, o proprietário ou locatário permanente firmará um contrato padrão segundo normas e condições aprovadas pela administração, constando cláusula de responsabilidade de ressarcir o condomínio por eventual dano que possa sofrer qualquer equipamento, estrutura, móvel, utensílio e todo bem de propriedade do condomínio. O ressarcimento se dará diretamente no doc. condominial no prazo não superior a 30 dias da apresentação pela administração do total da despesa a ser efetuada com o reparo/substituição, conforme for o caso.

Art. 169 - No dia do evento, o responsável pela locação deverá estar presente. (Multa C)

Art. 170 - No dia do evento poderá ser reforçada a segurança, a critério da Administração e seguindo as orientações a seguir dispostas. O custo adicional de reforço da segurança será cobrado do proprietário responsável pelo evento.

Art. 171 - A segurança será contratada pela Administração, sendo proibida a utilização de qualquer outro meio de segurança por iniciativa do proprietário responsável pelo evento. (Multa B)

Art. 172 - O horário de silêncio para o espaço destinado à festa quando da ocorrência da festa é das 01h às 07h.

Art. 173 - Em dias de eventos o acesso para o Fitness Center, Sala de Jogos, Brinquedoteca e Piscina Térmica será de modo a não provocar situações de constrangimento, observando-se os indicativos de placas ou afixados nos murais do Condomínio. Com isso, não poderá ser vedada a entrada de qualquer condômino nestes espaços. (Multa B)

Art. 174 - Os limites quantitativos de convidados e de segurança para o dia de evento no Salão de Festas são os seguintes:

I – O limite máximo de convidados no salão de festa principal é de até 100 (cem) pessoas; (Multa B)

II - A segurança será efetuada no período de 30 (trinta) minutos antes da hora anunciada para o início do evento até 30 (trinta) minutos após o encerramento, para as revisões gerais.

III - A listagem de convidados deverá ser entregue na portaria para conferência, sendo que convidados que não estiverem ali informados não terão sua entrada liberada. (Multa B)

Parágrafo Primeiro: Em festas infantis (crianças com até 12 anos), independentemente do número de convidados, ressalvado a lotação máxima acima mencionada, não será necessária a contratação de segurança;

Parágrafo Segundo: Toda área externa (descoberta) é área comum, com isso, não poderá ser vedado o acesso e ou uso pelos demais condôminos; (Multa C)

Art. 175 - O condomínio entregará o espaço locado limpo e fará a limpeza após o uso, às 8h00min do dia seguinte ao evento.

Art. 176 - Nas festas não será permitido o uso de fogos de artifícios e semelhantes. (Multa B)

Art. 177 - Os móveis existentes permanecem no local, ante a impossibilidade de sua remoção. (Multa C)

Art. 178 - Quando o espaço estiver reservado, no dia do evento o mesmo não poderá ser utilizado pelos demais proprietários. (Multa A)

Art. 179 - Toda a estrutura do evento, especialmente alimentação, bebidas e decoração, além do já mencionado, será de responsabilidade do proprietário responsável pelo evento.

Art. 180 - As louças, talheres e demais utensílios serão entregues ao proprietário ao locar o espaço e no ato da reserva o "*check list*" e termo de responsabilidade serão assinados pelo mesmo, sendo que os materiais deverão ser entregues no mesmo estado em que foram recebidos, sendo que eventuais danos ou extravios serão cobrados juntamente com o doc. da unidade.

Art. 181 - Natal, Ano Novo e Carnaval são datas de preferência para festas do condomínio e poderão ser liberadas para os proprietários 30 (trinta) dias antes.

Art. 182 - A locação deve ser feita diretamente com a Administração, obedecendo à ordem cronológica de locações e o calendário disponível.

Art. 183 - Os eventos organizados pela administração e de interesse do condomínio tem prioridade na escolha de datas.

DO LIXO PRODUZIDO PELA RESIDENCIA

Art. 184 - O acondicionamento do lixo deverá ser feito em embalagens próprias e resistentes, de forma seletiva, ou seja, cada condômino necessariamente apartará "seu lixo" conforme orientação da Resolução CONAMA nº275 de 25 de abril de 2001:
AZUL: Papel e Papelão;
VERDE: Vidro;
PRETO: Madeira;
VERMELHO: Plástico;
AMARELO: Metal;
LARANJA: Resíduos perigosos;
ROXO: Resíduos Radioativos;
MARRON: Resíduos Orgânicos;
BRANCO: Resíduos ambulatoriais e de serviço de saúde;
CINZA: Resíduo geral não reciclável ou misturado, ou contaminado não passível de separação;

Parágrafo Primeiro: Todos os resíduos produzidos pelos condôminos em suas propriedades, após acondicionados nos respectivos invólucros, deverão ser depositados na "Central de Coleta de Lixo".

Parágrafo Segundo: Como forma de colaborar com a higiene e limpeza, não deverão ser colocados nas lixeiras, sacos não apropriados e furados.

Art. 185 - A destinação, ou seja, a retirada do lixo em suas residências é de responsabilidade de cada condômino que deverá ser depositado no local apropriado. (Multa C)

Art. 186 - Fica vedada a colocação de lixo nas áreas comuns não destinadas para tal. (Multa C)

DO USO DO LAGO INTERNO E LAGOA ITAPEVA; ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) E PERÍMETRO DO CONDOMÍNIO

Art. 187 - Os condôminos deverão zelar pela utilização do lago interno, da área APP e da Lagoa Itapeva com estrita observância das normas ambientais em vigor, bem como as regras estabelecidas nesta convenção e seus regimentos e informativos, além das condicionantes da Licença de Operação. Devem ser observadas também as seguintes regras gerais: (Multa C)

a) É proibido lançar detritos, lixo, esgoto, peixes ou quaisquer outros animais, objetos ou substancias nas águas do lago interno e da Lagoa Itapeva;

b) Utilizar embarcações de qualquer natureza que respeitem as normas ambientais em vigor, bem como em observância aos Instrumentos aprovados pelo Condomínio;

c) É proibido promover ingresso ou inserção de qualquer espécie de animais, tais como peixes, patos, gansos e demais, salvo se precedidos de autorização do Síndico e da assembleia geral e desde que permitido pela legislação ambiental;

d) É proibida a montagem de churrasqueiras ou similares nas suas imediações;

e) É expressamente proibida a queima de quaisquer detritos, objetos ou mesmo de vegetação, incluindo folhas e galhos secos, cumprindo à Administração do Condomínio, com exclusividade, zelar pela limpeza e manutenção do entorno dos lagos;

f) É proibida a realização de quaisquer obras de melhoramento sem previa e escrita autorização do Síndico, precedida de aprovação em Assembleia.

Parágrafo Primeiro: É permitida a pesca na Lagoa Itapeva, cumprindo aos condôminos observar as normas ambientais em vigor, respondendo por eventuais autuações, ainda que estas sejam dirigidas ao Condomínio.

Parágrafo Segundo: A infração às normas deste artigo sujeitará o infrator às penalidades impostas por esta convenção, independentemente da responsabilidade perante os órgãos de fiscalização ambiental.

Parágrafo Terceiro: Compete a quem utilizar os lagos e adjacências zelar pela limpeza e conservação, inclusive recolhendo lixos e detritos que não podem, em hipótese alguma, ser deixados no local. (Multa C)

Art. 188 - Deverá ser assegurado o acesso público às margens da lagoa;

Art. 189 - Deverá ser mantida a faixa de Área de Preservação Permanente de 100m no entorno da lagoa Itapeva, sem nenhuma interferência; (Multa C)

Art. 190 - Deverá ser mantida faixa de 50m ao longo do limite da APP da Lagoa Itapeva, nesta área está incluída na área verde interna e na área de lazer condominial e nela não poderá ser introduzida vegetação exótica nem ocupação urbana; (Multa C)

Art. 191 - É expressamente proibida a realização de qualquer manutenção, abastecimento e/ou troca de óleo em embarcações e veículos que estiverem na área de acesso a Lagoa Itapeva, nas APP e demais áreas do condomínio, inclusive na UA; (Multa C)

Art. 192 - É proibida a queima de lixo, entulho e restos de materiais nos lotes, lotes vizinhos e áreas verdes do condomínio. (Multa C)

Art. 193 - Escavações e recipientes deverão ser protegidos para evitar o acúmulo de água e focos de contaminação. (Multa C)

Art. 194 - É proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas de preservação permanente, áreas verdes e áreas comuns do condomínio, exceto ruas e avenidas. (Multa C)

Art. 195 - Os resíduos sólidos deverão ser separados e acondicionados em local próprio para coleta pública municipal; (Multa B)

Art. 196 - Os resíduos sólidos decorrentes das obras deverão ser comprovadamente destinados a locais com licença ambiental em vigência. (Multa C)

Parágrafo Primeiro: A responsabilidade dos resíduos gerados dentro de lotes é de responsabilidade do proprietário e os resíduos da construção gerados em áreas comuns é de responsabilidade do condomínio.

Parágrafo Segundo: Todos os comprovantes de destino deverão ser encaminhados ao responsável pela administração do empreendimento para posterior envio a FEPAM.

Art. 197 - O abastecimento de água é exclusivo da CORSAN, não sendo permitido uso de águas de poços ou outras fontes;

Art. 198 - Todo esgotamento sanitário deverá ser encaminhado à estação de tratamento, não sendo permitido instalação de sistemas individuais de tratamento (fossa e/ou sumidouros); (Multa C)

Art. 199 - O Síndico deverá implementar um programa de gerenciamento de riscos ambientais no condomínio, com manutenção e implantação de equipe de pronto atendimento e equipamentos para contenção de derramamentos de óleo/combustível no solo e nas proximidades das lagoas (artificial e natural).

Art. 200 - É dever e responsabilidade de todo morador e/ou hóspede/inquilino zelar pelo completo atendimento ao Licenciamento Ambiental do Condomínio em todas as suas condicionantes;

Parágrafo Único: O Síndico deverá elaborar material para divulgação, de forma clara e objetiva, das diretrizes para cumprimento do "*caput*".

Art. 201 - Todos os exemplares arbóreos ou vegetais deverão ser preservados na sua integralidade. Em havendo necessidade se supressão por ocasião de construção de residências, este deverá ser solicitado junto ao Órgão Público. (Multa C)

Art. 202 - Não é permitida perseguição, caça ou maus tratos a animais silvestres ocorrentes e transitórios na área do empreendimento; (Multa C)

Art. 203 - O Condomínio Residencial Parque das Figueiras não responde pelas ações e acidentes que vierem a ser praticados na APP (150 m da Lagoa para o perímetro do condomínio), na Lagoa Itapeva e no lago interno, sendo de responsabilidade única do Condômino e seus convidados, inquilinos ou terceiros que acessarem a área. (Multa D)

Parágrafo Primeiro: A responsabilidade pela aquisição do colete salva-vidas e de atendimento as normas estabelecidas pela Marinha do Brasil são dos Condôminos, Inquilinos e Convidados e/ou terceiros que adentrarem a área de APP e Lagoa Itapeva.

Parágrafo Segundo: Deverá a todos que utilizarem a área da APP e da Lagoa Itapeva atender a Lei Federal 9.357/97 e demais legislações para navegação, não sendo prerrogativa da Administração do Condomínio tal verificação, como, por exemplo, ter a carteira de habilitação para lagoas e rios (Área Interior) de categoria amador ou profissional, a qual será diferente de acordo com a modalidade e tipo de embarcação.

Parágrafo Terceiro: Qualquer acidente com embarcações será comunicado pelos envolvidos à Autoridade da Marinha para a região, no prazo máximo de 3 horas. Em caso de emergência, disque 185.

Parágrafo Quarto: Deverá ser respeitado o seguinte tipo de combustível na utilização de embarcações junto a Lagoa Itapeva e ao lago interno:

a) Gasolina: aquela que possuir menor grau de chumbo, a exemplo, da gasolina comum;

b) Óleo: aquele que for biodegradável.

DA CENTRAL DE RESÍDUOS

Art. 204 - A Central de Resíduos é de uso exclusivo para destino de resíduos oriundos da área de uso comum do Condomínio. A central contará com duas divisórias, sendo uma para os resíduos classe B, ou seja, os passíveis de reciclagem, e outro compartimento para os resíduos classe C e D, os quais deverão ser enviados para um aterro industrial devidamente licenciado ou pela política da logística

reversa, devolvidos aos fornecedores. Os resíduos Classe A, de caliças e entulhos para posterior destinação, ficarão a céu aberto dentro de caçambas. O local também contará com um depósito de materiais, onde ficarão estocados equipamentos, utensílios, ferramentas e objetos relacionados à operação do Condomínio. Visto que a central de resíduos da construção civil e depósito de materiais terá um portão para o acesso, será inibida a entrada de pessoas não autorizadas ao local. (Multa C)

Parágrafo Único: Quanto a Classificação:
Resíduos Classe A (Trituráveis) - Argilas, areia, britas, concreto, piso cerâmico, telhas e tijolos.
Resíduos Classe B (Recicláveis) - Forro de PVC, papéis, papelão, plástico e Vidros.
Resíduos Classe C (Não recicláveis) – Isopor
Resíduos Classe D (Perigos) - Aditivos, colas, estopa, fibrocimento, óleos, tintas e solventes.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 205 - A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte do Condomínio Residencial Parque das Figueiras, quer seja ela decorrente de atos delituosos, ou não, caso fortuito, força maior, acidentes, etc.

