



REGIMENTO INTERNO

Aprovado pela Assembleia Geral em 14/12/2016

Sumário

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	4
CAPÍTULO I - DA DEFINIÇÃO.....	4
TÍTULO II - DAS NORMAS DE UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS E BENS DE PROPRIEDADE COMUM.....	4
CAPÍTULO I - DA DEFINIÇÃO E DAS VEDAÇÕES.....	4
CAPÍTULO II - DAS ÁREAS E BENS DE PROPRIEDADE COMUM E SUAS NORMAS	6
Seção I - Das Piscinas	6
Seção II - Das Churrasqueiras	7
Seção III - Do Salão de Eventos	7
Seção IV - Dos equipamentos desportivos.....	8
Seção V - Do Equipamentos Infantis.....	9
Seção VI - Da Reserva de Mesas, Cadeiras, Som e Demais Equipamentos.....	9
CAPÍTULO III - DOS SERVIÇOS DIVERSOS.....	9
Seção I - Da Conservação e Limpeza	9
Seção II - Do Manejo do Lixo	9
Seção III - Da Mudança	10
Seção IV - Das Entregas de Encomendas	10
TÍTULO III - DA SEGURANÇA.....	11
CAPÍTULO I - DA SEGURANÇA GERAL.....	11
Seção I - Do ingresso ao Condomínio.....	11
Seção II - Do serviço de Vigilância.....	12
CAPÍTULO II - DA SEGURANÇA NO TRÂNSITO.....	12
TÍTULO IV - DAS NORMAS DE UTILIZAÇÃO DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA	13
CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS	13
CAPÍTULO II - DAS NORMAS CONSTRUTIVAS	13
Seção I - Da Submissão de Projeto Construtivo para Início de Obra	14
Subseção I - Do Cadastro e Ingresso dos Trabalhadores de Obras.....	14
Subseção II - Dos Horários de Funcionamento das Obras.....	15
CAPÍTULO III - DO PROCESSO CONSTRUTIVO	15
Seção I - Do Início da Obra.....	17
Seção II - Dos Materiais de Construção para uso nas Obras	17
Seção III - Dos Tapumes.....	18
Seção IV - Terraplenagens, Estaqueamentos e Fundações.....	18
Seção V - Ligações de Água e Energia.....	18

Seção VI - Do Projeto Arquitetônico Das Edificações.....	19
Subseção I - Das Restrições.....	19
Subseção II - Índice de Ocupação e de Utilização	19
Subseção III - Área Permeável	19
Subseção IV - Recuos e Afastamentos.....	19
Subseção V - Nível do Pavimento Térreo	21
Subseção VI - Número Máximo de Pavimentos e Altura Mínima e Máxima da Edificação	21
Subseção VII - Das Vagas de Veículos e Edícula	21
Subseção VIII - Dos Fechamentos Individuais	22
Subseção IX - Das Piscinas	23
Subseção X - Do Passeio Público.....	23
Subseção XI - Dos Levantamentos Planialtimétricos e Sondagens.....	23
Subseção XII - Do Projeto Hidrossanitário e Águas Pluviais	23
Seção VII - Da Fiscalização de Obras.....	24
Subseção I - Das Penalidades	24
Seção VIII - Do Fim de Obra e Ocupação da Edificação.....	25
CAPÍTULO IV - DA UTILIZAÇÃO DA ÁREA DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA	25
Seção I - Do Manejo de Animais Domésticos.....	26
Seção II - Do Remembramento/Junção de Unidades Autônomas.....	28
CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	28

REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERONIQUE

PREÂMBULO

Os proprietários, doravante denominados Condôminos, do Condomínio Residencial Veronique, situado à Rodovia RN 15, trecho denominado de Avenida Contabilista Fernando Victor de Melo, nº 1521, Bairro Dix Sept Rosado, na cidade de Mossoró/RN, signatários do presente e titulares das unidades correspondentes à sua fração ideal, têm entre si justo e contratado, por este instrumento, com fulcro na Convenção Condominial, estabelecer as normas internas tangentes ao uso e disposições das coisas internas do Condomínio.

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I

DA DEFINIÇÃO

Art. 1º O Regimento Interno do Condomínio Veronique constitui-se no conjunto de dispositivos que regulamentam as regras de ocupação e utilização das áreas de propriedade comum e exclusiva, as normas construtivas, bem como as demais regras, nos limites da Convenção Condominial e da legislação vigente.

§ 1º O presente Regimento Interno será aprovado em Assembleia Geral por maioria absoluta dos presentes.

§ 2º O Regimento Interno será alterado em Assembleia Geral com maioria absoluta de votos, por proposta do Conselho Administrativo ou ainda por iniciativa de 10% (dez por cento) do total dos condôminos.

Art. 2º As normas do Regimento Interno são complementares, não excluindo o disposto na Convenção Condominial, na legislação vigente, seja federal, estadual ou municipal, ou ainda as normas expedidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

TÍTULO II

DAS NORMAS DE UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS E BENS DE PROPRIEDADE COMUM

CAPÍTULO I

DA DEFINIÇÃO E DAS VEDAÇÕES

Art. 3º Constituem áreas e bens de propriedade comuns aquelas tidas e havidas como inalienáveis e indivisíveis, destinadas ao uso coletivo.

