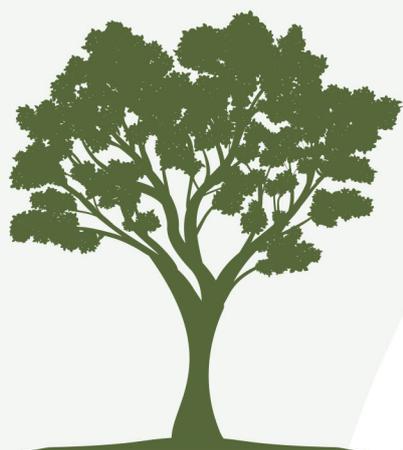


---

# REGIMENTO INTERNO

---



RESERVA DOS  
**LPÊS**  
CONDOMÍNIO  
HORIZONTAL

**GT 003 INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Cuiabá - MT, 16 de dezembro de 2022

## I - DO OBJETO:

**Art. 1º** - O presente Regimento Interno tem por objetivo estabelecer normas de conduta e procedimentos internos, bem como assegurar a tranquilidade no uso e gozo das instalações e dependências do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS**, visando principalmente a segurança e o bem-estar de todos os condôminos e visitantes.

**Art. 2º** - As limitações e normatizações abaixo elencadas são supletivas, e prevalecerão após o cumprimento da legislação federal, estadual e municipal.

**Art. 3º** - As normas deste Regimento Interno devem ser observadas por todos os condôminos, sejam eles proprietários, compromissários compradores, locatários, e moradores das residências, ainda que eventuais, e também pelos prepostos e empregados de organizações que a eles prestam serviços, bem como por empregados do Condomínio e administradores, convidados, visitantes, entregadores, ou quem por qualquer outra razão esteja dentro do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS**, ou na sua portaria de acesso, assim como seus veículos, meios de locomoção e equipamentos que estiverem portando ou conduzindo.

## II - DOS DIREITOS E DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS:

**Art. 4º** - São direitos dos Condôminos, sejam eles proprietários e/ou moradores:

- a) Assegurar, gozar e dispor da respectiva unidade de acordo com o seu destino, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS**, não causem danos ou incômodos aos demais Condôminos ou moradores e não infrinjam as normas legais, as disposições da Convenção do Condomínio e deste Regimento;
- b) Usar e gozar das partes comuns do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS**, desde que não impeçam ou perturbem idêntico gozo pelos demais Condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- c) Examinar, a qualquer tempo os livros, documentos e arquivos da Administração e pedir esclarecimentos;
- d) Utilizar os serviços da portaria, desde que não perturbem a sua ordem;
- e) Comparecer às Assembleias Gerais e, quando quites com suas contribuições, nelas discutir, votar e ser votado;
- f) Comunicar a Administração qualquer irregularidade que observem, utilizando o livro de sugestões e reclamações.
- g) Receber prestação de contas mensal e anualmente.

**Parágrafo único** - Os direitos enunciados nas letras "c" e "e" deste artigo são privativos dos proprietários de unidades, não podendo ser exercidos por inquilino, comodatário, cessionário ou outro morador.

**Art. 5º** - O Condômino interessado no exame da documentação da Administração da Condomínio deverá materializar sua pretensão por escrito a Administração, aduzindo as razões do pedido.

**Parágrafo Único** - A Administração terá o prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do recebimento do pedido, para disponibilizar os documentos solicitados.

**Art. 6º** - São deveres dos Condôminos, além de suas obrigações previstas em lei, no estatuto e neste Regimento Interno:

- a) Cumprir e fazer cumprir rigorosamente as regras deste Regimento Interno;
- b) Preservar e manter dentro do Condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito às regras e às pessoas do convívio interno;
- c) Informar a Administração sobre a ocupação ou desocupação das unidades autônomas.