Art. 206 - Com exceção do proprietário e do locatário permanente, as demais pessoas, para terem acesso ao Condomínio, serão identificadas e cadastradas, sendo registrada sua entrada e saída. O visitante que quiser se dirigir até a residência anunciada com seu veículo, deverá aguardar no local de identificação e esperar.

CAPITULO VIII - PLANO DIRETOR INTERNO (PDI) OU CÓDIGO DE OBRAS

Art. 207 - O Plano Diretor Interno do **Condomínio Residencial Parque das Figueiras** tem por objetivo estabelecer normas e regras para os projetos e as obras das residências e edículas a serem realizadas nas unidades autônomas que compõem o Condomínio, visando a orientação e o controle do desenvolvimento urbano. Este Plano Diretor Interno será aplicado sempre como complemento às legislações federal, estadual e municipal que tratam de projetos e edificações e o licenciamento realizado junto a FEPAM.

Parágrafo Primeiro: As residências situadas nas unidades Quadra A, lote 12; Quadra A, lote 09; Quadra B, lotes 07 e 16 (uma única construção); Quadra D, lote 09; Quadra C, lote 30; já construídas anteriormente à instituição deste Plano Diretor Interno ficam excluídos das regras aqui aplicadas no que tange ao que já está construído até a data desta Convenção. Caso haja qualquer alteração ou novo no projeto, a execução deverá atender as regras aqui impostas.

Parágrafo Segundo: As regras aqui estabelecidas são aplicadas de forma parcial em relação às edificações a serem construídas na Quadra "N", na qual não se aplicam as limitações concernentes aos afastamentos laterais em caso de edificações coletivas.

Art. 208 - Para fiscalizar e fazer valer as disposições deste Plano Diretor Interno (**PDI**), o Condomínio deverá contar, em caráter permanente, com uma Assessoria de Projetos e Obras, adiante mencionada apenas como (**APO**) assim grifado, que poderá ser um profissional autônomo, necessariamente arquiteto ou engenheiro, ou empresa especializada nesta área.

DAS ATRIBUIÇÕES DA APO

Art. 209 - São atribuições da **APO,** além de outras que porventura o Condomínio venha a instituir:

I. Analisar e liberar, ou não, projetos das construções de residências e edícula novas, ampliações e suas modificações, bem como as alterações da topografia dos lotes;

II. Assessorar os condôminos na elaboração dos projetos;

III. Supervisionar a execução das obras no Condomínio, fiscalizando quanto a obediência das regras constantes dos projetos aprovados;

IV. Elaborar e instituir seu próprio regimento interno e editar normas suplementares, atendendo o disposto neste **PDI**.

DOS CONCEITOS

Art. 210 - Para fins de melhor compreensão e caracterização do presente **PDI**, adotam-se as seguintes definições e conceitos:

APO - Assessoria de Projetos e Obras.

ALVARÁ - Documento que autoriza a execução de obras ou serviços, sujeitos à fiscalização municipal.

ALTURA - Considera-se altura de uma residência a distância compreendida entre o piso do pavimento térreo e a cumeeira do telhado.

ACRÉSCIMO OU AMPLIAÇÃO - Ampliação de uma edificação feita durante a construção ou após a conclusão da mesma.

ALICERCE - Elemento da construção que transmite a carga da edificação ao solo.

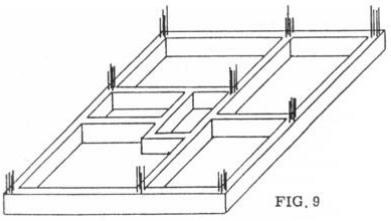
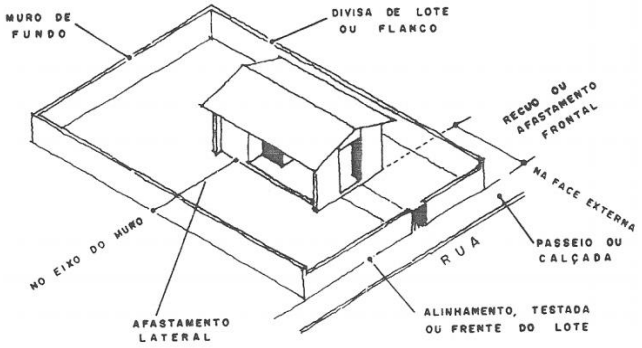


FIG. 9

AFASTAMENTO - Distância mínima que a construção deve observar relativamente ao alinhamento da via pública e/ou às divisas do lote.



AFASTAMENTO FRONTAL - Considera-se a distância medida a partir do alinhamento de frente do terreno privativo até o ponto da construção mais próximo a este alinhamento.

AFASTAMENTO DE FUNDOS - Considera-se a distância medida do alinhamento de fundos do terreno privativo até o ponto da construção mais próximo a este alinhamento.

AFASTAMENTO LATERAL - Consideram-se as distâncias medidas a partir dos alinhamentos laterais do terreno privativo até o ponto da construção mais próximo a estes alinhamentos. Não se considera, para fins de afastamento, os beirais de telhados, desde que construídos dentro dos limites máximos previstos na legislação do **PDI**.

ALINHAMENTO FRENTE – Corresponde ao alinhamento que estabelece divisa total ou parcial entre o terreno privativo e o sistema viário. Nos terrenos privativos que apresentam mais de 1(um) alinhamento voltado para o sistema viário, considerar-se-á como alinhamento de frente, a divisa de menor dimensão.

ALINHAMENTO FUNDOS – Corresponde ao alinhamento oposto ao alinhamento de frente do terreno privativo, fazendo divisa necessariamente, com o muro externo do condomínio, com área condominial ou com outro(s) terreno(s).

ALINHAMENTO LATERAL – São os alinhamentos que, não sendo definidos como de frente nem de fundos, fazendo divisa necessariamente, com o sistema viário do condomínio, com o muro externo do condomínio, com área condominial ou com outro(s) terreno(s).

ALINHAMENTO LATERAL CEGA - Entende-se por lateral cega aqueles segmentos de alinhamento lateral desprovidos de qualquer janela ou abertura.

ALINHAMENTO LATERAL COM ABERTURA - São os segmentos de alinhamento lateral providos de janelas ou qualquer outra abertura.

ALVENARIA - Processo construtivo que utiliza blocos, tijolos ou pedras, rejuntados ou não com argamassa.

ANDAIME - Plataforma elevada destinada a suster os materiais e operários na execução de uma edificação ou reparo.

APROVAÇÃO DE PROJETO - Ato administrativo que precede o licenciamento da construção.

ÁREA EDIFICADA - Superfície do lote ocupada pela projeção horizontal do pavimento térreo da edificação.

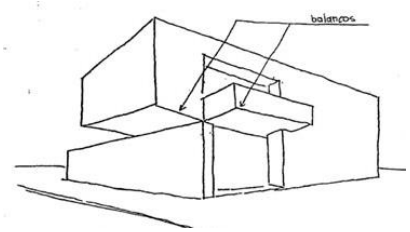
ÁREA ÚTIL - Superfície utilizável de uma edificação, excluídas as paredes.

ÁREA LIVRE - Área do lote excluída a área edificada.

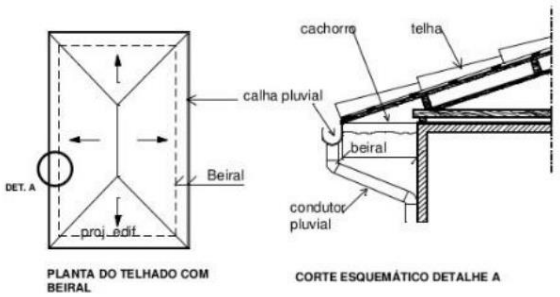
ÁREA REAL PRIVATIVA DA UNIDADE AUTÔNOMA - Soma das áreas cobertas e descobertas reais, contidas nos limites de uso exclusivo da unidade autônoma considerada.

AUTO DE INFRAÇÃO - Termo inicialmente lavrado pela autoridade competente para evidência ou comprovação material da infração.

BALANÇO - Avanço da edificação sobre alinhamentos ou afastamentos regulamentares.



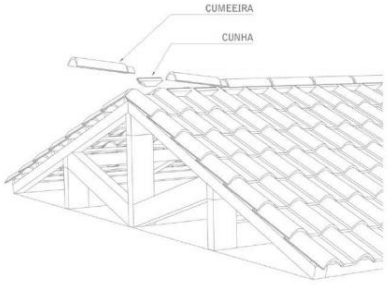
BEIRAL - Prolongamento de cobertura que sobressai às paredes externas.



CALÇADAS - Pavimentação para uso somente por pedestres, dentro do lote ou sistema viário trecho correspondente ao passeio na testada do terreno privativo.

CARTA LIBERAÇÃO DE MUDANÇA - Documento fornecido pelo condomínio, autorizando a ocupação do imóvel.

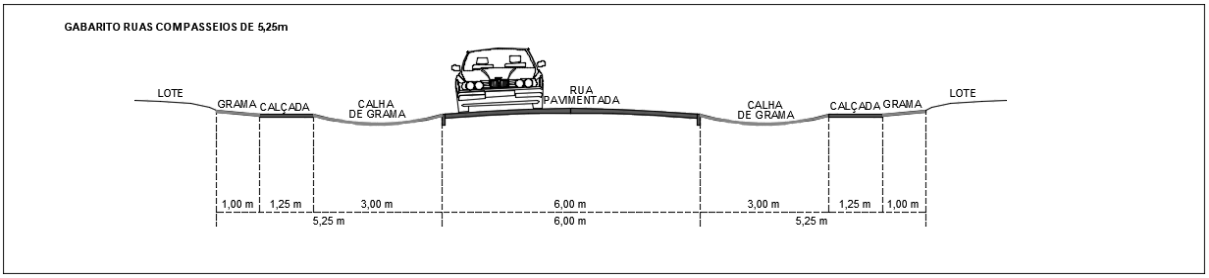
CUMEEIRA – Parte mais elevada de um telhado, na interseção de duas águas.



HABITE-SE - Documento fornecido pela municipalidade, autorizando a ocupação do imóvel.

CASA - Edificação constituída de apenas uma economia.

CALHA DE GRAMA - Pequena vala, calha natural gramada que margeia as vias para escoamento das águas pluviais provenientes das chuvas.



CLANDESTINA - Obra ou edificação, executada ou em execução, sem projeto aprovado pela municipalidade; não licenciada.

COTA - Indicação ou registro numérico de dimensões; medida.

DEPENDÊNCIAS E INSTALAÇÕES DE USO PRIVATIVO - Conjunto de dependências e instalações de uma unidade autônoma, cuja utilização é reservada aos respectivos titulares de direito.

DEPENDÊNCIAS E INSTALAÇÕES DE USO COMUM - Conjunto de dependências e instalações de uma edificação que poderão ser utilizados em comum por todos ou por parte dos titulares de direito da unidade autônoma.

EDÍCULA – Construção localizada no fundo de um terreno, para fins de adega, espaço para festas, garagem para veículos e equipamentos aquáticos e outros fins que não sejam para moradia.

EDIFICAÇÃO MISTA - Edificação cujas paredes externas sejam constituídas de parte em madeira e parte em alvenaria.

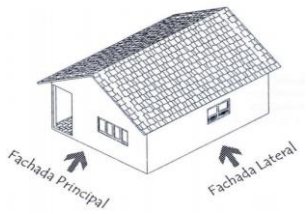
EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR - Edificação constituída para apenas uma economia (uma unidade habitacional), contendo garagem.

EDIFICAÇÃO PLURIFAMILIAR - Mais de uma unidade habitacional ocupa um mesmo lote.

EMBARGO - Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

ESPECIFICAÇÕES OU MEMORIAL DESCRITIVO - Descrição dos materiais e serviços empregados na edificação.

FACHADA - Elevação das paredes externas de uma edificação.



FACHADA PRINCIPAL - Fachada voltada para o logradouro público.

FORRO - Nome que se dá ao material de acabamento dos tetos dos compartimentos.

FUNDAÇÕES - Conjunto de elementos da construção que transmitem ao solo as cargas das edificações.

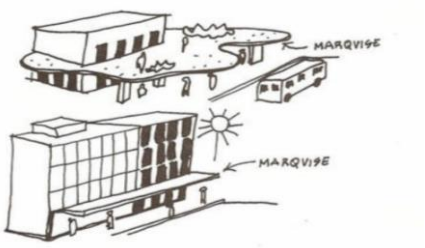
GABARITO - Medida que limita ou determina largura de logradouros.

GARAGEM - Ocupação ou uso de edificação onde são estacionados ou guardados veículos.

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA) - É o valor fixado pelo quociente entre a área máxima total de construção e a área do respectivo terreno.

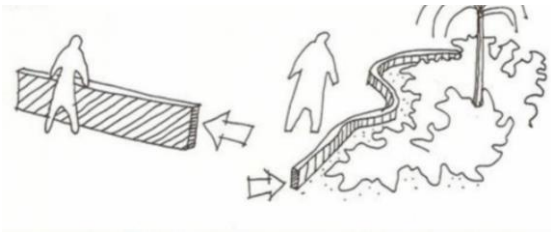
JAÚ - Andaime suspenso.

MARQUISE - Balanço constituindo cobertura.



MEIO-FIO - Conjunto de peças assentadas e alinhadas ao longo da pista de rolamento.

MURETA – Muro baixo, em geral para anteparo ou proteção.

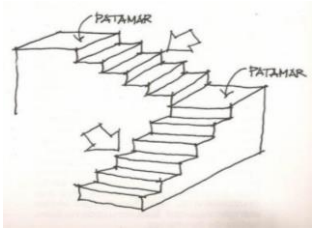


NORMA TÉCNICA - Norma instituída por técnico como padrão de realização de algo.