Art. 4º São áreas de bens de propriedade comum:

- I - guaritas, muro de contorno, galerias de águas pluviais, dutos e vertedouros;
- II - vias de circulação interna e passeio público;
- III - área de lazer e seus equipamentos (piscina, quadra poliesportiva, playground, academia, etc.);
- IV - sede da administração do Condomínio;
- V - redes de águas e esgoto;
- VI - bens móveis duráveis ou imóveis adquiridos com recursos do condomínio;

VII - demais áreas e equipamentos tidos e havido pelo condomínio na forma da Convenção Condominial.

Parágrafo único. As áreas e equipamentos de propriedade comum elencados nos incisos I, II, III, IV, V e VI não poderão ser alteradas, suprimidas, removidas ou substituídas sem a aprovação das Assembleia Geral.

Art. 5º No que diz respeito às áreas de bens de propriedade comum é estritamente vedado:

- I - utilizar as vias de circulação interna para estacionamento de veículos, exceto àquelas especialmente destinadas a este fim;
- II - utilizar as vias de circulação interna, os estacionamentos e demais áreas de propriedade comum para guarda de veículos;
- III - praticar atividades de lazer em áreas não destinadas;
- IV - permitir que pessoa não habilitada conduza veículo automotor nas vias de circulação interna;
- V - utilizar os bens e equipamentos comuns sem a devida autorização da administração do condomínio;
- VI - realizar qualquer tipo de propaganda, seja por distribuição de panfletos, colocação de letreiros, cartazes, placas luminosas etc., exceto quando autorizadas pelo Conselho Administrativo;
- VII - ceder, locar ou emprestar os espaços para pessoas externas ao condomínio;
- VIII - solicitar dos funcionários do condomínio a realização de serviços particulares;
- IX - promover atividades que causem incômodo aos demais condôminos;
- X - praticar atos que provoquem danos, por menor que seja, aos bens e equipamentos comuns;
- XI - fumar nas áreas e equipamento comuns do condomínio;
- XII - realizar lavagem ou conserto de veículos nas vias ou áreas de propriedade comum do condomínio;
- XIII - dar às coisas comuns destinação ou utilização diversa as da original;
- XIV - realizar serviços, mudanças, carga ou descarga em dias e horários não autorizados;
- XV - desrespeitar, agredir ou tentar coagir os funcionários do condomínio quando do cumprimento das normas condominiais;
- XVI - a presença de pessoas armadas nas áreas de propriedade comum, exceto eventuais prestadores de serviços devidamente contratados pelo condomínio;
- XVII - obstruir totalmente as vias do condomínio, exceto nos casos autorizados pelo Conselho Administrativo;
- XVIII - a utilização das dependências ou áreas de uso comum do condomínio para atividades profissionais, industriais e mercantis;
- XIX - o ingresso e permanência de animais de estimação nas áreas de propriedade comum, principalmente piscina, parquinho, quadra, salão de eventos etc.;

- XX - realizar ligação ou qualquer alteração irregular nas redes de água, esgoto e energia elétrica;
- XXI - desrespeitar as normas de trânsito e circulação interna;
- XXII - conceder acesso à pessoa que tenha sido proibida de ingressar no condomínio;
- XXIII - a permanência prestadores de serviço e seus veículos em horários e dias não autorizados;
- XXIV - utilizar as vias de circulação para realização de serviços construtivos ou qualquer outro serviço sem a devida autorização do Conselho Administrativo;
- XXV - o treinamento de condutores de veículos automotores no interior do condomínio;
- XXVI - fazer uso de fogos de artifício ou rojões de qualquer espécie sem a devida autorização do Conselho Administrativo.

Art. 6º O desrespeito às vedações expressas no artigo anterior implica em penalidade definida na Convenção Condominial e em regulamento aprovado pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS E BENS DE PROPRIEDADE COMUM E SUAS NORMAS

Seção I

Das Piscinas

Art. 7º As piscinas são de uso exclusivo de condôminos e seus convidados devidamente acompanhados, sendo vedada sua utilização para exploração comercial.

Parágrafo único. Os horários de funcionamento das piscinas serão definidos pelo Conselho Administrativo por meio de instrução normativa.

Art. 8º Não será permitida a presença de menores de 7 (sete) anos sem o acompanhamento de um adulto nas piscinas.

Art. 9º No que tange à piscina fica proibido:

- I - a utilização de brinquedos, exceto os próprios para piscina e de segurança;
- II - a utilização da piscina por pessoas acometidas por doenças de pele, lesões, feridas ou congêneres;
- III - o consumo de bebidas, ainda que não alcóolicas, ou comidas de qualquer natureza;
- IV - a utilização de roupas inapropriadas para banho;
- V - a presença de animais;
- VI - a presença de pessoas alcoolizadas;
- VII - outras vedações definida pelo Conselho Administrativo expressa por instrução normativa.

Art. 10. As piscinas poderão, a qualquer tempo, ser interditadas pela administração do condomínio.

Art. 11. A administração do condomínio poderá realizar atividades físicas e de lazer nas piscinas do condomínio destinadas aos condôminos.

Seção II

Das Churrasqueiras

Art. 12. As churrasqueiras são de uso exclusivo de condôminos e seus convidados devidamente acompanhados, sendo vedada sua utilização para exploração comercial.