- d)** Manter o CONDOMÍNIO sempre informado dos moradores permanentes de cada unidade autônoma.
- e)** Acondicionar o lixo doméstico em recipientes apropriados, de acordo com a sua seletividade, postando-os nos locais e horários indicados pelo CONDOMÍNIO.
- f)** Efetuar, na data estabelecida pelo CONDOMÍNIO, o pagamento do valor correspondente à taxa de condomínio e eventuais rateios de despesas relativas a manutenção do CONDOMÍNIO, determinada em Assembleia Geral.
- g)** Fazer constar como parte integrante dos eventuais contratos de locação, sublocação, cessão ou alienação, cópia deste Regimento Interno e da Convenção do Condomínio.
- h)** Prestigiar, acatar e fazer acatar as decisões das Assembleias e do CONDOMÍNIO.
- i)** Tratar com respeito, civilidade e dignidade os funcionários e prestadores de serviço responsáveis pela portaria, segurança, coleta de lixo, distribuição de correspondências internas, exigindo-lhes idêntico tratamento.
- j)** Responder, o proprietário e/ou morador, por danos físicos que causarem ao patrimônio do CONDOMÍNIO, arcando com os custos de recuperação, reposição dos bens, segurados ou não, além daqueles estabelecidos por lei, especificamente nas seguintes condições:
- j.1) Terá responsabilidade integral:**
- Por atitudes de irresponsabilidades ou inconseqüência dos filhos menores de idade e empregados permanentes ou que vivam em sua unidade autônoma.
  - Por qualquer pessoa cuja liberação de entrada seja feita sem reservas pelo morador/proprietário.
- j.2) Será corresponsável ou responsável solidário por:**
- Acidentes, danos, atitudes irresponsáveis ou inconsequentes de filhos, empregados, visitantes, convidados.
  - Acidentes, danos e inabilidade no exercício do ofício, provocados por prestadores de serviço contratados pelo proprietário/morador.
- l)** Construir ou reparar a calçada do seu imóvel de acordo com as especificações e diretrizes da Administração do Condomínio;
- m)** Não locar ou permitir que o imóvel de sua propriedade seja utilizado para locação por temporada através de aplicativos de empresas como AIRBNB ou similares.

### III – PORTARIA:

**Art. 7º** - A portaria terá funcionamento 24 (vinte e quatro) horas por dia, sendo responsável pela identificação e registro de todas as pessoas que adentrarem e saírem do **CONDOMÍNIO RESEVA DOS IPÊS**.

§ 1º – Não será autorizada a entrada de pessoas não cadastradas, ainda que seja proprietário. Nesta hipótese, caberá ao proprietário promover (ou providenciar) sua regularização junto a Administração.

§ 2º – Somente será permitida a entrada de moradores, proprietários de unidade autônomas, trabalhadores das obras em andamento no interior do CONDOMÍNIO RESERVA DO IPÊS se os mesmos estiverem devidamente cadastrados junto à Administração; demais pessoas somente poderão adentrar ao CONDOMÍNIO RESERVA DO IPÊS em companhia de morador ou proprietário de Unidade Autônoma, ou quando previamente autorizada pela Administração, porém deverá ser identificada e registrada a sua presença.

§ 3º - Serão efetuadas revistas na entrada e saída de terceiros (prestadores de serviços e funcionários) do CONDOMÍNIO RESERVA DO IPÊS.

§ 4º – Todos os moradores, visitantes/convidados, devidamente identificados e autorizados, terão livre passagem pela Portaria Social em qualquer horário e dia da semana.

§ 5º – Caberá a cada morador identificar-se junto à segurança e todas as pessoas que vivam em sua residência (filhos, parentes, etc) bem como eventuais controles de passagem pela Portaria, especialmente quando se tratar de menores de idade.

§ 6º – Caberá ainda ao morador comunicar a administração à relação dos seus empregados permanentes e esporádicos, especificando o tempo de permanência no CONDOMÍNIO RESERVA DO IPÊS para ambos os casos, informando ainda a existência ou não de restrições quanto as suas entradas e saídas, para uso e controle da administração.

§ 7º – A forma das identificações será fornecida pela segurança, e alterada sempre que recomendada pela equipe de segurança, após aprovação pelo CONDOMÍNIO RESERVA DO IPÊS.

§ 8º – Os visitantes e convidados que se dirigirem às moradias individuais deverão se identificar na Portaria, obedecendo às regras apresentadas pela segurança.

§ 9º – Só será permitido o ingresso pela portaria social de carros de passeio e utilitários sem carga externa.

10º - Os fiscais do poder público, no exercício de suas funções, poderão adentrar pela portaria social.