NOTIFICAÇÃO - Aviso instrumentado em forma legal, levando a notícia ao interessado.

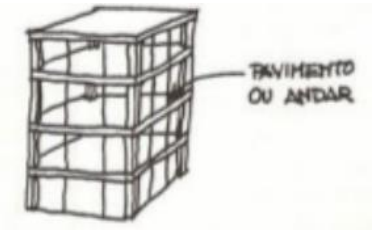
PASSEIO - Parte do logradouro público, destinada ao trânsito de pedestres

PATAMAR - Superfície intermediária entre dois lanços de escada.

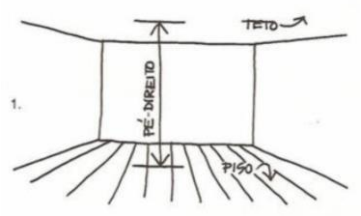


PÁTIO - Espaço descoberto.

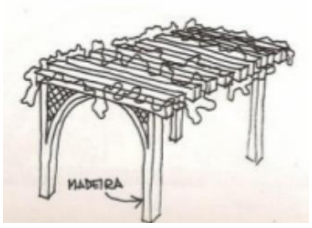
PAVIMENTO - Plano que divide a edificação no sentido da altura. Conjunto de dependências situadas no mesmo nível, compreendido entre dois pisos consecutivos, ou entre o último piso e a cobertura.



PÉ DIREITO - Distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento.

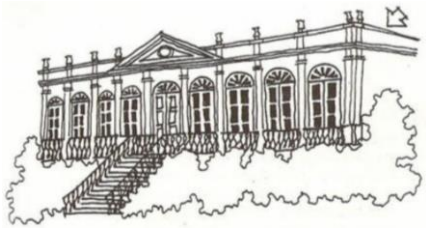


PÉRGULA – Construção ou cobertura feita em jardins, terraços ou espaços externos, para efeito decorativo ou abrigo. É apoiada em colunas, pilares ou está em balanço. Comumente, sua cobertura é vazada, constituída por peças delgadas, paralelas ou cruzadas, feitas de madeira, alvenaria, concreto armado ou ferro, revestida por material leve, muitas vezes transparente ou translucido.



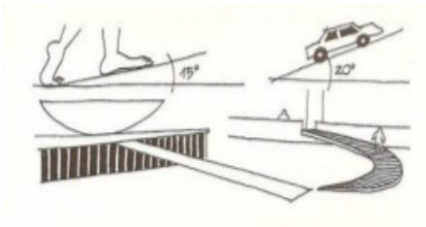
PISO - Plano ou superfície de fechamento inferior de um pavimento.

PLATIBANDA - Coroamento de uma edificação, formado pelo prolongamento das paredes externas.



PORÃO - Parte não utilizável para habitação, abaixo do pavimento térreo.

RAMPA - Rampa é elemento de composição arquitetônica, cuja função é propiciar a possibilidade de circulação vertical entre desníveis, através de um plano inclinado.

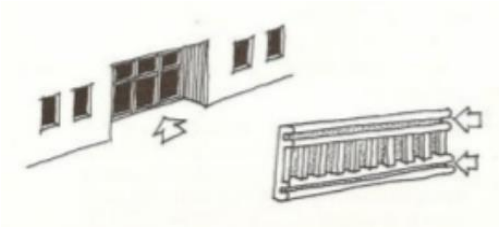


RECONSTRUÇÃO - Restabelecimento parcial ou total de uma edificação.

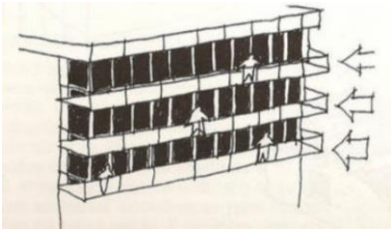
REFORMA - Alteração da edificação nas suas partes essenciais, visando melhorar suas condições de uso.

REPAROS - Serviços executados em uma edificação com a finalidade de melhorar aspectos e duração, sem modificar sua forma interna ou externa ou seus elementos essenciais.

REENTRÂNCIA – Descontinuidade no alinhamento de peça da construção, elemento construtivo ou edificação, causada por recuo ou rebaixo de sua superfície, formando uma concavidade.



SACADA OU BALCÃO - Prolongamento exterior do andar de uma edificação, com comunicação com o interior, apresentando um parapeito.

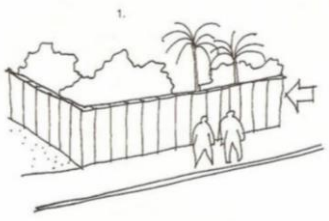


SALIÊNCIA - Elemento ornamental da edificação que avança além dos planos das fachadas; moldura; friso.

SÓTÃO - Espaço situado entre o forro e a cobertura, aproveitável como dependência de uso comum de uma edificação.

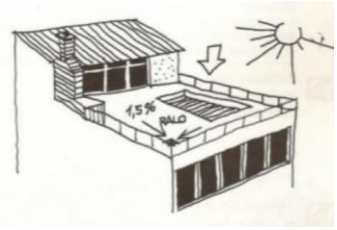
SUBSOLO - Pavimento que tenha metade de seu pé direito ou mais abaixo do nível do passeio.

TAPUME - Vedação provisória usada durante a construção.



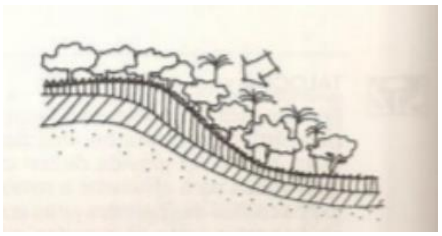
TAXA DE OCUPAÇÃO (TO) - É o valor fixado pelo quociente entre a área do perímetro do pavimento térreo coberto pela projeção horizontal construído e a área total do terreno;

TERRAÇO - Cobertura total ou parcial de uma edificação, constituindo piso acessível.

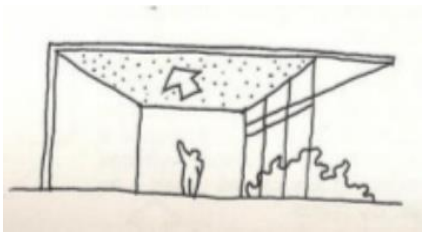


TERRENO PRIVATIVO - É a fração de área de uso privativo da **UA**, sobre a qual poderá o adquirente construir uma residência unifamiliar, exceto a quadra "N", o qual será permitido pelo condomínio construção plurifamiliar, desde que a legislação vigente a época permita tais construções.

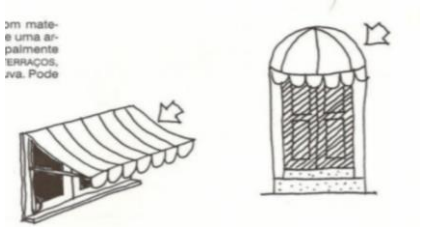
TERRENO NATURAL - Superfície do terreno na situação que se apresenta ou se apresentava na natureza ou na conformação dada por ocasião da execução do loteamento. Antes do aterro ou nivelamento.



TETO - Face superior, internamente considerada, de um aposento.



TOLDO - Elemento de proteção, constituindo cobertura, de material leve e facilmente removível tipo lona ou similar.



USO - Entende-se o uso que deverá predominar no setor, dando-lhe a característica;

UNIDADE AUTÔNOMA - Doravante denominada simplesmente **UA** no singular ou **UAs** no plural, traduz-se pela integralidade do imóvel adquirido, constituído do terreno privativo e de frações de áreas de uso comum, também designado de lote.

VARANDA - Parte da edificação não em balanço, limitada pela parede perimetral da edificação, tendo pelo menos uma das faces abertas para a via pública ou pátio.

VISTORIA - Diligência efetuada pelo fim verificar as condições de uma edificação.

DOS ÍNDICES CONSTRUTIVOS, RECUOS E ALTURAS

Seção I: Índices construtivos

Art. 211 - O Condomínio Residencial Parque das Figueiras, definido pelo Mapa de Urbanístico Aprovado, fica inserido atualmente na Área Urbana Zona 08 Costa da Lagoa (CL), Zoneamento conforme Prefeitura de Arroio do Sal (Leis nº 2.037, 2.169) os quais este Código de Obras e o tipo de licenciamento ambiental realizado junto a FEPAM restringe seu uso, permitindo apenas a construção de uma residência unifamiliar por lote, exceto para os Lotes localizados na "Quadra N", e desde que permitido pela FEPAM em licenciamento próprio pelo beneficiado, nos quais será permitida construção de imóveis plurifamiliares.

Parágrafo Único: Das restrições ao uso do Imóvel estabelecidos por este instrumento:

a) Não será permitida a construção de mais de uma residência, e respectiva edícula por lote, devendo a casa destinar-se exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados, como habitação coletiva, mesmo de forma gratuita, com exceção prevista no *caput* para a Quadra "N". (Multa C)

b) Fica determinado que não será permitida a construção de prédio não residencial e prédios de apartamentos, exceto para fins de uso comum do condomínio e aprovado em Assembleia Geral. (Multa C)

c) É vedado o seu uso em residências agrupadas, geminadas ou em série, com exceção do previsto no *caput* deste artigo para a Quadra "N". (Multa C)

d) É proibido a utilização de sua residência para fins industriais, agrícolas ou quaisquer outros, de modo a nunca exercer nela o comércio, prestação de serviços ou indústria de qualquer espécie, nem serem instalados colégios, hospitais, clínicas médicas, consultórios, escritórios, feiras livres, ateliês, templos, hotéis, motéis, pousadas, restaurantes, clubes de campo e congêneres, associações recreativas, esportivas e de lazer, ou quaisquer outros estabelecimentos com fins lucrativos, assistenciais ou associativos, com exceção para uso do Condomínio e desde que aprovado em Assembleia. (Multa C)

Art. 212 - Para construção de residência sobre UA, deverão ser observados os seguintes índices máximos; (Multa C)

a) TAXA DE OCUPAÇÃO (TO): 50% (cinquenta por cento)

b) ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA): 1,2 (uma vírgula dois)

c) ALTURA MÁXIMA: 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) a altura máxima entre o piso do pavimento térreo e o forro ou face inferior do segundo pavimento.

Parágrafo único: Os índices estabelecidos neste artigo não se aplicam aos lotes localizados na Quadra "N", na hipótese de edificações plurifamiliares.

Art. 213 - As construções condominiais serão regidas pela legislação municipal vigente para o setor onde se encontra, com o licenciamento realizado junto a FEPAM, mas sempre em consonância com o Plano Diretor Interno (PDI) que é mais restritivo.

Art. 214 - Não será permitido nenhuma construção do tipo subsolo, ou porão ou garagem abaixo do nível do térreo exceto instalação do tipo cisternas, piscinas, caixas pluviais e/ou sistemas de bombas. (Multa C)

Seção II: Afastamentos

Art. 215 - Considerando a diversidade de terrenos situados no Condomínio Residencial Parque das Figueiras, para o desenvolvimento harmonioso do empreendimento e o conceito que se pretende implementar no mesmo, ficam definidos os seguintes afastamentos para as edificações: (Multa C)

a)

QUADRA	LOTE	**AFASTAMENTO MÍNIMO**					
		FRENTE	FUNDOS	LATERAL			
				C/ ÁREA USO COMUM		C/ LOTE	
				CEGAS	C/ ABERTURA	CEGAS	C/ ABERTURA
TODOS	TODOS	4,00m	1,50m para 1 pav até 4m de altura. Ou 10% da profundidade do Lote para o 2° pav.	2,50m	3,00m	1,50m	2,00m

b) Os terrenos residenciais de esquina deverão ter afastamento em ambas as testadas sendo 4,00m (quatro metros) na menor testada (Frente) e 2,00m (dois metros) na maior testada (Lateral com via pública).

c) As áreas de afastamentos (laterais, frente e fundos), não poderão ser pavimentadas, devendo ser ajardinadas, com exceção dos acessos principais a veículos;

d) Em caso de construção de edícula, a mesma deverá ser construída nos fundos da edificação principal, obedecendo os mesmos recuos já mencionados anteriormente. Não poderá ser construída antes da edificação principal e não poderá ser usada para formação das habitações multifamiliares;

e) É vedada a construção de quaisquer elementos nos recuos, dentre eles cercas e muros fora do alinhamento, pergolados, armários. No recuo lateral podem ser construídos apenas o medidor de água e energia e gás.

f) É vedada a construção de estrutura para estacionamento/garagem em separado da edícula ou da residência. Da mesma forma, é vedada a construção apenas da edícula/garagem sem a construção da residência mínima de 150 m².

Parágrafo único: Os índices estabelecidos neste artigo não se aplicam aos lotes localizados na Quadra "N", na hipótese de edificações plurifamiliares.

DO FRACIONAMENTO E UNIFICAÇÃO DE UAs (LOTES/UNIDADES AUTONOMAS)

Art. 216 - Não será permitido o fracionamento de **UA,** exceto para os lotes localizados na Quadra "N", na hipótese de edificações plurifamiliares, nos termos do artigo 7º, parágrafo 8º da Convenção do Condomínio. (Multa C)

Art. 217 - Poderá haver agrupamento de duas ou mais **UAs** para que o regime de afastamentos de que tratam a legislação e este Código considere o novo polígono formado pelos terrenos privativos das **UAs** a serem agrupadas. Para tanto, deverá necessariamente ocorrer a unificação destas **UAs** numa mesma matrícula do Registro de Imóveis.