Art. 13. Na utilização das churrasqueiras, fica proibido;

- I - a presença de menores ou adolescentes sem a supervisão dos pais ou responsáveis;
- II - dar destinação diversa a original;
- III - a utilização por pessoas alcoolizadas;
- IV - retirar ou se apropriar, ainda que temporariamente, dos utensílios das churrasqueiras;
- V - utilizar sem a prévia autorização da administração.

§ 1º A utilização das churrasqueiras necessita autorização da administração, devendo o condômino fazer a solicitação com antecedência de 24 (vinte e quatro) horas.

§ 2º Caso não haja reserva e as churrasqueiras encontrem-se liberadas, o condômino poderá utilizar imediatamente, desde que autorizado pela administração.

Seção III

Do Salão de Eventos

Art. 14. O salão de eventos é de uso exclusivo de condôminos e seus convidados devidamente acompanhados, em pleno gozo de seus direitos, estando quite com suas obrigações junto ao condomínio, sendo vedada sua utilização para exploração comercial, sua sessão ou locação a terceiros.

Art. 15. Os materiais e equipamentos do salão de eventos são de propriedade do condomínio, podendo ser utilizados por qualquer condômino em pleno gozo dos seus direitos.

Art. 16. O salão de eventos é especificamente destinado à realização de festas, eventos comemorativos, recepções, reuniões ou atividades sociais, sendo vedado:

- I - a utilização para eventos religiosos, políticos partidários ou ainda jogos de azar;
- II - a cessão para realização de eventos em datas tradicionais, tais como Natal, Ano Novo, Carnaval, Festas Juninas etc.;
- III - realizar eventos que exceda o limite da capacidade estabelecido pelo DAE;
- IV - utilizar o salão sem a prévia autorização da administração;
- V - utilizar aparelho de som em volume que cause incômodo aos condôminos;
- VI - utilizar objetos decorativos que necessitem de perfuração das paredes ou descaracterização da estrutura física do ambiente.

Art. 17. A reserva e utilização do salão de eventos necessita de prévia autorização do Conselho Administrativo, tornando-se obrigatório o requerimento por escrito do

condômino com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, informando, inclusive, o horário de início e término do evento.

Parágrafo único. A utilização do salão de eventos não poderá exceder o limite de 5 (cinco) horas.

Art. 18. Autorizada a reserva, a administração, no dia do evento, procederá a vistoria do salão atestando a perfeita condição de uso, ficando o condômino responsável pela entrega nas condições recebidas.

Parágrafo único. É de inteira responsabilidade do condômino a limpeza do salão de eventos após a utilização, bem como o reparo imediato de todo e qualquer dano eventualmente causado.

Art. 19. O condômino fica obrigado a entregar à administração a relação completa dos convidados do evento, fazendo constar nome completo com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas.

Seção IV

Dos equipamentos desportivos

Art. 20. O Condomínio Veronique manterá, conforme suas condições, equipamentos desportivos tidos e havidos com a finalidade de prática desportiva, quais sejam, quadra poliesportiva, campo de futebol e congêneres.

§ 1º Os equipamentos desportivos são de uso exclusivo de condôminos e seus convidados, em pleno gozo de seus direitos, estando quite com suas obrigações junto ao condomínio, sendo vedada sua utilização para exploração comercial, sua sessão ou locação a terceiros.

§ 2º O condômino que desejar trazer convidados visitantes para a prática desportiva deverá encaminhar a relação dos mesmos com nome completo e documento de identificação à administração, com limite máximo de 15 (quinze) pessoas.

§ 3º O convidado visitante só poderá usufruir dos equipamentos desportivos com a presença do condômino responsável pela reserva.

Art. 21. A reserva e utilização equipamentos desportivos necessitam de prévia autorização do Conselho Administrativo.

§ 1º O condômino terá direito a no máximo 4 (quatro) reservas por mês, pelo tempo de 1 (uma) hora por reserva, sendo vedada a reserva mais de uma vez por dia.

§ 2º As reservas deverão ser feitas com antecedência máxima de 1 (um) mês das datas pretendidas.

§ 3º O condômino não poderá reservar o mesmo dia da semana por mais de 2 (duas) oportunidades no mesmo mês, ou seja, durante o mês ele só poderá reservar 2 (duas) vezes determinado dia da semana.

Art. 22. Os equipamentos desportivos ficarão disponíveis aos condôminos nos seguintes horários:

- I - de segunda a sexta, das 7h às 11h e das 14h às 22h;
- II - sábados, domingos e feriados, das 8h às 11h e das 14h às 22h.

Seção V

Do Equipamentos Infantis

Art. 23. O Condomínio Veronique manterá, conforme suas condições, equipamentos infantis tidos e havidos com a finalidade lazer e diversão para as crianças, como parquinho, brinquedoteca, *playground* e congêneres.

Art. 24. Os equipamentos infantis são de uso exclusivo de condôminos e seus convidados, sendo vedada sua utilização para exploração comercial, sua sessão ou locação a terceiros.

Art. 25. Os equipamentos infantis são destinados às crianças de até 12 (doze) anos, devendo as crianças menores de 7 (sete) anos estarem acompanhadas de seus pais ou responsáveis.