**Art. 8º** - A Portaria de Serviços destina-se preferencialmente ao acesso de funcionários e de veículos de cargas, tais como caminhões, carretas, tratores, assemelhados, ou quaisquer outros veículos que estejam carregados e cuja carga se destine às unidades do CONDOMÍNIO RESERVA DO IPÊS. Contudo para acessar os condutores de tais veículos deverão observar os seguintes procedimentos:

§ 1º - Será obrigatória a identificação do condutor do veículo à Segurança da Portaria segundo as normas estabelecidas para esse fim, além da confirmação do recebimento da mercadoria com o local e a quem se destinar.

§ 2º - Os referidos veículos não poderão ficar estacionados, nas ruas ou vias internas do CONDOMÍNIO RESERVA DO IPÊS por tempo superior ao estritamente suficiente para carga e descarga.

§ 3º - Serão efetuadas revistas, pessoal e no veículo, na entrada e saída de terceiros (prestadores de serviços).

§ 4º - Empregados de obra, fornecedores e prestadores de serviço só terão acesso às obras de segunda à sexta-feira das 07:00 às 17:00Hs, sendo proibido o acesso aos sábados, domingos e feriados.

§ 5º – Se o prestador de serviços ou fornecedor for visitar mais de uma residência ou obra, a segurança deverá anunciá-lo em todas as residências a serem visitadas.

§ 6º – A segurança terá plenos poderes para convidar a se retirar do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS** qualquer prestador de serviço ou fornecedor que declarar um destino na portaria e seguir outro ao adentrar ao local.

**Art. 9º** - Qualquer visitante/prestador de serviços terá o seu acesso ao interior do CONDOMÍNIO RESERVA DO IPÊS, somente após a autorização do morador.

**Art. 10º** - Não será permitida a permanência de prestadores de serviços e empregados de Condôminos ou moradores na portaria do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS**.

#### **IV- ÁREA DE LAZER:**

**Art. 11º** – Os critérios para utilização das áreas de lazer serão regulamentados pela Administração do

Condomínio. As regras deverão estar disponíveis para todos os Condôminos e moradores, além de serem afixadas em placas nas respectivas áreas esportivas, para que sejam do conhecimento de todos.

**§ 1º** - Os proprietários, moradores, seus empregados, administradores e empregados do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS** ou das construções ficam terminantemente proibidos de:

- a) Retirar qualquer tipo de madeira de todas as áreas comuns para uso em obras, residências acabadas ou em áreas públicas do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS**;
- b) Acrescentar vegetações e animais de outras regiões nas áreas verdes e de preservação;
- c) Depositar entulho, lixo, garrafa pet ou qualquer outro material que polua as áreas verdes e de preservação e/ou áreas comuns do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS**;
- d) Amarrar arames com placas de identificação que estrangulem as árvores;
- e) Provocar qualquer tipo de queimada ou incêndio;
- f) Retirar terra para jardins;
- g) Aprisionar qualquer tipo de animal residente nas áreas verdes e de preservação ou áreas comuns;
- h) Aplicar qualquer tipo de mata-mato, pesticidas e outros venenos nas áreas de preservação e áreas comuns;
- i) Promover eventos que comprometam o equilíbrio e o bom ambiente das áreas de lazer;
- j) Utilizar-se de quaisquer instrumentos que possam agredir as plantas e animais das áreas verdes e de preservação e áreas comuns, tais como: estilingues, espingarda de chumbinho, visgo, arapucas, etc.

**§ 2º** - As infrações das disposições constantes deste artigo acarretarão a aplicação de multa de 30% do valor da taxa de condomínio vigente para cada uma das infrações.

**Art. 12º** - A área de lazer é de uso prioritário dos moradores e proprietários de lotes no **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS**.

**§ 1º** - Os hóspedes e visitantes dos moradores poderão ter acesso à área de lazer e seus equipamentos, sujeitando-se às normas de sua utilização.

**§ 2º** - É proibida a utilização da academia por empregados e convidados dos proprietários ou moradores.

**Art. 13º** - O horário de uso das áreas de lazer é das 08:00 às 22:00 horas nos finais de semana e feriados, e das 07:00 às 22:00 horas nos dias de semana, que terá seu período de utilização definido a critério da Diretoria Executiva. A iluminação deverá ser ligada e desligada obrigatoriamente por funcionário da Administração.