Art. 218 - Uma vez unificadas, a reversão da situação de unificação de **UAs** somente será possível se: (Multa C)

a) Forem mantidas as dimensões originais das **UAs** desunificadas.

b) A(s) construção(ões) edificada(s) sobre o(s) terreno(s) privativo(s) da **UA**(s) ora desunificada(s) observar(em) isoladamente a legislação e o disposto neste **PDI**.

c) A reversão da unificação seja registrada no Registro de Imóveis em matrículas separadas.

d) Para **UAs** contíguos por divisa lateral haverá obrigatoriamente que se manter a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente;

e) Para os **UAs** contíguos por divisa de fundos, somente será permitida a unificação para obtenção de um único lote, com duas testadas, aplicando-se ao recuo frontal de 4,00m (quatro metros) para ambos os alinhamentos, tendo cada frente, no mínimo 15,00m (quinze metros lineares);

Art. 219 - Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças, servidões ou passagens de pedestres, nos **UAs** unificadas ou desmembrados. (Multa C)

Parágrafo único: O disposto neste artigo não se aplica aos lotes localizados na Quadra "N", na hipótese de edificações plurifamiliares.

DOS PADRÕES E NORMAS DAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

Art. 220 - Todas as construções realizadas no Condomínio Residencial Parque das Figueiras deverão seguir as seguintes observações no que tange a serviços públicos: (Multa C)

a) Abastecimento de água: padrão CORSAN, sendo proibido a instalação de poço artesiano.

b) Abastecimento de energia: padrão CEEE

c) Tratamento de Esgoto: O tratamento do esgoto sanitário será coletivo, coletado através de rede coletora do tipo separador absoluto e tratado na ETE (estação de tratamento de esgoto) do condomínio.

Parágrafo Primeiro: O abrigo de medidor de água, energia e telefonia deverão seguir os padrões fornecidos pelas concessionárias da região, porém devem estar locados internamente ao alinhamento do lote.

Parágrafo Segundo: A interligação realizada entre o ramal de distribuição e o lote é de responsabilidade do condômino e deverá ser realizada por profissional habilitado, utilizando conexões

em PEAD Azul, “T” de Serviço Integrado em Polipropileno, Tubo PEAD, Adaptador em PEAD em Polipropileno fornecidos pela empresa Poly Easy ou Doal Plastic, Cavalete com relógio medidor, de acordo com as diretrizes fornecidas pela CORSAN. Após efetuada a conexão, deverá ser solicitada à **APO** uma vistoria na mesma.

Parágrafo Terceiro: A ligação junto à concessionária de energia é de responsabilidade do condômino e deverá ser realizada por profissional habilitado, seguindo especificações da mesma, e o poste (medidor de energia) deverá ser implantado internamente ao alinhamento do lote.

Parágrafo Quarto: Todos as UAs deverão ter seu esgoto cloacal interno ligado na rede coletora de esgoto do Condomínio, através de Caixa Domiciliar de Inspeção padrão CORSAN, com obrigatoriedade de instalação de caixa de gordura interna ao lote e antes da ligação à rede de esgoto, para passagem de efluentes da cozinha e lavanderia. Não é permitida a construção de fossa séptica ou outro tipo de tratamento individual, todo efluente de esgoto deverá ser destinado a rede coletora para a ETE (Estação de Tratamento).

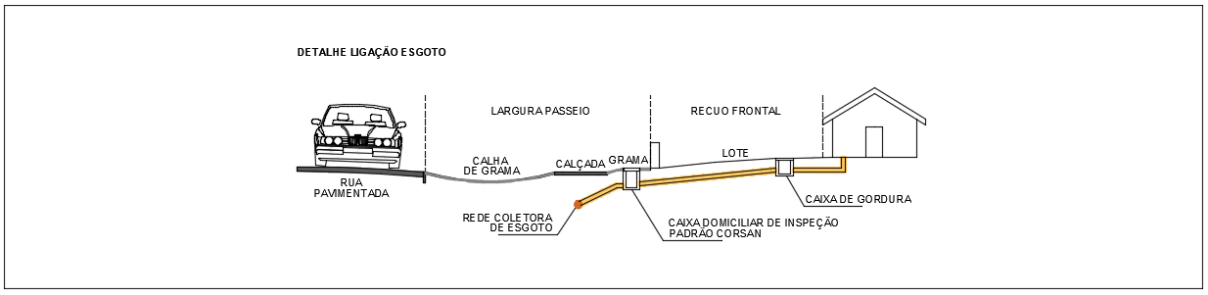
Parágrafo Quinto: Não é permitido que outros fluidos além do esgoto cloacal, como óleos de motores, de cozinha, ou materiais de pintura, solventes sejam despejados no esgoto cloacal sob pena de arcar com a multa e com as consequências junto a FEPAM e Órgãos Competentes (Multa D)

Parágrafo Sexto: O Condomínio disponibilizará um Kit de emergência para vazamento de óleo, gasolina e outros, sendo responsabilidade do condômino a solicitação para o uso quando necessário e para o descarte junto a Central de Resíduos (Multa C)

Parágrafo Sétimo: É responsabilidade do condômino que edificar primeiro, de instalar a Caixa Domiciliar de Inspeção de Esgoto em concreto Padrão CORSAN, com dimensão de 400x500mm, dotada de tampa de concreto. Esta deverá ser instalada na faixa do passeio fora do lote de modo que a tampa fique na altura da calçada pronta, ligada ao ramal de coleta da rede de efluente do condomínio. Esta caixa será compartilhada e atenderá até duas **UAs.** Após efetuada a conexão, deverá ser solicitada à **APO** uma vistoria na mesma.

a) Modelo da Caixa de Inspeção Domiciliar de Esgoto em concreto 400x500mm Padrão CORSAN.

b) Detalhe de ligação Caixa de Inspeção Domiciliar de Esgoto Padrão CORSAN.



DOS PADRÕES E TIPOLOGIA DAS CONSTRUÇÕES

Art. 221 - Não são permitidas edificações principais com menos de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área total edificada por lote. (Multa C)

Art. 222 - Em caso de edícula, a mesma não possui área mínima e sua altura deverá obedecer às mesmas diretrizes da edificação principal respeitando os afastamentos permitidos. Este local poderá ser para fins de adega, espaço para festas, garagem de veículos, barcos, jet-ski e outros fins que não sejam para moradia. (Multa C)

Art. 223 - São admitidos até 2 (dois) pavimentos para cada edificação residencial, inserido dentro da testada do lote, sendo 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) a altura máxima entre o piso do pavimento térreo e o forro ou face inferior do segundo pavimento. (Multa C)

Art. 224 - A altura máxima dos planos verticais das fachadas das residências, incluindo eventuais platibandas, será 7,30 m (sete metros e trinta centímetros) a contar do piso do pavimento térreo. (Multa C)

Art. 225 - O piso do pavimento térreo deverá estar, no mínimo, a 50 cm (cinquenta centímetros) e no máximo a 1,50m, a partir do nível mais alto do meio-fio ou borda do pavimento, inserido dentro da testada do lote. (Multa C)

Art. 226 - Não é permitida mais de uma entrada principal da residência ou casas que caracterizem mais de uma residência em um mesmo terreno, sendo as mesmas analisadas pela comissão de obras que fará a análise para aprovação. (Multa C)

Art. 227 - A volumetria resultante do projeto da residência (e seu telhado, se houver) deverá estar inserida dentro dos limites de uma figura tridimensional conformada pelos seguintes padrões: (Multa C)

a) Planos inclinados de cobertura estabelecidos por ângulos de 30º (trinta graus) em relação ao plano horizontal perpendicular aos planos de fachada, gerados em direção ao centro da edificação residencial a partir do limite superior dos Planos de Fachada.

Parágrafo Único: Em qualquer hipótese, as cumeeiras dos telhados não poderão ter altura maior que 10,00m (dez metros) medidos, a partir do nível do piso do pavimento térreo. (Multa C)

Art. 228 - Não são permitidos telhados de fibrocimento ou metálicos, salvo se cobertos, visualmente, por platibandas. (Multa C)

Art. 229 - Se a cobertura da edificação residencial for constituída de terraços ou elementos planos horizontais, as platibandas ou guarda-corpos não podem ultrapassar o limite das alturas máximas dos planos verticais das fachadas, cuja medida é 7,30 m (sete metros e trinta centímetros). (Multa C)

Art. 230 - Sótãos devem estar localizados integralmente sob telhados, não podendo ser previstos quaisquer compartimentos ou pavimentos, em caráter equivalente, sob terraços ou coberturas planas. (Multa C)

Art. 231 - Fica permitida a construção em balanço sobre os recuos, somente de beirais, marquises, floreiras, pérgolas, com no máximo 75 cm nas laterais e fundos do lote, e 1,00m na frente da residência. Preservados pé-direito livre de no mínimo 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) em relação ao piso do pavimento térreo. (Multa C)

Art. 232 - Serão exigidos dois reservatórios para residência, com capacidade mínima total de 2.500L, sendo 2/5 no reservatório superior e 3/5 no inferior. Os mesmos deverão atender a NBR 5626 e às normas da CORSAN. (Multa C)

Art. 233 - Será exigido para cada residência, local para estacionamento de pelo menos dois veículos na área interna do terreno, cuja dimensão deverá permitir duas vagas padrão de no mínimo de 5,00m (cinco metros) x 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) livres cada, possibilitando a movimentação do veículo. (Multa C)

Art. 234 - Os proprietários e locatários devem manter 2 veículos estacionados no interior de seu lote.

Parágrafo Único: Havendo mais de dois veículos na residência, os veículos excedentes poderão ficar estacionados nas alamedas.

Art. 235 - Deverá ser observado o afastamento de 15,00m (quinze metros) da faixa não edificante junto a toda extensão do muro do empreendimento, na divisa Leste junto a Rodovia - ERS 389. (Multa C).

Art. 236 - Em áreas próximas aos muros do empreendimento e de áreas comuns, deverá ser observado um afastamento adicional, junto aos Alicerces/blocos de fundação dos mesmos, equivalente a circunferência ou paralelemente a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) dos mesmos. (Multa C)

DOS ACESSOS E AJARDINAMENTO

Art. 237 - É de responsabilidade do adquirente da **UA** a construção de seu acesso de automóveis e pedestres, desde as vias de circulação até o alinhamento de frente do terreno privativo, preservando a operação e manutenção dos sistemas pluviais, hidrossanitários e outras instalações de infraestrutura implantadas. O acesso de veículos aos lotes não poderá ultrapassar a 25% (Vinte e Cinco por cento) da testada do lote. (Multa C)

Art. 238 - Os acessos de automóveis e pedestres deverão estar definidos nos projetos das residências e sua implantação deverá ser perpendicular à via de circulação mais próxima e sua largura não poderá sofrer variações, sendo paralela até o limite com o alinhamento do terreno privativo. (Multa C)

Parágrafo Único: O acesso de veículos deverá ser de concreto e executado quando da construção do tapume, no inicio da obra, verificando a largura permitida e dimensionado para suportar o acesso de veículos de carga. Não será permitido o acesso de caminhões a lotes sem rampa, nem mesmo descarga de qualquer material fora do tapume. (Multa C)

Art. 239 - Os passeios deverão ser pavimentados conforme consta no Art. 255º, e deverão contar com ajardinamento por gramado em toda a sua extensão em frente ao lote. (Multa C)

Art. 240 - O nível do ajardinamento deverá estar no máximo a 0,50m (cinquenta centímetros) acima do eixo da rua. Serão permitidos desníveis na parte interna da unidade. (Multa C)

Art. 241 - Não é permitida a pavimentação das áreas de recuo de frente, exceto quando acesso de veículos e acesso de pedestres. (Multa C)

Parágrafo Único: As áreas livres do terreno serão tratadas paisagisticamente de forma harmonia e padrão estético compatível com o empreendimento.

Art. 242 - O limite para o paisagismo é o alinhamento do lote (exceto casos de adoção de área verde para quadra A e N), ficando proibida a remoção e/ou substituição de grama de talude não interferindo, assim, na estética e padrão do Condomínio. Em alguns casos de laterais ou fundos de lotes, será permitida a adoção da área verde através de solicitação administrativa e mediante autorização da administração. (Multa C)

Art. 243 - Não será permitido o plantio de árvores com raízes vigorosas que possam prejudicar o calçamento e/ou pavimentação. (Multa C)

DAS PISCINAS E PERGOLADOS

Art. 244 - Não é permitida a edificação de piscinas e pergolados nos recuos de fundos e laterais. (Multa C)

Art. 245 - Deverão ser observados para escavação de piscinas os afastamentos mínimos de 0,80cm (oitenta centímetros) em relação aos limites laterais e de fundos do terreno privativo, levando em consideração a área de escavação. (Multa C)

Art. 246 - As bordas das piscinas não poderão estar em nível superior ao nível do pavimento térreo ou a 50 cm (cinquenta centímetros) contados a partir do nível mais alto do meio-fio ou borda. Não é permitido edificação de piscina na frente do lote. (Multa C)

Art. 247 - Os pergolados deverão obedecer aos mesmos recuos de fundos e laterais da edificação principal, sendo obrigatório apresentar o projeto para aprovação na APO. (Multa C)

Art. 248 - Os terrenos que possuem vegetação deverão ser submetidos à aprovação de Órgão Público e, após, da APO, antes de sua supressão. (Multa C)

Art. 249 - Somente serão permitidos *decks* nos fundos dos lotes para circundar piscinas ou varanda, mas não de acesso a lagoa. (Multa C)

Parágrafo Único: É proibido construção de deck em áreas comuns. (Multa C)

DO MURO E CALÇADAS

Art. 250 - Nas divisas dos lotes, poderão ser adotados muros.