Seção VI

Da Reserva de Mesas, Cadeiras, Som e Demais Equipamentos

Art. 26. O condômino terá direito à reserva de cadeiras, mesas, aparelho de som e qualquer outro equipamento disponibilizado pela administração.

§ 1º Toda e qualquer reserva deverá ser feita com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas.

§ 2º No caso de mesas e cadeiras, a reserva não poderá comprometer mais de 50% (cinquenta por cento) do total de disponível, de forma que mais de um condômino possa usufruir no mesmo dia.

§ 3º No ato da reserva dos bens de que trata o caput deste artigo, o condômino preencherá formulário com orientações gerais e procedimentos para entrega e devolução dos mesmos, ficando inteiramente responsável por estes, inclusive reparando eventuais danos causados.

CAPÍTULO III

DOS SERVIÇOS DIVERSOS

Seção I

Da Conservação e Limpeza

Art. 27. O Conselho Administrativo do Condomínio Veronique, por meio de sua administração, estabelecerá meios para garantir a conservação e limpeza.

Art. 28. A conservação e limpeza é de responsabilidade coletiva, não devendo os condôminos praticar atos que deteriorem ou comprometam a higiene das áreas de propriedade comum.

Parágrafo único. Cabe à administração os serviços de limpeza cotidiana das áreas de propriedade comum, sejam área de lazer, piscina, vias de circulação etc.

Seção II

Do Manejo do Lixo

Art. 29. É de responsabilidade da administração do condomínio o recolhimento regular do lixo doméstico, comum ou reciclável, com dias e horários estabelecidos por meio de instrução normativa.

Art. 30. O lixo doméstico, comum e reciclável, deverá ser acondicionado em sacos plásticos adequados, fechados de forma que não possibilitem vazamentos e colocado na calçada para recolhimento nos dias preestabelecidos.

Art. 31. O lixo reciclável deverá ser separado em seus componentes como papel, plástico, vidros, metais e acondicionado de forma que não acarrete risco para os funcionários responsáveis pelo recolhimento.

Art. 32. Os detritos ou resíduos como restos de grama, plantas de jardim, árvores, pilhas, pequenos eletrônicos e eletrodomésticos, poderão ser recolhidos pela administração, desde que solicitado pelo condômino com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas.

Art. 33. Fica proibida a colocação de lixo para recolhimento nas calçadas fora dos dias estabelecidos pela administração.

Seção III

Da Mudança

Art. 34. A realização de mudança somente poderá ocorrer com a autorização do Conselho Administrativo em resposta a requerimento feito pelo condômino com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas.

Art. 35. As mudanças obedecerão, os seguintes dias e horários:

- I - de segunda a sexta, das 7h às 11h30min e das 13h às 17h30min;
- II - sábados, das 7h às 12h.

Parágrafo único. Fica proibida a realização de mudanças nos domingos e feriados.

Art. 36. Os veículos utilizados nas mudanças não poderão exceder os limites estabelecidos no Art. 53 deste Regimento Interno, salvo em casos excepcionais autorizados pelo Conselho Administrativo.

Seção IV

Das Entregas de Encomendas

Art. 37. As entregas de encomendas que impliquem no ingresso do entregador às dependências do condomínio somente serão permitidas a partir da autorização do condômino, bem como da identificação do entregador na portaria.

Parágrafo único. É obrigatória a identificação e registro por imagem dos entregadores que ingressarem no condomínio.

Art. 38. As entregas de encomendas diversas seguirão os seguintes horários:

- I - de segunda a sexta, das 7h às 11h30min e das 13h às 17h30min;
- II - sábados, das 7h às 12h.

§ 1º A permanência dos entregadores não poderá exceder os horários estabelecidos, exceto em casos excepcionais autorizados pelo Conselho Administrativo.

§ 2º Excetua-se dos limites de horários estabelecidos nos incisos I e II deste artigo as entregas de gás de cozinha, água, farmácia e lanches.

§ 3º Para todos os efeitos, a partir das 22h ficam proibidas todas e quaisquer entregas que resultem no ingresso do entregador às dependências do condomínio, exceto em casos excepcionais de doenças e emergências.

TÍTULO III
DA SEGURANÇA
CAPÍTULO I
DA SEGURANÇA GERAL

Art. 39. A segurança deve ser considerada objetivo prioritário nas ações do Conselho Administrativo, cabendo aos demais condôminos seguir as normas condominiais como forma de preservação da segurança coletiva.

Parágrafo único. A administração do condomínio manterá cadastro geral de moradores atualizado.

Seção I

Do ingresso ao Condomínio

Art. 40. O ingresso ao condomínio se dará após a identificação do indivíduo, seja ele condômino ou não.

Art. 41. A administração, conforme suas condições e aprovação da Assembleia Geral, estabelecerá sistema eletrônico de controle de acesso, visando garantir a segurança na identificação dos condôminos.

Parágrafo único. Em caso de recusa por parte do condômino de aderir à utilização do sistema eletrônico de acesso, a administração exigirá a apresentação de documento de identificação com foto no momento do ingresso ao condomínio.

Art. 42. Nos casos dos condutores visitantes e prestadores de serviço, o ingresso se dará somente com a autorização do condômino, bem como após a apresentação da Carteira Nacional de Habilitação e registro de imagem.