**Parágrafo único** - Ficam também proibidas disputas de jogos, torneios ou similares com equipes de fora do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS**, sem prévia autorização da Administração.

**Art. 14º** - O usuário da área de lazer deverá obrigatoriamente mantê-la sempre limpa, da mesma forma que a encontrar sob pena de incidir na multa de 20% do valor da taxa de condomínio vigente.

**Art. 15º** - As quadras de esportes e campo de futebol serão utilizadas exclusivamente para prática de esportes a elas destinadas, sob pena de incidir na multa de 30% do valor da taxa de condomínio vigente.

**Art. 16º** - O número de convidados na área de lazer será definido pela Administração do Condomínio de acordo com a demanda de uso pelos proprietários e moradores, ressaltando ser indispensável a presença destes junto aos convidados.

**Art. 17º** - O proprietário fica responsável pelos danos causados à estrutura física do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS**, por atos de negligência, imprudência, imperícia desrespeito, uso de palavras de baixo calão e gestos obscenos que venham a ser praticados por seus convidados, incidindo na multa de 100% do valor da taxa de condomínio vigente e, ainda, solicitação de retirada dos mesmos das dependências do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS** e registro do impedimento de entrada.

## **V – MANUTENÇÃO, CONSERVAÇÃO, COLETA DE LIXO E DOS PROCEDIMENTOS ROTINEIROS E DIÁRIOS**

**Art. 18º** - Dos Serviços ao Residencial - Além do cuidado e manutenção do patrimônio comum, o **CONDOMÍNIO** manterá em caráter permanente uma equipe de portaria e segurança durante as 24 horas do dia, utilizando os equipamentos de vigilância do perímetro de fechamento e rondas periódicas de todo o perímetro fechado.

**Art. 19º** - É terminantemente proibida a colocação de fogo na vegetação, lixos ou entulhos no lote, para quaisquer fins, ainda que tenha sido feito o aceiro.

**Art. 20º** - É de responsabilidade dos proprietários e/ou locatários providenciar a roçagem, limpeza e remoção de sujeiras, entulhos e materiais de seu lote. Em caso de descumprimento, o **CONDOMÍNIO** realizará a devida limpeza e remoção e cobrará do condômino responsável todas as despesas relativas ao serviço.

**Art. 21º** - A utilização de tendas com armação será permitida somente para uso em eventos nos lotes ou permanência nele por um dia, devendo o proprietário desmontá-la ao final do evento ou final do dia, sendo inteiramente vedado a permanência fixa da tenda no lote, exceto para o uso no canteiro de obras, como abrigo para materiais de construção.

**Art. 22º** - A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implica na assunção de qualquer responsabilidade por parte do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS**, quer sejam eles decorrentes de atos delituosos ou não, caso fortuito, acidentes etc.. O **CONDOMÍNIO** poderá através dos órgãos competentes consultar as fichas criminais de todos os funcionários das residências, do Condomínio e dos prestadores de serviços em geral.

**Art. 23º** - São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos, e nas edificações, exceto as comunicações instaladas ou mantidas por parte da empreendedora sob pena de incidir na multa de 30% do valor da taxa de condomínio vigente.

**Parágrafo único** - Somente será permitido o anúncio de revenda de terrenos ou venda de casa em quadro apropriado colocado no escritório da Administração do Condomínio, ficando desde já autorizado ao **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS** a retirar qualquer placa de anúncio ou de venda nos respectivos terrenos e casas em desconformidade com esta norma.

**Art. 24º** - A critério do **CONDOMÍNIO** e aprovação pelo Conselho poderá ser implantado o sistema de Coleta Seletiva do Lixo, devendo nesse caso o condômino:

**§ 1º** - Acondicionar separadamente o lixo doméstico e o reciclável em recipientes cujos padrões serão definidos pelo **CONDOMÍNIO**.

§ 2º - Colocar os recipientes nos locais próprios, dentro da área do lote. A coleta de lixo será feita em horários preestabelecidos pela Administração do Condomínio, pelo que não se recomenda a exposição do mesmo fora das residências em horários não estabelecidos.

§ 3º - O recolhimento será efetuado nos horários e periodicidade estabelecidos pelo CONDOMÍNIO.