Parágrafo Primeiro: Será permitido muros de até 80cm (oitenta centímetros) de altura, com material opaco (concreto, alvenaria de tijolos, de pedras, vidros ou madeira ou similares) que podem ser complementados até o limite de 1,80m com material de visibilidade como grades, telas metálicas, e vidros em toda a extensão do lote. (Multa C)

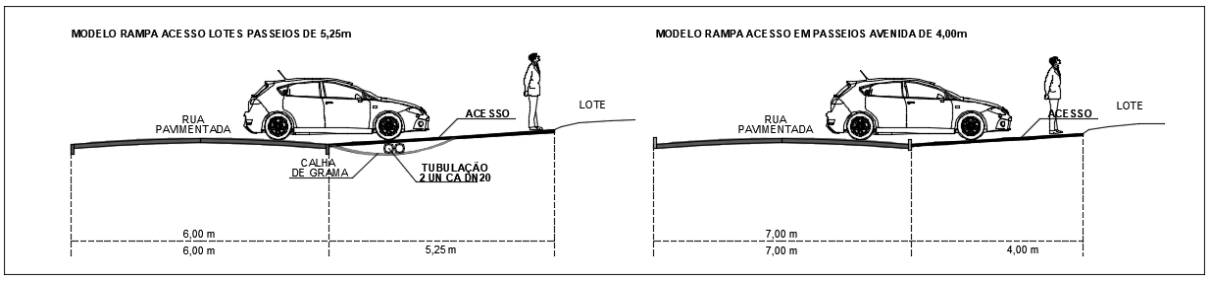
Parágrafo Segundo: Em toda a dimensão nos recuos frontal, lateral (quando terreno de esquina) com servidões e na divisa com lagos serão permitidos apenas muros de até 80cm (oitenta centímetros) de altura. (Multa C)

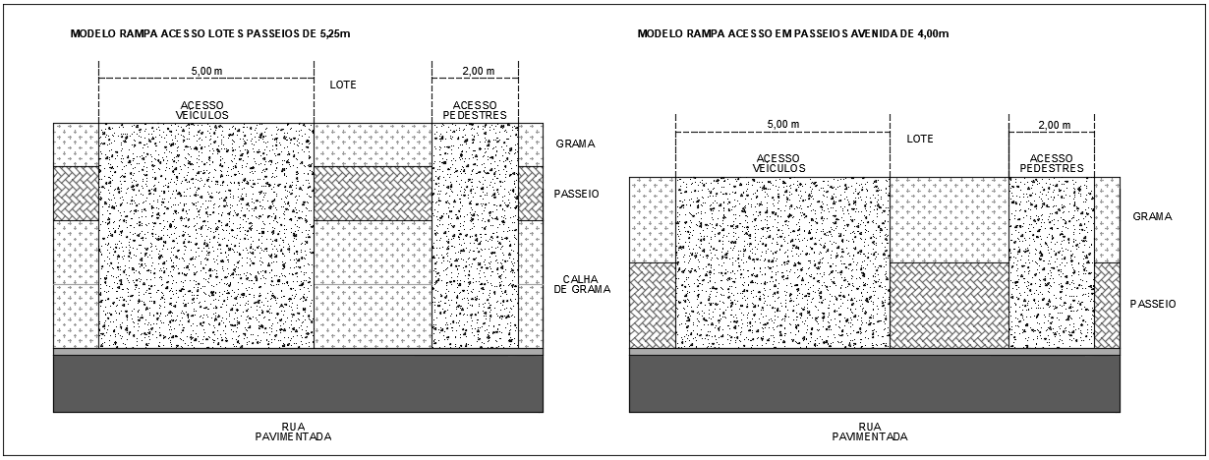
Art. 251 - Todos os muros deverão apresentar tratamento arquitetônico interna e externamente. (Multa C)

Art. 252 - É proibida a instalação de grades (metalon, tela, artística), ofendículos de qualquer natureza, cercas elétricas e cercas de arame galvanizado sobre os muros de divisas das UAs. (Multa C)

Art. 253 - Cercas de tela para quadras esportivas poderão ser implantadas, desde que respeitados o afastamento de frente do projeto e uma distância mínima de 2m (dois) metros a partir dos alinhamentos laterais e de fundos das UAs. (Multa C)

Art. 254 - Cada UA poderá implantar, no máximo, dois acessos, respeitando o limite máximo de 25% da testada do lote ou no máximo 5m para acesso de veículos e 2m acesso de pedestres. Os trechos dos acessos deverão ser instalados tubulações no leito da calha de grama para escoamento das águas pluviais. (Multa C)

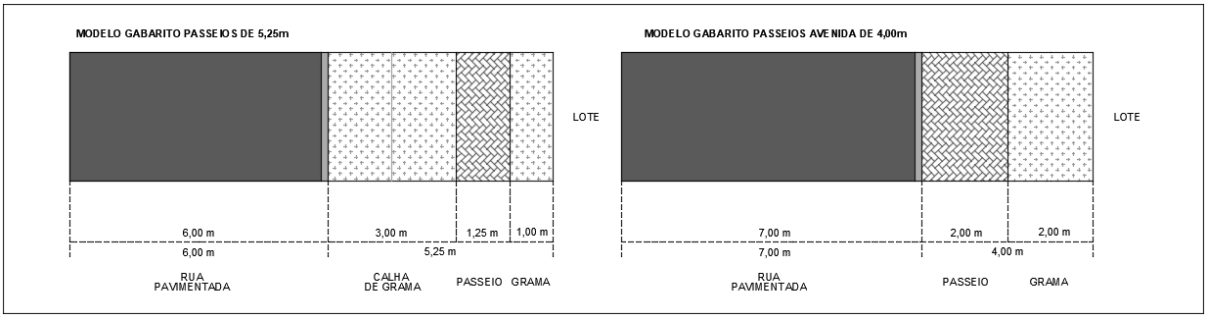




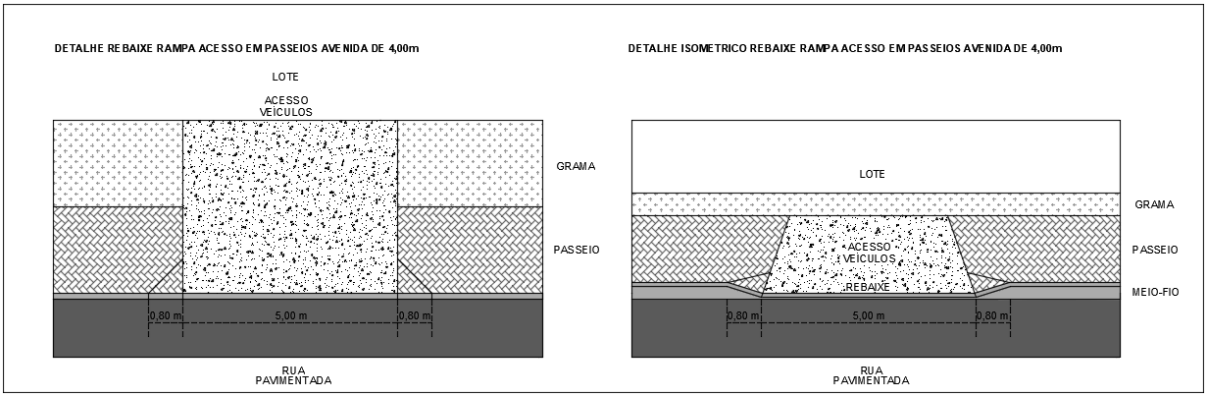
Art. 255 - Os passeios (calçadas) deverão ser executados conforme greide das ruas do Projeto Urbanístico.

Parágrafo Primeiro: A largura dos passeios, exceto da Avenida Dos Imigrantes possui a largura total de 5,25m (cinco metros e vinte e cinco centímetros), esse dividido em 3 faixas. Partindo do pavimento sentido o lote, temos uma faixa de 3,00m (três metros) de calha pluvial gramada, com profundidade mínima de 14 cm. Após outra faixa a ser pavimentada com 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros) de largura que deverá ser revestida utilizando blocos de concreto tipo PAVS com espessura de 6cm (seis centímetros). Finalizando com uma faixa de 1,00m (um metro) de largura junto ao alinhamento do lote que será gramada, onde estão lançadas tubulações subterrâneas de redes técnicas e devidas inspeções. Conforme detalhamento.

Parágrafo Segundo: Na Avenida Dos Imigrantes, o passeio possui a largura diferenciada, com o total de 4,00m (quatro metros), esse dividido em 2 faixas. Partindo do pavimento sentido o lote, uma faixa a ser pavimentada de 2,00m (dois metros). Finalizando com uma faixa de 2,00m (dois metros) de largura junto ao alinhamento do lote que será gramada, onde estão lançadas tubulações subterrâneas de redes técnicas e devidas inspeções. Esse passeio não possui calha de grama pois a via possui meio fio com drenagem pluvial própria. (Multa C).



Parágrafo Terceiro: A Avenida Dos Imigrantes é dotada de meio-fio junto ao limite do pavimento, este deverá ser mantido e o rebaixamento será permitido somente ao trecho que compreende o acesso de veículos. O rebaixe deverá ser realizado conforme a largura do acesso e detalhamento. (Multa C).



Parágrafo Quarto: As calçadas/passeios deverão ser construídas em até 2 (dois) anos após a entrega do empreendimento, independentemente da construção da residência. (Multa C)

Art. 256 - Os passeios deverão ser pavimentados pelo proprietário e o restante ser gramados com o mesmo tipo de grama do terreno frontal, porém deverão ficar de acordo com o perfil da via preservando a calha pluvial, que deverá ser construída e gramada em toda extensão do lote, com profundidade mínima de 14cm. (Multa C)

Art. 257 - A construção e manutenção do passeio (Calha Pluvial gramada, Calçada pavimentada e faixa gramada) na frente das UAs serão executadas pelos proprietários destes, obedecendo detalhamento. (Multa C)

Art. 258 - Não é permitida a execução de rampas ou degraus na calçada, devendo esta constituir uma faixa contínua de pavimento. (Multa C)

Art. 259 - Não é permitida a aplicação de tintas, resinas ou quaisquer tipos de revestimentos sobre os acessos e calçadas. (Multa C)

Art. 260 - Não será permitido o uso de muros do condomínio para qualquer fim. (Multa C)

DA ANÁLISE DOS PROJETOS

Art. 261 - Todo proprietário de **UA** deverá solicitar a **APO** as diretrizes preliminares para elaboração de projeto de construção e ou reforma de residência antes de iniciar o desenvolvimento do projeto final, sob pena de o mesmo não estar em conformidade com o que determina este Código. As diretrizes fornecidas pela **APO** dirão respeito apenas às normas de projetos e obras do Condomínio Residencial Parque das Figueiras, não tratando, portanto, das diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal de Arroio do Sal ou outros órgãos públicos, as quais igualmente deverão ser obedecidas quando da feitura do projeto.

Art. 262 - Antes de submeter projetos à aprovação pelos órgãos públicos, os mesmos deverão ser submetidos ao exame da **APO** para liberação pela mesma, a qual terá assegurada o direito de fiscalização quanto à natureza da construção, seja referente ao material ou estilo da mesma. (Multa C)

Parágrafo Primeiro: Somente o condômino adimplente com as suas obrigações pecuniárias, incluindo taxas e multas, poderá dar entrada ao processo de aprovação de projetos.

Parágrafo Segundo: Os projetos somente poderão ser encaminhados para exame dos órgãos públicos após terem sido liberados pela **APO**. (Multa D)

Art. 263 - O Condomínio é responsável por nomear um profissional habilitado pelo CREA ou CAU para análise e aprovação dos projetos. Este profissional terá toda a responsabilidade de seguir o atual Plano Diretor Interno, podendo o mesmo responder na comissão do Condomínio e do CREA/RS e CAU/RS, caso seja desrespeitado o atual Código de Obras.

Art. 264 - Para submeter o projeto a analise condominial, devem ser encaminhados os seguintes itens, sem prejuízo de outros documentos que por ventura a Legislação Municipal e/ou a **APO** requerer:

Parágrafo Primeiro: Quanto ao Projeto Arquitetônico para fins de construção ou reformas de residências ou edículas:

a) Planta de Situação: na escala 1:1000 contendo: Lote, Quadra, Dimensões, área, Norte Magnético, Ruas e/ou acessos que circundam o quarteirão, principais lindeiros conforme matrícula do imóvel, distancia da esquina conforme matricula e curvas de níveis do terreno.

b) Planta de Localização: na escala 1:200 ou 1:250 contendo: rua, meio fio, rebaixo do meio fio cotado, pavimentação, alinhamento, recuo de frente, recuo de fundo, recuos laterais especificados, recuos da construção, projeções dos beirados, projeções dos pavimentos com suas principais dimensões perimetrais, caimentos das águas e outros tais como piscina, pergolados, quiosques etc. com sua localização, dimensões e amarrações laterais de frente e fundos.

c) Quadro de Áreas e/ou planilha de áreas contendo: área do lote (m²), área a construir pavimento térreo m², área a construir pavimento superior m², área total, TO (taxa de ocupação em percentual), IA (índice de aproveitamento em número absoluto).

d) Plantas Baixas: escala 1:50 contendo: nome dos compartimentos, áreas dos compartimentos, material dos compartimentos, níveis dos compartimentos em relação ao passeio, cotas dos compartimentos, dimensões das aberturas e peitoris, espessuras das paredes, dimensões de escadas (largura, altura e profundidade), cotas principais externas (Perímetro).

e) Cortes: um transversal e um longitudinal, no mínimo, na escala 1:50 contendo: níveis dos pavimentos, pé-direito, cotas das aberturas, peitoris, cotas das vergas, espessura das lajes (piso laje 1º pavimento, laje de forro), telhados, inclinações, altura total.

f) Fachadas: as principais, na escala de 1:50. Quando o lote for de esquina, no mínimo duas.

g) Selos dos projetos deverá constar: lote, quadra, condomínio e município, Nome e CREA/CAU dos profissionais, nome do proprietário requerente completo de acordo com a matricula do imóvel, prancha, área, data e assunto.