Art. 43. No ingresso ao condomínio, os condutores adotarão, obrigatoriamente, os seguintes procedimentos:

I - condutores de automóveis:

- a) Durante o dia - baixar o vidro e se identificar ao porteiro (apresentar documento, se for o caso), aguardar o reconhecimento e consequente liberação para prosseguir;
- b) Durante a noite - baixar o vidro, acender a luz interna do veículo e se identificar ao porteiro (apresentar documento, se for o caso), aguardar o reconhecimento e a consequente liberação para prosseguir.

II - condutores de motocicletas:

- a) Durante o dia e a noite - retirar o capacete e se identificar ao porteiro (apresentar documento, se for o caso), aguardar o reconhecimento e consequente liberação para prosseguir.

Art. 44. O Conselho Administrativo poderá expedir normas complementares para garantir a segurança no ingresso ao condomínio.

Art. 45. O Condomínio Veronique disporá de uma entrada principal e uma entrada de serviço.

§ 1º A entrada principal funcionará 24 (vinte e quatro) horas por dia e fica reservada aos condôminos e seus visitantes, sendo vedada a entrada de prestadores de serviço durante o dia.

§ 2º A entrada de serviço funcionará somente durante o dia, em horário estabelecido pela administração, sendo reservada exclusivamente para condôminos e prestadores de serviço, ficando vedada a entrada de visitantes.

§ 3º Durante o período noturno, serão permitidas entregas de gás de cozinha, água, farmácia, lanches e demais refeições pela portaria principal, nos termos e horários estabelecidos por este regimento.

§ 4º Será proibido o acesso de condôminos e pessoas externas ao interior das guaritas principal ou de serviço.

Art. 46. A administração deverá manter cadastro dos prestadores de serviço que atuam costumeiramente no condomínio.

§ 1º Para os trabalhadores (as) domésticos e trabalhadores de construções ou obras, o condômino responsável deverá realizar o cadastrado junto à administração para confecção de crachá de identificação.

§ 2º O acesso dos trabalhadores domésticos e trabalhadores de construções ou obras ao condomínio se dará somente a partir da apresentação do crachá de identificação.

§ 3º Caso considere necessário, o porteiro poderá exigir documento oficial de identificação com foto.

Art. 47. A administração deverá manter cadastro geral dos condôminos, ficando os mesmos obrigados a prestar todas as informações necessárias.

Seção II

Do serviço de Vigilância

Art. 48. A administração do Veronique deverá manter o serviço de vigilância 24 (vinte e quatro) horas no interior do condomínio.

Art. 49. A administração do Veronique poderá contratar o serviço de vigilância armada, desde que aprovada em Assembleia Geral.

Parágrafo único.

Art. 50. A existência de serviço de vigilância não obriga o condomínio a realizar reparação de danos, indenização ou compensação de qualquer espécie em decorrência de furtos, danos, acidentes, subtrações de qualquer natureza, seja nas áreas de propriedade comum ou de propriedade privada.

CAPÍTULO II

DA SEGURANÇA NO TRÂNSITO

Art. 51. Aplicar-se-ão as normas do Código de Trânsito Brasileiro no trânsito interno do condomínio.

Art. 52. Observar-se-á o limite de velocidade de 20 km/h (vinte quilômetros por hora) nas vias de circulação interna.

Parágrafo único. A administração do condomínio poderá instalar mecanismos de controle de velocidade (lombadas, cones, obstáculos, etc.).

Art. 53. Fica proibido o ingresso e circulação de veículos pesados com mais de 2 (dois) eixos, acima de 6 (seis) toneladas, tratores, betoneiras ou similares, salvo nos casos excepcionais autorizados pelo Conselho Administrativo.

Parágrafo único. Para solicitar a entrada dos veículos descritos no caput deste artigo é necessária a antecedência de 48 (quarenta e oito) horas, bem como justificativa por escrito.

Art. 54. Em caso de acidente ou avaria na área interna do condomínio, cabe ao proprietário do veículo comunicar imediatamente a administração para as providências cabíveis, e providenciar a remoção do veículo envolvido na ocorrência, por sua conta e risco.

§ 1º O Condomínio Veronique não é responsável por eventuais acidentes ocorridos em suas dependências.

§ 2º É de inteira reponsabilidade do proprietário do veículo o ressarcimento por eventuais danos causados ao condomínio em decorrência de acidentes.

Art. 55. Quando do acesso, a administração poderá solicitar a apresentação da carteira de habilitação como condição para autorização de entrada.

TÍTULO IV

DAS NORMAS DE UTILIZAÇÃO DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 56. As áreas de propriedade exclusiva são aquelas definidas no Projeto Básico do Condomínio e constantes na escritura de incorporação, devidamente registrada em cartório, com destinação específica à construção de unidades habitacionais unifamiliares, caracterizada em unidade autônoma denominada “Economia”.

Parágrafo único. Em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades

CAPITULO II

DAS NORMAS CONSTRUTIVAS

Art. 57. As normas contidas neste Regimento Interno visam regulamentar os processos construtivos das unidades autônomas (economias), são de caráter obrigatório, não se excluído o cumprimento do disposto na Convenção e nas legislações federal, estadual, municipal, principalmente o Plano Diretor e o Código de Obras, Posturas e Edificações de Mossoró, bem como nas normas técnicas aplicáveis, especialmente as determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 58. Todos os projetos construtivos, seja de obra nova ou reforma, deverão, obrigatoriamente, ser submetidos à análise do Departamento de Arquitetura e Engenharia (DAE), antes de sua submissão aos órgãos municipais, sob pena de aplicação das sanções previstas nesta Convenção, no Regimento Interno e demais normas aplicáveis.