§ 4º - O lixo nunca deverá ser colocado nos jardins, calçadas e nas áreas públicas.

**Art. 25º** – A administração do Condomínio fornecerá os seguintes padrões:

- a) Padrão das lixeiras, ficando o morador obrigado a adquirir, no mínimo, 02 (dois) cestos de lixo, um para depósito do lixo orgânico e o outro para o lixo reciclável (não orgânico);
- b) Padrão de calçada a ser executado pelo associado;
- c) Padrão de Caixa de Instalações de hidrômetros e de energia elétrica;

## **VI – DO TRÂNSITO:**

**Art. 26º** - As normas do Código de Trânsito Brasileiro-CTB (Lei Federal 9.503/97) devem ser obedecidas por todos dentro do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS**, sob pena de pagamento da multa de 30% do valor da taxa de condomínio vigente.

**Artigo 27º** - Do trânsito interno de veículos.

§ 1º - Dentro do CONDOMÍNIO a velocidade máxima permitida é de 40km/h, expressa nas placas indicativas, sujeitando seus infratores ou responsáveis a pena de pagamento da multa de 30% do valor da taxa de condomínio vigente.

§ 2º – É expressamente proibida a condução de veículos por menores, condutores sem habilitação, alcoolizados, intoxicados ou de qualquer modo sem sua plena capacidade, cabendo à segurança do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS** fiscalizar, coibir e tomar qualquer medida necessária, inclusive solicitar apoio dos órgãos públicos competentes, sob pena de pagamento da multa de 100% do valor da taxa de condomínio vigente.

§ 3º – Fica também expressamente proibida a condução de motocicletas sem o devido uso de capacete, por menores, condutores sem habilitação, alcoolizados, intoxicados ou de qualquer modo sem sua plena capacidade, sob pena de pagamento da multa de 50% do valor da taxa de condomínio vigente.

§ 4º – Não será permitida a promoção, incentivo de corridas, “rachas”, ou qualquer tipo de atividade que ponha em risco a integridade física da comunidade no interior do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS**, tais como manobras perigosas, arrancadas bruscas, derrapagens ou frenagens com deslizamento ou arrastamento de pneus, sob pena de pagamento da multa de 100% do valor da taxa de condomínio vigente.

§ 5º – É proibido o estacionamento ou circulação irregular de veículos em desobediência à sinalização estabelecida, sob pena de pagamento da multa de 30% do valor da taxa de condomínio vigente.

§ 6º – Sendo infrator o prestador de serviços, convidado ou visitante, o morador será notificado por escrito pela Administração e a multa será aplicada ao proprietário/morador responsável.

§ 7º – O proprietário/morador terá responsabilidade integral:

- a) Por danos causados na condução de veículos automotores (carros e motos) por menores e pessoas não habilitadas legalmente.

- b) Pelo descumprimento das normas de trânsito, que o sujeitará, além das sanções previstas na legislação, ao pagamento de multa pecuniária gravíssima.

### **Artigo 28º** - Estacionamento Interno

§ 1º - É expressamente proibida a utilização de áreas de lazer para circulação e estacionamento de veículos automotores.

§ 2º - É proibida a permanência de caminhões, carretas ou veículos que contenham cargas que exalem mau cheiro, nas unidades autônomas.

§ 3º - Os proprietários/moradores, não poderão provocar o bloqueio ou obstrução das vias públicas, ainda que momentânea ou eventual, bem como estacionamento e circulação irregulares, em desconformidade com a sinalização estabelecida. Só poderão ser executados bloqueios ou alterações no sistema viário, quando solicitadas e autorizadas pelo CONDOMÍNIO.

### **Artigo 29º** - Estacionamento Externo

I - Compreende-se por estacionamento público externo os espaços adjacentes a portaria, destinados a acomodação de veículos de visitantes.

II - O CONDOMÍNIO não se responsabiliza pela guarda dos veículos ali estacionados ou por objetos mantidos em seu interior.

III - O CONDOMÍNIO não instituirá nenhum tipo de cobrança ou pagamento pelo uso do estacionamento externo.