Parágrafo Segundo: *Projeto executivo* da edificação pretendida (residência e edícula), atendendo às Diretrizes do condomínio, incluindo:

a) Planta de Localização saliente a posição da edificação em relação às linhas de divisa do terreno onde essa estará localizada, aparecendo a planta de cobertura da edificação pretendida (escala 1/250)

b) Planta de Situação indica a posição do terreno na quadra onde ele está situado (contém as dimensões do terreno, a distância à esquina mais próxima, a orientação do pólo magnético, a denominação das ruas que circundam a quadra e a posição do meio-fio) (escala 1/1000)

c) Quadro de áreas da residência

d) Planta baixa (escala 1/50)

e) corte longitudinal, com perfil natural do terreno (escala 1/50)

f) corte transversal, com perfil natural do terreno (escala 1/50)

g) fachadas (mínimo 2, escala 1/50)

h) Projeto hidros sanitário completo (escala 1/50), com no mínimo: - Tubulação primária; - Tubulação secundária; - Caixa de inspeção; - Detalhamento de dispositivo de retenção de águas pluviais.

i) Projeto de Instalações Elétricas (escala 1/50)

j) ART e/ou RRT (Anotação de Responsabilidade Técnica CREA e/ou CAU) dos responsáveis técnicos pelos projetos e execuções de todos os profissionais envolvidos nos projetos e execuções. O profissional que assinar a ART de execução ficará responsável pelos funcionários da obra, e responderá por causas trabalhistas, exceto quando a contratação da mão de obra se der por uma construtora/incorporadora com CNPJ vigente para execução de obras.

k) Comprovante da titularidade do imóvel (cópia da matrícula em nome do proprietário ou matrícula atualizada e contrato de compra e venda).

l) Pagamento da taxa de análise de projetos e vistoria da obra com cheque nominal ao responsável pela aprovação vigente, ou comprovante de depósito bancário.

m) O Condômino deverá licenciar nos Órgãos Públicos a retirada da vegetação em seu lote, antes de dar início ao projeto de sua construção e, apresentar a licença a APO.

Parágrafo Terceiro: Apresentar a **APO** plano de gerenciamento dos resíduos sólidos da construção civil (PGRSCC), com observação a legislação ambiental vigente quanto à produção, segregação, armazenamento e destino dos resíduos produzidos no decorrer da obra, sendo elaborado por profissional habilitado e com respectiva ART para o desempenho da função.

Parágrafo Quarto: Poderá a Diretoria Executiva ou assessores/técnicos solicitarem outros documentos, os quais deverão ser entregues no ato do protocolo.

Art. 265 - Os proprietários e responsáveis técnicos deverão manter organizado arquivo com recibos e/ou notas fiscais que comprovem as atividades de recolhimento de resíduos, manutenção dos banheiros químicos e demais condicionantes previstas no PGRSCC, para efeito de fiscalização da **APO**. (Multa B)

Art. 266 - A primeira análise detalhada dos projetos será feita pelo condomínio no prazo máximo de 30 dias uteis, contados a partir da data do protocolo do último documento solicitado, obedecendo as normas internas do condomínio e a legislação municipal.

Art. 267 - Sendo exigidas modificações no projeto, após a análise, o prazo de revisão do novo projeto pelo Condomínio será de 30 dias úteis, após o protocolo do proprietário com toda documentação exigida.

Art. 268 - Aprovado o projeto, será requerido uma via complementar para ser arquivado junto ao Condomínio. O Síndico emitirá um "Termo de Aprovação do projeto" até 7 (sete) dias úteis após o protocolo da via complementar.

Parágrafo Único: O Condômino se encarregará de submeter o projeto a aprovação das autoridades públicas competentes.

Art. 269 - Para submeter à análise do projeto junto à Prefeitura, é necessário que antes esse já tenha passado pela análise condominial e esteja aprovado de acordo com a norma interna. Portanto, a Prefeitura Municipal de Arroio do Sal/RS só aceitará os itens descritos acima com a:

a) liberação prévia dos projetos pelo condomínio.

b) Estimativa de carga elétrica instalada;

Art. 270 - As eventuais alterações de projeto, durante a execução da obra ou posterior a ela, deverão ser necessariamente reexaminadas para liberação pela **APO**, independentemente de aprovação pela municipalidade. (Multa D)

Art. 271 - Somente o proprietário ou o Responsável Técnico pelo projeto poderão retirar e/ou anexar plantas e documentos ao processo de aprovação, salvo quando tiver procuração pública para tais fins.

Art. 272 - Na apresentação do projeto para análise do Condomínio será cobrada uma taxa para aprovação do projeto e para as vistorias mínimas exigidas por este instrumento. Esse valor é definido

pela Diretoria Executiva, que dependerá do valor cobrado pelos profissionais ou empresas prestadoras de serviços.

Art. 273 - O condomínio não se responsabilizará, em hipótese alguma, por qualquer erro de localização ou demarcação do terreno que implique na invasão de lotes vizinhos.

Parágrafo Único: A aprovação do projeto não implica na responsabilidade do condomínio no tocante à propriedade da UA ou sua correta demarcação.

Art. 274 - Nenhuma obra, por menor vulto que tenha poderá ser iniciada sem a liberação da **APO**, especialmente movimentos de terra nas UAs. (Multa C)

Art. 275 - A liberação de projeto pela **APO** terá validade pelo prazo de 1 (um) ano, após o qual deverá ser renovada caso a obra não tenha iniciado. (Multa D)

Art. 276 - Qualquer alteração de projeto já analisados e aprovados pela APO, mesmo estando dentro do prazo de 1 ano, deverá ser submetida a uma nova análise, acarretando em taxa. (Multa D)

Parágrafo Primeiro: O projeto que apresentar modificações superiores a 50% (cinquenta por cento) da área total construída será considerado um novo projeto e deverá ser cobrada uma nova taxa de análise.

Parágrafo Segundo: projeto que apresentar modificações até 50% da área total construída será cobrada uma taxa equivalente a 1/3 do valor previsto para reanálise.

Art. 277 - O proprietário responderá civil e/ou criminalmente, perante o Condomínio e a terceiros, por eventuais danos causados, seja por si ou por seus contratados.

DAS OBRAS

Seção I: INÍCIO DAS OBRAS

Art. 278 - Para iniciar sua obra, que deverá ocorrer somente após a obtenção da Licença de Operação do empreendimento, o proprietário da unidade autônoma deverá apresentar: (Multa D)

a) Cópia dos projetos aprovados em todos os órgãos públicos onde esta se faz necessário.

b) Aprovação e Licenciamento (Alvará) inclusive Ambiental da obra pela Prefeitura Municipal de Arroio do Sal e/ou outros Órgãos;

c) Indicação à **APO** do responsável técnico pela obra, acompanhado de ART ou RRT (CREA/RS ou CAU/BR).

d) Seguro de responsabilidade civil feita pelo empreiteiro ou pelo proprietário.

e) Termo de aprovação do Projeto emitida pela APO.

Art. 279 - Validada a documentação, a Administração dará o "Termo de Autorização de Construção ou Reforma" no prazo de 7 (sete) dias uteis. O início da obra se caracteriza com a instalação de tapumes e a ligação de água e luz, bem como a instalação de banheiro químico e o alojamento.

Art. 280 - Toda e qualquer edificação divergente ao projeto arquitetônico aprovado pelos assessores/técnicos, ou realizada antes da emissão da Licença de Operação (LO) pela FEPAM, ou ainda, em desacordo com as normas do CONDOMÍNIO estarão sujeitas a multa e a demolição, além da responsabilidade administrativa, civil e criminal decorrentes da ação e aos custos advocatícios. (Multa D)

Parágrafo Único: Vencidas as etapas de fiscalização, serão tomadas as providencias cabíveis bem como o bloqueio de entrada de funcionários e materiais para a referida obra.

Art. 281 - Durante o período de obras será permitida a colocação de placas conforme regulamentação do CREA / RS e CAU/RS.

Seção II: TAPUMES

Art. 282 - Toda obra antes de ser iniciada, deverá ser murada ou fechada com tapumes ao longo de todo o perímetro do lote, com exceção da sondagem e levantamento planialtimétrico, movimentação de terra. (Multa D)

Art. 283 - Todas as obras deverão possuir tapumes de madeira, chapa galvanizada, chapa OSB ou tapume ecológico pintadas com uma demão de selador e duas demãos de tinta PVA na cor cinza, necessariamente em ótimo estado. Deverão ter no mínimo (dois) metros de altura, alinhados no topo e, estarem colocados nas divisas das UAs. Em caso de danificação do tapume ou de sua pintura, estes deverão ser substituídos imediatamente. (Multa B)

Parágrafo Primeiro: Não é permitida a ocupação do passeio para ampliar o espaço de armazenamento de materiais dentro do canteiro de obras. (Multa B)

Parágrafo Segundo: Não é permitida a personalização dos tapumes como forma de propaganda. (Multa A)

Art. 284 - Os tapumes somente serão permitidos durante o período de execução das obras, sendo proibida sua utilização em UAs que não esteja sendo edificado. (Multa B)

Parágrafo Único: Não é permitida a paralização das obras por mais de 6 meses. (Multa D)

Art. 285 - O prazo para de início da construção dos tapumes até a sua finalização é de 15 dias úteis, sendo a primeira obra a ser realizada no terreno. (Multa C)

Art. 286 - Se as obras não se iniciarem após autorização de construção de Tapumes, no primeiro Parecer de Análise de Projetos no período de 120 dias, o Condomínio fica no direito de efetuar a desmontagem dos mesmos, bem como efetuar a cobrança pelo serviço no DOC Condominial. (Multa C)

Art. 287 - Somente as placas referentes à autoria dos projetos, a responsabilidade técnica de execução da obra e da instituição financiadora da obra poderão ser fixadas no tapume ou expostas exteriormente às obras. (Multa A)

Art. 288 - O tapume somente poderá ser retirado depois da autorização do Síndico/administrador do Condomínio. Esta se dará após a obra estar com a totalidade das esquadrias, pintura executada, sem resquícios de obra e terreno totalmente limpo. Após a retirada do mesmo, deve ser dado início imediato ao paisagismo e plantio de grama, tendo o prazo máximo para execução de 07 dias. (Multa C)

Seção III: ESTRUTURA E LIGAÇÕES PROVISÓRIA

Art. 289 - Fica proibido o início de obras que não possuírem as ligações de água, esgoto e luz. (Multa C)

Parágrafo Único: As ligações provisórias de água e luz deverão ser solicitadas às respectivas concessionárias e executadas conforme especificações das mesmas. Posteriormente, com a conclusão da obra, deverá ser solicitada ligação definitiva, não será permitida a utilização de energia e água de **UA** vizinhas onde se faça necessário o cruzamento de fios e mangueiras sobre as vias condominiais. (Multa C)

Art. 290 - Será exigida a instalação de sanitários químicos ou a construção de sanitários já interligados com a rede coletora de esgoto doméstico para dar início à obra. (Multa B)

Parágrafo Único: É proibido a ligação de águas pluviais junto ao mesmo. (Multa C)

Art. 291 - Dado o início da obra, fica o proprietário e o construtor, totalmente responsável por danos causados à estrutura, tampas de inspeção e entupimentos à caixa coletora e PV causados por resíduos de obra, areia, ou mau uso. Da mesma forma, danos causados à caixa elétrica e propriedades dos vizinhos. (Multa C)

Parágrafo Único: Em ambos os casos, os consertos serão efetuados e os valores cobrados do proprietário em DOC condominial.

Seção IV: ALOJAMENTO E BARRACÃO DE OBRAS

Art. 292 - Os barracões ou alojamentos deverão ser construídos obrigatoriamente na UA onde será feita a obra e ter acesso único pelo interior do canteiro, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para os acessos condominiais, de modo a não oferecer visão interior. (Multa D)

Art. 293 - Os alojamentos, bem como barracões para guarda de materiais poderão ser construídos em alvenaria e/ou madeira, pintados na cor cinza, ou em containers de metal e devem ser mantidos sempre limpos. (Multa D)

TERRENO PRIVATIVO DE APOIO

Art. 294 - Será permitida a utilização de terreno privativo de apoio à construção ou reforma, mediante comunicação prévia e somente pela forma escrita, à **APO**, a qual deverá ser instruída com a autorização assinada pelo proprietário cedente. (Multa B)

Art. 295 - Não será permitida nenhuma instalação de banheiros e sanitários provisórios, assim como alojamentos no(s) terreno(s) privativo(s) de apoio. (Multa C)

Art. 296 - A topografia original do terreno privativo de apoio não poderá ser alterada. (Multa C)

Art. 297 - O terreno privativo de apoio deverá ser reconstituído, sendo removidos todos os vestígios de obra, materiais e entulhos, além de ser entregue nas condições de seu estado original, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da finalização ou paralisação dos trabalhos. (Multa C)

Art. 298 - Caso o proprietário não cumpra este item, parcial ou integralmente, a **APO** executará os serviços necessários e apropriará os custos ao proprietário que fez uso do terreno privativo de apoio.