Seção I

Da Submissão de Projeto Construtivo para Início de Obra

Art. 59. Para submissão de projetos ao DAE o condômino proprietário deverá apresentar os seguintes documentos:

- I - 4 (quatro) cópias do projeto básico (planta baixa, corte, fachada, planta de cobertura, situação e locação) assinado pelo (s) responsável (eis) técnico (s);
- II - projeto hidrossanitário completo;
- III - escritura do lote ou documento de autorização de uso para obra;
- IV - documentos pessoais.

§ 1º Os documentos descritos nos incisos I e II deste artigo deverão ser apresentados primeiramente em arquivo editável no formato *dwg*, sendo posteriormente entregues impressos ou plotados.

§ 2º Além dos documentos elencados nos incisos deste artigo, o DAE poderá solicitar outros documentos para fins de esclarecimento.

Art. 60. Caberá a um arquiteto analista indicado pelo DAE e aprovado pela Assembleia Geral a análise de que trata o Art. 58.

Parágrafo único. O condômino deverá pagar o equivalente a ½ (meio) salário mínimo ao arquiteto analista referente à análise técnica do projeto.

Art. 61. Após a análise, caso o projeto não seja aprovado, o mesmo deverá ser encaminhado para correções.

Art. 62. Aprovado o projeto, o arquiteto analista expedirá *Termo de Aprovação* para que o condômino o encaminhe aos órgãos municipais competentes.

Parágrafo único. Não serão aceitos projetos sem a devida aprovação dos órgãos municipais.

Art. 63. Após a aprovação do projeto pelos órgãos municipais, o condômino deverá apresentar ao Condomínio cópia do projeto aprovado e certificado, juntamente com termo de locação do lote, termo de aprovação do projeto, alvará de execução de obra, documento de responsabilidade técnica do profissional responsável pelo projeto e execução (ART e/ou RRT), para solicitar a autorização de início de obra.

§ 1º Nenhum processo construtivo será iniciado sem a devida autorização da administração do condomínio.

§ 2º Antes do início efetivo da obra, o condômino deverá proceder com a colocação de tapumes de proteção.

§ 3º Não se iniciará nenhuma obra ou descarga de materiais sem a devida colocação dos tapumes de proteção.

Subseção I

Do Cadastro e Ingresso dos Trabalhadores de Obras

Art. 64. O condômino deverá efetuar o cadastro de todos os seus trabalhadores contratados, antes do início da obra, fornecendo todas as informações necessárias à administração.

§ 1º O trabalhador que não estiver cadastrado ficará impedido de ingressar ao condomínio.

§ 2º É obrigatória a apresentação de crachá no ingresso ao condomínio.

§ 3º Caso julgue necessário, o responsável pela portaria poderá exigir outros documentos de identificação.

§ 4º É obrigatória a utilização de fardamento e Equipamentos de Proteção Individual (EPI) por parte dos trabalhadores de obras, sendo proibida a realização de serviços de construção, reforma ou manutenção em trajes inapropriados, como shorts ou camisetas regatas, bem como sem calçados apropriados.

§ 5º É proibida qualquer exposição por parte do pessoal contratado para as obras que venha a constranger ou atentar contra a privacidade dos condôminos, sendo o proprietário da obra responsável e passível de sofrer sanções e penalidades.

§ 6º Fica proibido o acesso dos trabalhadores de obras em veículos automotores, exceto em casos excepcionais autorizados pelo Conselho Administrativo.

Subseção II

Dos Horários de Funcionamento das Obras

Art. 65. O funcionamento das obras obedecerá aos seguintes horários:

- I - de segunda a sexta, das 7h às 11h30min e das 13h às 17h30;
- II - nos sábados, das 7h às 12h.

§ 1º Fica proibida a realização de obras e serviços nos domingos e feriados, salvo os casos excepcionais de urgência e iminente risco às pessoas, devidamente comprovado.

§ 2º Todos os serviços que impliquem em ruídos só poderão ser realizados após as 8h.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO CONSTRUTIVO

Art. 66. Para fins do que trata o presente Regimento Interno, adota-se as seguintes definições:

- I - AFASTAMENTO: distância entre a linha de projeção da edificação no plano horizontal e as divisas laterais do lote; e distância entre as linhas de projeção das edificações existentes em um mesmo lote (Incluindo piscinas);
- II - ALINHAMENTO: linha divisória entre o lote e a via pública;
- III - ALTURA DA EDIFICAÇÃO - GABARITO: distância em linha perpendicular, compreendida entre a Topografia original do terreno e o ponto mais alto da edificação. Excluem-se dessa altura os volumes de caixas d'água;
- IV - ALVARÁ: licença expedida por autoridade administrativa do poder público, que autoriza a execução de projetos de construção, reforma ou outro serviço;
- V - ÁREA CONSTRUIDA: soma das áreas dos pisos cobertos de todos os ambientes, pavimentos de uma edificação;
- VI - ÁREA PERMEÁVEL: área do lote a ser mantida nas suas condições naturais ou tratadas com vegetação, não sendo permitido qualquer tipo de revestimento impermeável, nos limites da legislação municipal.
- VII - BEIRAL: prolongamento, em balanço, da cobertura de uma edificação;