IV - Deverá ser respeitada a disponibilidade de vagas para estacionamento de veículos, não sendo tolerado o uso das áreas verdes ou gramados como espaço alternativo de estacionamento de carros ou motocicletas. Ocorrendo tal fato a autoridade pública competente será imediatamente acionada.

V - Não será fornecida, em hipótese alguma, água para lavagem de veículos nas dependências dos estacionamentos interno e externo.

### **Artigo 30º** - Dos horários de trânsito para prestadores de serviços

Os prestadores de serviços, uma vez autorizados pelo morador, terão acesso garantido à residência do proprietário/morador tomador dos serviços, observadas as seguintes restrições:

I - Caminhões, excluindo-se os de mudança, somente poderão trafegar internamente de segunda a sexta-feira das 8 às 17hs.

II - Exceções aos itens acima somente se autorizadas por escrito pelo CONDOMÍNIO.

### **Artigo 31º** - Horário de entrada de materiais no Residencial

I - A liberação de entrada de materiais para a obra/reforma fica vinculada à análise do projeto pelo CONDOMÍNIO, devendo ser respeitados os horários permitidos de segunda a sexta-feira, das 8:00 as 17:00 horas, sendo proibida a descarga aos sábados, domingos e feriados.

II - Os serviços que produzam ruídos que possam perturbar os vizinhos somente serão permitidos de segunda a sexta-feira das 8 as 17 horas.

III - Somente será permitido o trabalho em obras no Residencial, de segunda a sexta-feira, das 7 às 18 horas, e aos sábados das 7 às 12 horas (somente serviços internos e sem ruídos), não sendo permitido o trabalho nos domingos e feriados.

IV - Exceções aos itens acima somente se autorizadas por escrito pelo CONDOMÍNIO.

V - Os infratores das regras acima serão advertidos pela Fiscalização e/ou Segurança para que cessem imediatamente e, na reincidência, ficará sujeito o infrator, morador ou proprietário responsável, a pena de pagamento da multa de 30% do valor da taxa de condomínio vigente.

**Art. 32º** – Só serão permitidos no **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS** o uso de brinquedos elétricos, sendo expressamente proibido qualquer tipo de brinquedo com motores a combustão, sob pena de pagamento da multa de 50% do valor da taxa de condomínio vigente.

§ 1º - Não será permitida a prática de aeromodelismo, seja elétrico ou a combustão, salvo por autorização da Administração.

§ 2º - Não será permitido empinar pipas utilizando linha com cerol;

§ 3º - Não será permitido o uso de drones, salvo por autorização da Administração e para fins profissionais, técnicos ou de segurança.

## VII - DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS:

**Art. 33º** - Será permitida a criação de animais domésticos, respeitadas as condições de higiene, segurança e sonoridade.

§ 1º - Quando do passeio em vias públicas, será obrigatório o uso de guias. No caso de animais de pequeno porte, será obrigatória a condução através de coleira, devendo os proprietários ou acompanhantes portarem uma sacolinha para fazer a higienização, recolhendo os excrementos, sob pena de pagamento da multa de 30% do valor da taxa de condomínio vigente, no caso de reincidência.

§ 2º - É proibido o trânsito de animais nas áreas de lazer (piscinas, quadras de esporte, areia, tênis etc.), sob pena de pagamento da multa de 30% do valor da taxa de condomínio vigente, no caso de reincidência.

§ 3º - Caso o animal seja encontrado solto pelo **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS**, será apreendido, recolhido à Administração e entregue ao proprietário, com notificação por escrito na primeira ocorrência e multa de 30% do valor da taxa de condomínio vigente em caso de reincidência.

## VIII - FESTAS, REUNIÕES E EVENTOS SOCIAIS NAS RESIDÊNCIAS:

**Art. 34º** - Em caso de festas ou eventos sociais que demandem grande fluxo de visitantes no **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS**, os moradores deverão observar as seguintes condições:

§ 1º - Eventos até 100 (cem) convidados externos devem ser comunicados à Administração com 03 (três) dias de antecedência e acima de 101 (cento e um) convidados externos devem ser comunicados à Administração com 07 (sete) dias de antecedência, sob pena de pagamento de multa de 75% da taxa de condomínio vigente.