Art. 299 - O terreno de apoio deverá obedecer ao mesmo padrão do canteiro de obras, no que diz respeito à colocação e conservação do tapume. (Multa B)

Art. 300 - Não é permitida a remoção da vegetação do(s) terreno(s) privativo(s) utilizados como apoio. (Multa C)

Seção V: HORÁRIO DE TRABALHO

Art. 301 - Não será permitida a permanência dos empreiteiros e profissionais prestadores de serviços nas dependências do Condomínio fora do horário estabelecido. Os alojamentos de empregados nos canteiros de obras não poderão, em hipótese alguma, caracterizar domicílio. (Multa C)

Art. 302 - Fica permitida a entrada de funcionários a partir das 7:30h e saída até as 12:00 horas no turno da manhã e, das 13:00h até as 18:00h no turno da tarde, de segunda a sexta, exceto em feriados municipais, estaduais e federais.

Parágrafo Primeiro: O descumprimento desses horários incidirá no acesso negado ao condomínio pelo prazo determinado pela administração.

Parágrafo Segundo: A permanência dos funcionários entre 12 e 13hs é permitida somente no interior do lote. (Multa B)

Parágrafo Terceiro: Para etapas com processos ruidosos, estes somente poderão iniciar após as 8:00h. (Multa B)

Art. 303 - No período de veraneio compreendido entre dia 15 de dezembro a 15 de março, nos lotes privativos do Condomínio (UA) não serão permitidas obras a partir da aprovação desta Convenção e demais instrumentos e, concomitantemente após a entrega do empreendimento ao Condomínio Parque das Figueiras.

Parágrafo Primeiro: Até a entrega do empreendimento ao Condomínio Parque das Figueiras, as obras serão liberadas neste período, desde que autorizadas pelo Síndico e pela responsável do licenciamento ambiental junto a FEPAM.

Parágrafo Segundo: Nas residências concluídas, após a entrega do empreendimento ao Condomínio, somente serão permitidas obras de ordem emergencial aprovadas pelo Síndico ou, aquelas aprovadas em Assembleia de Condomínio.

Art. 304 - A execução de obras no período de veraneio (15 de dezembro a 15 de março do ano seguinte) nas **dependências comuns** do Condomínio será permitida até a entrega do empreendimento ao Condomínio Residencial Parque das Figueiras.

Parágrafo Único: A partir da data da entrega do empreendimento, não serão permitidas obras neste período mesmo nas dependências comuns.

Art. 305 - Síndico e Administração estabelecerão a suspensão de obras em períodos de feriados e festas, efetuando o comunicado devido aos proprietários e construtores. (Multa B)

Art. 306 - Nos períodos de férias, feriados, finais de semana e horários além dos estabelecidos, para execução de serviços internos e/ou emergenciais, deverá ser solicitada autorização à administração. (Multa B)

Art. 307 - Será permitida a montagem de móveis, instalações e decoração no período de veraneio (15 de dezembro à 15 de março), salvo feriados de Natal, Ano Novo e Carnaval e respeitando os dias e horários descritos:

Segunda feira das 13:30às 17hs, terça a sextas das 9hs às 12hs e das 14:00hs às 17hs e sábados, das 9h às 12h.

Art. 308 - Caso o condômino não tenha a carta de liberação de mudança e nos casos de reforma das edificações já concluídas, os prestadores de serviço deverão seguir os mesmos horários destinados às obras. (Multa B)

Seção VI: DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA

Art. 309 - São permitidos os serviços de movimento de terra na **UA**, quando vinculados à execução da construção e ao projeto aprovado pelo condomínio e pelos órgãos públicos. (Multa D)

Parágrafo Primeiro: A operação de máquinas para movimentação de terra deve ser realizada observando as normas de segurança e supervisionada pelo condômino proprietário ou responsável pela obra. (Multa C)

Parágrafo Segundo: É proibida a utilização de equipamentos com esteira metálica nas vias internas do Condomínio. (Multa C)

Art. 310 - Os serviços de movimento de terra não poderão intervir na topografia original das **UAs** vizinhas, bem como das áreas de uso comum, alterando a integridade destes, salvo se for expressamente autorizado pelo proprietário e Condomínio. (Multa C)

Art. 311 - Danos no leito carroçável, guias, gramados, árvores, sarjetas, meio fio e outros, decorrentes da operação de máquina e/ou por caminhões serão de responsabilidade do condômino proprietário do

lote, sendo que os consertos e as reposições necessárias deverão ser efetuados em 3 dias úteis. (Multa B)

Parágrafo Único: Vencido o prazo previsto, sem as providências cabíveis, o condomínio efetuará os consertos e reposições cobrando do condômino responsável todas as despesas relativas às reparações dos danos, sem prejuízo da aplicação da multa.

Art. 312 - Serviços de movimentação de terra que impliquem no comprometimento da segurança das casas e obras vizinhas, integridade das **UAs**, sistema viário, sistema de águas ou qualquer evento danoso, poderão ter a sua execução suspensa pelo Condomínio, não cabendo aos mesmo quaisquer ônus decorrentes desta medida.

Art. 313 - Os custos decorrentes dos serviços de remoção de terras e entulhos espalhados nas vias públicas, nas **UAs** ou áreas verdes, serão debitados ao condômino proprietário do lote que deu causa. (Multa B)

Seção VII: MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

Art. 314 - Todo o material de construção só poderá ser armazenado no terreno privativo da obra em área fechadas por tapumes ou no terreno privativo de apoio. (Multa B)

Parágrafo Primeiro: Não será permitido o depósito de materiais para construção no passeio e vias, áreas condominiais, jardins ou área de lazer. (Multa B)

Parágrafo Segundo: É proibida a preparação de argamassas ou armazenamento de material nas ruas e calçadas. (Multa B)

Parágrafo Terceiro: Pedra, areia e terra somente poderão ser depositadas em baias, caixotes ou cercados de tábua, tijolos ou blocos, evitando que se espalhem pelo canteiro e venham a atingir os acessos condominiais e obstruir as redes subterrâneas. (Multa B)

Art. 315 - É proibida a construção de rampas nas ruas, criando obstáculos ao escoamento das águas pluviais. São obrigatórios o rebaixamento das guias na entrada de automóveis e a construção do acesso sobre a calha gramada até a divisa do lote, a fim de proteger tubulações instaladas no passeio. (Multa C)

Art. 316 - Não serão permitidos depósito e permanência de lixo fora do limite do tapume, em hipótese alguma. (Multa B)

Art. 317 - Os entulhos de obra deverão ser retirados periodicamente para não ocasionar acúmulo. (Multa B)

Parágrafo Único: Quando da utilização de caçambas para a retirada de entulho, as mesmas deverão permanecer no interior do canteiro de obra ou respectivos terreno(s) privativo(s) de apoio, não sendo permitida a colocação nas vias, acessos e passeios. (Multa B)

Art. 318 - A liberação de entrada de materiais somente se dará de segunda a sexta-feira, das 8:00 às 11:30h e das 13:00h até as 17:00 horas, sendo proibida a descarga aos sábados, domingos e feriados.

Parágrafo Primeiro: O recebimento de materiais deve ser realizado pelo responsável do canteiro de obras ou pessoa indicada pelo condômino proprietário, previamente autorizado na guarita.

Parágrafo Segundo: Se por qualquer motivo algum funcionário ou terceirizado que preste serviço ao condomínio, vier a acompanhar o caminhão de entrega, tal ato não caracteriza responsabilidade do condomínio quanto à conferência, acondicionamento, quantidade ou inviolabilidade do material descarregado.

Art. 319 - A limitação de carga de veículos com acesso ao condomínio será de 16 toneladas, sendo proibido rodado duplo, nos veículos de carga.

Parágrafo Primeiro: É expressamente proibida a entrada de carretas ou caminhões com mais de 3 (três) eixos no condomínio.

Parágrafo Segundo: A exceção poderá ser dada para caminhões de concreto com até 3 (três) eixos, caminhão ou carreta prancha para transporte de máquinas pesadas, desde que o condômino fique responsável por qualquer dano que poderá ocasionar.

Art. 320 - A entrada de veículos, máquinas, equipamentos e materiais na obra somente será permitida após a aprovação do projeto pelo Condomínio e apresentação do formulário de autorização devidamente preenchido. (Multa C)

Art. 321 - É proibido:

a) preparar concreto e argamassas para revestimento, lavar equipamentos, lançar restos de tinta ou qualquer outro serviço que comprometa a qualidade do pavimento, sarjeta, calçada, lotes e áreas verdes. (Multa B)

b) É expressamente proibido lançar águas residuais de construção nas redes de esgoto e pluvial. (Multa C)

c) É proibida a queima de lixo, entulhos e restos de materiais nos lotes, lotes vizinhos e áreas verdes do condomínio. (Multa B)

d) É proibido o depósito e a permanência de lixo, entulhos e restos de materiais, nos lotes não edificados. (Multa C)

e) proibido a utilização da central de resíduos do condomínio para as obras dos condôminos, sendo exclusivamente para uso e manutenção do condomínio. (Multa C)

Parágrafo Único: Os entulhos devem ser armazenados em Container individual de obra, instalado no limite do tapume, dentro da sua unidade autônoma, sendo vedada a colocação de entulhos em lotes lindeiros, bem como queimá-los. (Multa C)

Art. 322 - A construção deverá seguir o plano de gerenciamento dos resíduos sólidos da construção civil (PGRSCC) apresentado na APO, com observação a legislação ambiental vigente quanto à produção, segregação, armazenamento e destino dos resíduos produzidos no decorrer da obra. (Multa C)

Parágrafo Único: O PGRSCC deve ser conduzido (Projeto e execução), por profissional habilitado e com respectiva ART para o desempenho da função.

Art. 323 - Será permitido o início de concretagem com concreto usinado apenas até as 15hs, a fim de não exceder o horário estabelecido de trabalho. (Multa B)

Parágrafo Único: Para necessidades de horários específicos para a concretagem, o Condômino deverá solicitar a autorização da Administração.

Art. 324 - Ao iniciar a construção do segundo pavimento fica obrigatória a instalação de tela de proteção na divisa que houver casa pronta. Esta deve ultrapassar 1m da altura total da construção. (Multa B)

Seção VIII: CADASTRAMENTO DE PESSOAL

Art. 325 - Todo o pessoal com acesso à obra (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros) deverá ser previamente cadastrado junto a **APO** e/ou Portaria. (Multa B)

Parágrafo Primeiro: O cadastramento se dará mediante a apresentação de cópias da RG, Carteira de Trabalho, CPF e Folha Corrida ou Certidão de Antecedentes Criminais (será liberada se apresentarem

as qualificações positivas ou se o condômino se responsabiliza formalmente) e comprovante de residência de cada indivíduo contratado.

Parágrafo Segundo: Não será permitido o ingresso ao Condomínio de pessoas não cadastradas.

Parágrafo Terceiro: O cadastro de funcionários e empreiteiros deverá ser renovado semestralmente. (Multa B)

Art. 326 - O cadastramento possibilitará a emissão de documento de identificação, o qual deverá ser apresentado periodicamente quando da entrada e saída do condomínio, ou quando solicitado.

Art. 327 - Em caso de dispensa de funcionários e término da obra, a **APO** e a Administração deverá ser informada para cancelamento da liberação da credencial de acesso. (Multa C)

Parágrafo Único: A responsabilidade é da construtora e do proprietário.

Art. 328 - É obrigatório para a liberação dos funcionários que os empreiteiros/prestadores de serviços e/ou proprietários apresentem para a administração vigente uma relação de todos os funcionários, mensalmente. (Multa C)

Parágrafo Único: Fica a construtora/empreiteiro e o proprietário responsável por entregar até o dia 10 de cada mês a relação dos funcionários vigentes no mês, caso os mesmos não entreguem poderão ser barrados na portaria.

Art. 329 - É expressamente proibida a entrada e a permanência dos prestadores de serviço nas áreas de preservação permanente, nas áreas verdes, nos banheiros da área comum, nos espaços comunitários e de lazer do condomínio que são destinados exclusivamente aos condôminos, sendo de responsabilidade do condômino a infração a esta regra. (Multa C)

Seção IX: DA EMPRESA CONSTRUTORA E OU EMPREITEIRA

Art. 330 - Será permitida a execução de obras por empresa ou empreiteira com CNPJ vigente, sendo as mesmas responsáveis pela fiscalização e controle do sindicato da construção civil e ou ministério do trabalho. A pedido do Síndico e/ou da Administração é obrigatória a entrega na aprovação dos projetos de toda a documentação da empresa construtora e ou empreiteira:

● cópia do contrato social da empresa atual

● cópia do cartão CNPJ da empresa

● relação de funcionários e, preferencialmente de seguro contra acidentes que iniciarão a obra, após o início da mesma deverá ter uma atualização mensalmente a ser entregue esta relação dos funcionários conforme descrito no item CADASTRAMENTO DO PESSOAL.

Parágrafo Único: Caso seja opção do proprietário a construção por parte de Pessoa Física, o proprietário deverá entregar a Declaração Termo de Responsabilidade a ser requerida na Administração do Condomínio, assumindo as responsabilidades trabalhistas, civis, por acidentes de trabalho e demais responsabilidades.