- VIII - DIVISA: linha limítrofe de um lote;
- IX - EDÍCULA: edificação acessória, afastada da edificação principal;
- X - HABITE-SE: Ato administrativo por meio do qual a Prefeitura concede autorização para ocupar, habitar ou utilizar uma edificação;
- XI - ÍNDICE DE OCUPAÇÃO: é o quociente entre a área total da construção e a área do terreno, determina a projeção horizontal máxima permitida para edificação;
- XII - ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO: índice definido que, quando multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção permitida;
- XIII - LINHA DE REFERÊNCIA: linha imaginária traçada paralelamente à testada do lote, passando pelo ponto da projeção horizontal da edificação ou elemento estrutural principal mais próximo;
- XIV - LOTE: menor parcela ou subdivisão de uma gleba, destinada à uso exclusivo para edificação;
- XV - LOTE APOIO: lote que faz divisa lateral ou fundo, ou ainda, é localizado próximo ao lote da obra, e que é cedido para utilização da mesma, mediante autorização formal, por escrito do proprietário cedente;
- XVI - MARQUISE: cobertura em balanço ou não, sem acesso ou circulação de pessoas;
- XVII - MURO DE DIVISA: muro de fechamento lateral e posterior do lote;
- XVIII - OBRA: realização de trabalhos/serviços em imóvel, independentemente do estado em que estejam, ainda que paralisada ou concluída;
- XIX - PASSEIO: parte da via pública, normalmente segregada e em nível diferente, destinada à circulação/trânsito de pedestres;
- XX - PAVIMENTO: qualquer plano utilizável de uma edificação situado no mesmo nível ou admitindo-se uma diferença de nível entre os pisos subsequentes, não superiores a 1,00m (um metro);
- XXI - PAVIMENTO SUPERIOR: pavimento localizado imediatamente acima do pavimento térreo;
- XXII - PAVIMENTO TÉRREO: pavimento cujo nível da face superior do primeiro degrau localiza-se à no máximo, 1,00m (um metro) acima do nível natural do terreno;
- XXIII - RECUO: distância entre a linha de projeção da edificação no plano horizontal e o alinhamento frontal ou as divisas de fundo do lote;
- XXIV - REGIMENTO: conjunto de regras internas do Condomínio, estabelecidas para regulamentar seu funcionamento e ordem, que trata o presente documento;
- XXV - REMEMBRAMENTO: união de lotes/unidades contíguos para a constituição de lotes maiores;
- XXVI - TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO: Taxa paga no ato de conclusão da análise de projeto arquitetônico, definida na Convenção Condominial;
- XXVII - TERMO DE APROVAÇÃO: Documento expedido pelo profissional responsável pela análise arquitetônica, com a anuência do corpo gestor do Condomínio, a

requerimento do condômino/proprietário quando do início do processo de construção;

XXVIII - TESTADA: Alinhamento de acesso ao lote, é a largura do terreno (incluindo os muros laterais, se existirem).

Seção I

Do Início da Obra

Art. 67. A sondagem e o levantamento planialtimétrico no lote são permitidos, independentemente da aprovação de projetos para o local, mediante a autorização, por escrito, assinada pelo Condômino, do período para tais serviços, além do cadastramento do pessoal junto a Administração.

Art. 68. Somente serão permitidos movimentos de terra no lote, incluindo alterações no paisagismo, plantio de vegetação ou intervenções outras que venham a alterar as condições originais do lote, quando vinculados à execução da construção principal, sendo necessário, para tanto, o Condômino possuir projeto aprovado pelo Condomínio com a apresentação do Alvará e mediante autorização expressa e por escrito.

Art. 69. A Edícula não poderá ser construída antes do início da edificação principal.

Art. 70. Finalizado o processo de gabarito de locação da construção, o profissional responsável técnico pela obra deverá agendar em conjunto com a Administração a vistoria de gabarito obrigatória.

Seção II

Dos Materiais de Construção para uso nas Obras

Art. 71. A entrada do material de construção para uso na obra e a descarga são considerados para os fins deste Regimento como serviços relacionados à obra, razão pelo qual devem ser iniciados e finalizados na forma e dentro dos horários previstos.

Art. 72. Os materiais e equipamentos de construção somente poderão ser armazenados no interior do lote da obra ou no lote de apoio, sendo proibida sua colocação em lotes de terceiros sem a devida autorização, ou em qualquer área de propriedade comum do condomínio.

Parágrafo único. No caso da impossibilidade de cumprimento do descrito no caput deste artigo, a administração poderá autorizar a utilização de *policaçamba* (papa entulho) para acondicionamento dos materiais e entulho de obra.

Art. 73. O entulho proveniente da obra não poderá ser despejado nos lotes de terceiros ou qualquer outra área privada e comum dentro do condomínio, devendo ser removido em veículo específico e levado para locais próprios.

Art. 74. O material de construção empilhado no canteiro de obras não poderá ultrapassar a altura de 1,80 (um metro e oitenta centímetros).