- a) Objetivando resguardar a tranquilidade e segurança dos moradores do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS**, nos eventos superiores a 120 (cento e vinte) convidados haverá reforço de um segurança extra do Residencial, no local do evento e um segurança a cada acréscimo de 50 (cinquenta) convidados, até o limite estabelecido pela Administração.
- b) Os seguranças extras serão contratados pela administração e o custo será cobrado na taxa de condomínio do proprietário/morador que promoveu a festa. Estes seguranças deverão permanecer na área circunvizinha ao evento, inclusive na área de recuo lateral e fundo do lote, se necessário, auxiliando na circulação de pessoas e veículos e buscando preservar a tranquilidade e segurança de vizinhos e da comunidade em geral;
- c) Ficará a critério do condômino ou morador que estiver realizando o evento a contratação ou não de segurança própria para a parte interna da festa, uma vez que os profissionais do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS** estarão objetivando a coletividade e a área externa do evento;
- d) Os seguranças a que se referem os incisos I, II e III, serão, preferencialmente, os da equipe de

## segurança do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS**.

**§ 2º** - O proprietário/morador ou morador deverá apresentar à administração, com 12 horas de antecedência, a listagem completa dos convidados, contendo o nome completo dos mesmos em ordem alfabética.

**§ 3º** - Sempre que necessário, a Administração determinará o aumento de efetivo dos profissionais de atendimento das portarias do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS**, para o atendimento dos convidados externos e o custo proveniente deste aumento será rateado pelos moradores que estiverem promovendo os eventos;

**§ 4º** - Todo condutor do veículo que pretenda ingressar no **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS** deverá ser identificado na portaria, não sendo permitida sua entrada sem documento de identificação e carteira de habilitação nos casos dos condutores;

**§ 5º** - Fica expressamente proibida a promoção de festas ou eventos com venda de ingressos, sob pena de pagamento de multa de 200% da taxa de condomínio vigente.

- a) No caso de descumprimento do parágrafo acima, a administração, através da segurança, poderá encerrar a festa e impedir a entrada de convidados.

**§ 6º** - O Condômino, o morador e o visitante deverão observar as disposições legais do Município de Cuiabá – MT e suas alterações, no que se refere ao sossego público, especialmente quanto a intensidade do som ou ruído, estando sujeito a penalidades legais, sob pena de multa de 150% da taxa de condomínio vigente.

**§ 7º** - Os níveis sonoros máximos permitidos em ambientes externos são os fixados pela NBR 10.151 – Avaliação do ruído em áreas habitadas visando o conforto da comunidade – ABNT e o nível máximo de som ou ruído permitido para veículos é o estabelecido pelas resoluções nºs 01 e 02/92 - CONAMA

- a) O nível máximo de som ou ruído permitido para a produção por pessoas, atividades ou qualquer tipo de aparelho sonoro, orquestras, instrumentos, utensílios ou engenhos, máquinas, compressores, geradores estacionários ou equipamentos de qualquer natureza, para a zona urbana no período diurno 50 decibéis e no período noturno 45 decibéis, conforme item 6.2.1 da NB 10.151 editada pela ABNT ou conforme previsto na legislação do Município de Cuiabá - MT, caso esta seja mais restritiva.
- b) Os procedimentos de medição dos níveis sonoros máximos permitidos, de que se trata o presente artigo, obedecerão às disposições pertinentes constantes da NBR 10.151 – ABNT, ou conforme previsto na legislação do Município de Cuiabá - MT, caso esta seja mais restritiva.
- c) Para efeitos do disposto no inciso I acima, o horário diurno é entre as 07:00 (sete) horas e 22:00 (vinte e duas) horas e o horário noturno entre 22:00 (vinte e duas) horas e 07:00 (sete) horas, sendo que, aos domingos e feriados, o horário noturno será encerrado, excepcionalmente, às 20:00 (vinte) horas.

**§ 8º** - As penalidades previstas neste artigo somente serão aplicadas em caso de reclamação feita por qualquer Condômino que se sentir prejudicado.

## **IX - DAS MUDANÇAS**

**Artigo 35º** - O ingresso de mudanças de novos moradores somente será permitido após liberação do “habite-se” e liberação pelo **CONDOMÍNIO** conforme normas específicas aprovadas pelo Conselho Administrativo.