Seção X: DO PRAZO DE INÍCIO E ENTREGA DA OBRA

Art. 331 - Os projetos aprovados no condomínio deverão ter início no prazo máximo de 4 meses a contar do início da finalização dos tapumes. Após esta data, o proprietário sofrerá processo administrativo sendo julgado pela comissão de obras. (Multa C)

Parágrafo Único: Fica proibida a paralização das obras por mais de 6 meses e, no máximo 2 paralizações em todo o período de obra, não sendo consideradas neste último, paralizações aquelas da época do veraneio. (Multa D)

Art. 332 - Com obra paralisada, deverá, portanto, atender as disposições a seguir:

a) Retirada de detritos, lixo e materiais, remoção de banheiros químicos provisórios e aterramento de escavações; (Multa C)

b) Preservação do canteiro de obras com tapume em todo o seu perímetro, sendo que o(s) terreno(s) privativo(s) de apoio da obra deverá ser liberada e reconstituída;

c) O tapume em bom estado de conservação durante o período da paralisação; (Multa B)

d) Toda a sua área interna limpa e roçada; (Multa B)

Seção XI: INSPEÇÃO DE OBRAS

Art. 333 - As obras passarão por uma vistoria, sem aviso prévio, na fase de fundações, fase intermediária e quando da construção concluída para verificar a correta obediência ao projeto liberado pelo condômino e aprovado pela prefeitura e para verificar o integral cumprimento às disposições do presente regulamento e demais instrumentos aprovados.

Parágrafo Primeiro: A **APO** poderá, sempre que julgar necessário, realizar outras inspeções relativas à segurança, higiene e de verificação quanto à obediência ao projeto previamente analisado e, nas edificações paralisadas.

Parágrafo Segundo: É dever do Condômino autorizar a vistoria/fiscalização da obra a realizar, em construção ou concluída. (Multa C)

Parágrafo Terceiro: O Condômino não poderá executar obra ou serviço diferente do projeto aprovado pelo condomínio. As obras ou serviços nestas condições serão considerados como irregulares, e estarão sujeitos a multas e penalidades cabíveis, além de demolição ou regularização. (Multa D)

Art. 334 - Taxas de verificações extras, se exigidas pelo descumprimento do proprietário às Normas aqui estabelecidas, serão cobradas via doc condominial.

Art. 335 - Durante a construção, deverá permanecer no canteiro de obras pasta contendo cópia do projeto aprovado pelo condomínio e pelas autoridades competentes, Alvará de construção, cópia do Plano Diretor Interno, bem como as autorizações, os comunicados e as instruções relativas a obras emitidas pelo Condomínio. (Multa B)

Art. 336 - No caso de modificação de projeto durante a execução da obra, o adquirente fica obrigado a comunicar imediatamente a APO, dando início ao processo de substituição do projeto junto a APO e a Prefeitura Municipal de Arroio do Sal/RS. (Multa B)

Art. 337 - O condomínio não se responsabilizará, em hipótese alguma, por qualquer erro de localização ou demarcação do terreno que implique na invasão de lotes vizinhos.

Art. 338 - A aprovação do projeto não implica na responsabilidade do Condomínio no tocante à propriedade do lote ou a sua correta demarcação.

Seção XII: LIMPEZA DA OBRA E CONDOMÍNIO

Art. 339 - A rampa de carga e descarga deve permanecer limpa, igualmente o asfalto em frente e entorno das obras. (Multa B)

Art. 340 - Após a descarga de materiais, os caminhões devem ter os pneus lavados prezando pela limpeza do Condomínio. (Multa B)

Art. 341 - Os caminhões que estiverem com vazamento de óleo terão seu acesso negado.

Seção XIII: CÓDIGO DE POSTURAS

Art. 342 - Os funcionários, prestadores de serviços e empreiteiros devem possuir postura adequada no interior do Condomínio, ficando proibido circular e trabalhar sem camisa, alcoolizado, cantando ou falando em tom alto. (Multa B)

Art. 343 - Fica proibido o trânsito dos mesmos nas dependências comuns e/ou sociais do Condomínio, bem como a utilização de banheiros destas áreas. (Multa C)

Art. 344 - Os proprietários e/ou construtores são totalmente responsáveis pelos atos de seus funcionários e subordinados, obrigando-se ao afastamento de pessoa com conduta reprovável em caráter eventual ou permanente.

Art. 345 - É expressamente proibido transportar pessoas dentro de reboques ou carrocerias de caminhões ou camionetes. (Multa B)

Art. 346 - As bicicletas utilizadas pelos funcionários devem ficar guardadas dentro do limite do tapume. (Multa B)

Art. 347 - O limite de velocidade no interior do Condomínio é de 20 KM/h, respeitando o traçado das rótulas, ficando o acesso do condutor que exceder este limite e desobedecer às leis de trânsito, negado pelo prazo determinado pela administração. (Multa C)

Seção XIV: CONEXÃO À REDE DE ESGOTO E PLUVIAL

Art. 348 - Os proprietários de **UAs** serão responsáveis pela conexão do esgoto de sua residência até a rede coletora de esgoto doméstico. Após efetuada a conexão, deverá ser solicitada à **APO** uma vistoria na mesma.

Art. 349 - As águas pluviais de cada residência, inclusive de esgotamento de piscinas, deverá ser absorvido por dispositivo de retenção de águas pluviais, podendo ser poço ou vala de infiltração com profundidade máxima de 1m cotada do meio fio a área superficial mínima de 5m², ressaltando que o correto dimensionamento depende da área impermeabilizada do lote e, portanto, do projeto. O dispositivo de infiltração pode ser integrado ao paisagismo ou ficar totalmente coberto.

Art. 350 O extravasor do dispositivo de drenagem de lote deverá ser direcionado em ordem de prioridade para a calha gramada da via. A extremidade do tubo extravasor não deverá ser visível, seja qual for seu ponto de desague. (Multa C)

Art. 351 - O abrigo para animais domésticos deverá possuir sistema de captação de águas servidas, ligadas diretamente na rede de esgoto. (Multa C)

Art. 352 - É expressamente proibida a utilização inversa das redes, ou seja, lançar esgoto na rede de águas pluviais e, vice-versa. (Multa C)

Seção XV: CONEXÃO À REDE ELÉTRICA

Art. 353 - A ligação individual das residências à rede do condomínio será realizada pelos proprietários das **UAs**.

Art. 354 - O abastecimento de energia elétrica será aéreo a partir do poste de eletrificação mais próximo ao lote/residência, por conta de cada proprietário, que atenderá o procedimento da concessionária. Deverá ser apresentado esquema (sob forma de croqui), para análise e aprovação da **APO**, atendendo a esta solução.

Art. 355 - Todas as residências deverão possuir no interior do lote uma caixa de passagem para entrada de ramal subterrâneo, de exigência CEEE. (Multa C)

Seção XVI: CONEXÃO À REDE DE ABASTECIMENTO (ÁGUA)

Art. 356 - A ligação à rede de abastecimento das **UAs** será executada por conta de cada proprietário, atendendo aos procedimentos e normas da concessionária. Após efetuada a conexão, deverá ser solicitada à **APO** uma vistoria na mesma.

Art. 357 - As Caixas de água deverão ser construídas ou instaladas no corpo da residência, sobre laje, ou torre arquitetonicamente concebida e conjugada a estrutura da casa, sendo proibidas construções de torres isoladas específicas para esta finalidade. (Multa C)

Seção XVII: CONEXÃO À REDE DE GÁS

Art. 358 - O abrigo de gás deverá ser incorporado à construção principal ou secundária, desde que respeitados todos os recuos obrigatórios. (Multa C)

Art. 359 - É obrigatória a instalação de esquadrias com ventilação permanente para o depósito a acondicionamento de cilindros e botijões de gás que ficarem confinados em locais fechados.

Art. 360 - Os depósitos de gás que estiverem sobre recuos não devem ultrapassar as medidas de 1,60 m de largura, 0,60cm de profundidade e 1,80 m de altura. (Multa C)

Seção XVIII: DA CONCLUSÃO DA OBRA

Art. 361 - Após a conclusão da obra, o condômino deverá solicitar ao Condomínio o Laudo de Vistoria Técnica de final de obra, para realizar a ocupação e a entrada no imóvel. (Multa B)

Art. 362 - O condomínio concederá o Laudo mediante a vistoria no imóvel e o cumprimento das seguintes obrigações:

a) Execução da obra de acordo com as normas do presente regulamento;
b) Remoção e limpeza dos restos de materiais, entulhos em lixo da obra existente no lote e no terreno de apoio;
c) A reconstituição e liberação do terreno de apoio;
d) Pagamento de multas que foram aplicadas durante a execução da obra;
e) Apresentação de *Habite-se* ou do protocolo de entrada do mesmo, quando houver.

Parágrafo Primeiro: Havendo o descumprimento de qualquer item acima, o condomínio concederá prazo estipulado pela Administração para regularização e marcará nova vistoria.

Parágrafo Segundo: A estrutura/construção deve estar completamente apta para moradia, conforme requisitos exigidos no **PLANO DIRETOR INTERNO (PDI) do Condomínio Residencial Parque das Figueiras**, especialmente quanto aos seguintes aspectos: as portas e janelas da unidade residencial a ser habitada devem estar devidamente instaladas e concluídas; o acesso de veículos (garagem) e dos pedestres prontos; o recuo frontal deve estar completamente gramado; o acabamento externo da unidade residencial deve estar concluído, de forma a não comprometer o aspecto visual do condomínio; qualquer material e equipamento de construção e entulhos devem ser retirados;

Seção XIX: DA MUDANÇA

Art. 363 - Para a realização de mudança para as unidades habitacionais no interior do condomínio, devem ser atendidos, os seguintes requisitos: (Multa C)

a) A mudança deverá ser comunicada por escrito, com antecedência de no mínimo 15 (quinze) dias úteis, a Administração do CONDOMINIO;

b) As taxas, ordinárias e extraordinárias devidas ao condomínio devem ser rigorosamente adimplidas e pagas;

c) Possuir o Laudo de Vistoria Técnica de final de obra emitido pela APO.

Parágrafo Único: A mudança será autorizada somente após a regularização das eventuais pendencias apontadas, conforme **PLANO DIRETOR INTERNO (PDI) DO CONDOMÍNIO** do condomínio;

DO ACESSO À PORTARIA

Art. 364 - Todo caminhão deve ter acompanhamento da equipe de vigilância, se houver, na entrada e na saída do Condomínio.

Art. 365 - Fica proibido o acesso de veículos com tração animal. (Multa B)

Art. 366 - No primeiro acesso será feito o cadastro de visitante, sendo no segundo acesso obrigatório apresentar a documentação exigida.

Art. 367 - É obrigatória a revista de porta malas dos veículos na entrada e saída do Condomínio, de forma aleatória, a critério da Diretoria Executiva.

Art. 368 - Os passageiros carona devem descer do veículo para efetuar a identificação.

Art. 369 - Os veículos que acessarem o Condomínio não podem permanecer durante a noite, feriados ou finais de semana no mesmo. Fica permitido o acesso de no máximo 6 (seis) veículos por obra. (Multa B)

DOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 370 - Será necessário a abertura de um processo administrativo interno nos seguintes casos:

a) Modificação ou permissão para uso de áreas condominiais.

b) Modificações no projeto da edificação.

c) Uso de materiais diferentes dos especificados nos muros.

d) Demais processos não especificados nesse código de obras.

Art. 371 - Em caso de não cumprimento do projeto aprovado, a comissão de obras tem o direito de abrir um processo administrativo para julgar o caso. Havendo julgamento pela comissão de obras poderá ser verificada a necessidade de correção, multa ou até cancelamento do alvará de construção, cabendo ao condômino a adequação do determinado nesse processo.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 372 - O proprietário responderá, objetivamente, perante o **Condomínio** Residencial Parque das Figueiras e terceiros, por eventuais danos causados, seja pela utilização de veículos de entrega de materiais, betoneiras, escavadeiras, guindastes, bate-estacas, e outras hipóteses pressupostas, assim como por atos e atitudes de empregados prepostos, empreiteiros, prestadores de serviços e quaisquer outras pessoas ligadas direta ou indiretamente à obra.

Art. 373 - As edificações executadas em desacordo com as normas deste Plano Diretor Interno, ficarão sujeitas a embargos administrativos e demolição sem qualquer indenização por parte do Condomínio, da **APO** e do Município.

Art. 374 - Normas suplementares a serem observadas na fase de execução das obras, desde que entrem em vigor num prazo igual ou superior a 90 dias de sua edição, respeitada a devida publicidade que tal ato deve ter, poderão ser implementadas pelo condomínio através da **APO**.

Art. 375 - O Condomínio se isenta de qualquer responsabilidade e não indenizará qualquer prejuízo ou dano relativo a furto ou roubo de materiais de qualquer natureza, equipamentos e veículos durante a construção da obra e após a sua conclusão.

Art. 376 - A presente Convenção, Regimento Interno e Plano Diretor, obriga a todos os inquilinos, hóspedes, convidados, condôminos e seus herdeiros e sucessores, na forma da lei.

Art. 377 - As obras até a entrega do empreendimento ao Condomínio Residencial Parque das Figueiras poderão ser realizadas em horários e datas diferentes do estabelecido nestes instrumentos, desde que autorizados pelo empreendedor responsável e/ou Síndico.

De acordo com o teor da presente Convenção, Regimento Interno e Plano Diretor, assinam os condôminos abaixo firmados, elegendo o Foro da Comarca de Torres/RS para dirimir quaisquer questões atinentes à aplicação deste instrumento.

Arroio do Sal/ RS, 29 de agosto de 2020.