I - Os caminhões de mudança terão trânsito livre em todos os dias da semana, exceto domingos e feriados, respeitando o horário de 8:00 as 19:00 horas para tráfego interno, desde que comunicado a Administração do CONDOMÍNIO.

II - Nas saídas de mudanças no residencial, o proprietário/morador terá que estar em dia com as suas obrigações e da mesma forma obter o de acordo do CONDOMÍNIO.

#### **X – PENALIDADES:**

**Art. 36º** - Todo e qualquer descumprimento das normas deste regulamento estarão sujeitos, dentre outras, às penalidades seguintes, com prescrição após um ano.

- a) Advertência na primeira infração, e multa nas infrações subsequentes, tendo por base o valor vigente da taxa de condomínio, na data da infração.
- b) A partir da segunda reincidência, a multa será de valor dobrado.
- c) Toda e qualquer edificação divergente do projeto ou em desacordo com as normas do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS** estará sujeita à multa e demolição pelo proprietário da edificação em desconformidade com o projeto aprovado.

**§ 1º** - A aplicação de qualquer penalidade pelo **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS** não afasta nem impede que o agente infrator sofra as medidas judiciais cabíveis, quando o ato configurar ato ilícito ou penal, nem o isenta de reparar eventuais danos causados, custear as despesas que se fizerem necessárias e responder pelas multas que forem aplicadas ao Condomínio pelo Poder Público em razão de seu ato.

**§ 2º** - Caberá recurso no prazo de 05 dias úteis, a contar do recebimento da notificação, tendo efeito suspensivo até sua apreciação e julgamento pela Assembleia Geral. O recurso será encaminhado para o Conselho Deliberativo do Condomínio que analisará o preenchimento dos requisitos, tais como tempestividade, adequação e fundamentação. O recurso, após admitido, será submetido pela Assembleia Geral, em sessão pública, não cabendo novo recurso após decisão final do órgão máximo do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS**.

**§ 3º** - As multas não pagas administrativamente serão cobradas judicialmente dos responsáveis, com os acréscimos legais cabíveis.

#### **XI - DISPOSIÇÕES GERAIS:**

**Art. 37º**- É expressamente proibido utilizar os empregados do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS** para serviços particulares, independente de horário, durante o expediente ou fora dele, exceto para os serviços de jardinagem das residências, coordenados pela administração do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS**, sob pena de pagamento de multa de 30% do valor da taxa de condomínio vigente.

**Art. 38º** - É expressamente proibido ter ou usar nas respectivas residências, materiais, objetos, aparelhos e instalações suscetíveis de afetar, por qualquer forma, a saúde, segurança e a tranquilidade dos moradores, como p. ex: explosivos, inflamáveis, produtos tóxicos e químicos, sob pena de pagamento de multa de 100% do valor da taxa de condomínio vigente.

**Art. 39º** - É expressamente proibido remover ou adicionar plantas nas partes comuns, calçadas e passeios do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS**, sem a prévia autorização da Administração, sob pena de pagamento de multa de 40% do valor da taxa de condomínio vigente.

**Art. 40º** - Qualquer reclamação, sugestão ou recurso contra penalidade imposta deverá ser dirigida à Administração do **CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS** por escrito ou através do meio indicado por esta, tais como entrega física, e-mail, aplicativo etc.

**Art. 41º** - Em casos de obras concluídas, porém sem morador, as mesmas deverão ser fechadas (portão de acesso a área de fundo), até a altura do muro com tapume, conforme padrão definido pela Administração. O material do tapume, momento e condição da sua retirada, conservação ou substituição será definido pela Administração.

**Artigo 42º** - AO CONDOMÍNIO é dada legitimidade para propositura de ações judiciais, de qualquer natureza, a fim de que o presente Regimento seja fielmente observado, bem como para a cobrança dos encargos pecuniários aqui previstos.

**Art. 43º** - Os casos omissos serão analisados e solucionados pelo Conselho Deliberativo e Diretoria Executiva.

**Art. 44º** - Integram o presente Regimento Interno as normas constantes do Regulamento das Normas Construtivas e Urbanísticas, destinadas a disciplinar o uso e ocupação adequados do solo no CONDOMÍNIO, aplicando-se às mesmas as cominações e penalidades aqui previstas.

Cuiabá/MT, 16 de dezembro de 2022