§ 1º Pedra, areia e terra deverão ser depositados organizadamente dentro de cercados, evitando que se espalhem pelo canteiro e venham a atingir vias públicas e obstruir as redes subterrâneas de águas pluviais.

§ 2º Não serão permitidos o depósito e a permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulhos referentes à obra, nos limites internos do canteiro e fora dele, por período superior a 15 dias.

§ 3º Não será permitida qualquer queima, incluindo entulhos e materiais, que possa causar qualquer tipo de poluição ambiental.

Seção III

Dos Tapumes

Art. 75. Antes de qualquer atividade no lote, salvo as de sondagem, levantamento planialtimétrico e limpeza, o canteiro de obras deverá ser cercado por tapumes.

Art. 76. Nenhuma obra, inclusive demolição poderá dispensar o tapume provisório, que deverá ocupar uma faixa de largura que não ultrapasse os limites do lote.

§ 1º Os tapumes deverão ser de perfis de chapas metálicas, com altura mínima de 1,80 (um metro e oitenta centímetros) e máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), contornando toda a obra.

§ 2º Deve ser prevista altura suficiente do tapume de forma que sua base fique próxima ao solo, com o objetivo de conter possíveis materiais que possam vir a atingir redes coletoras de águas pluviais, calçadas ou vias de circulação.

§ 3º Todos os tapumes e instalações provisórias de obra exigidas deverão ser mantidos em bom estado de conservação durante todo o andamento da obra, não é permitida a personalização dos tapumes através de pintura ou adesivagens, tampouco propaganda.

§ 4º Havendo lote de apoio, este deverá também obedecer às mesmas condições em relação ao padrão de fechamento e conservação do lote da obra.

§ 5º Não é permitida a expansão do canteiro de obras para espaços externos à área cercada.

Seção IV

Terraplenagens, Estaqueamentos e Fundações

Art. 77. Todas as obras de aterro, desaterro, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a topografia original dos lotes vizinhos.

Art. 78. Caso as obras de terraplenagem e/ou fundações venham a sujar ou até mesmo danificar as vias públicas, caberá ao Condômino proprietário providenciar, ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza e reparo dos locais afetados.

Seção V

Ligações de Água e Energia

Art. 79. As instalações elétricas em geral, ligações de energias, telefone, campainha ou similares poderão ser subterrâneas, no trecho compreendido entre os pontos de entrada e as edificações e devem ser efetuadas de acordo com as normas definidas pelo condomínio e das concessionárias de serviços públicos.

§ 1º É expressamente proibido utilizar energia de lotes vizinhos e/ou edificações que não façam divisa lateral ou de fundo.

§ 2º Para utilização de energia e água de lotes que fazem divisa lateral ou de fundo, o Condômino deverá apresentar à Administração autorização por escrito do Condômino cedente e pedido de ligação junto as concessionárias de serviços públicos.

§ 3º Cabe ao Condômino tomar as providências necessárias para os pedidos de ligações definitivas junto as concessionárias de serviços públicos.

§ 4º Qualquer ligação fora dos padrões mínimos exigidos pelo Condomínio, bem como pelas empresas concessionárias, será proibida e posteriormente comunicada aos responsáveis pelas concessões e fiscalizações.

Seção VI

Do Projeto Arquitetônico Das Edificações

Art. 80. Nesta seção serão relacionados os parâmetros que devem ser considerados na elaboração dos projetos arquitetônicos das edificações.

Subseção I

Das Restrições

Art. 81. Não é permitida a construção, por lote, de mais de uma residência e respectiva edícula.

Subseção II

Índice de Ocupação e de Utilização

Art. 82. A área de projeção da edificação principal somada à área de projeção da edícula, não poderá ultrapassar o índice de ocupação de 50% (cinquenta por cento).

Art. 83. A área construída da edificação principal somada a área construída da edícula, não poderá ultrapassar o índice de utilização de 1 (um).

Subseção III

Área Permeável

Art. 84. Com finalidade de garantir a drenagem natural das águas pluviais, os imóveis construídos no condomínio devem resguardar a taxa de permeabilidade de 20% (vinte por cento) sobre a área total do terreno.

Parágrafo único. As áreas destinadas à drenagem natural das águas pluviais poderão receber cobertura vegetal ou usar cobertura permeável, nos limites da legislação municipal.

Subseção IV

Recuos e Afastamentos

Art. 85. A edificação principal deverá obedecer aos seguintes Recuos e Afastamentos mínimos obrigatórios:

- I - recuo frontal: 3,00m (três metros);
- II - afastamento lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- III - afastamento lateral de caixa de escada: 1,00m (um metro);
- IV - recuo de fundo: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- V - afastamento entre a edificação principal e a edícula: 0,90m (noventa centímetros).

§ 1º O recuo frontal é medido em relação ao alinhamento do logradouro público.

§ 2º Quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro, os recuos que dão para estes logradouros serão considerados como recuo frontal.

§ 3º O recuo lateral é medido em relação à divisa lateral do lote, desde que haja abertura de janelas ou se faça eirado, terraço ou varanda.

§ 4º O recuo de fundo é medido em relação à divisa de fundo do lote, desde que haja abertura de janelas ou se faça eirado, terraço ou varanda;

§ 5º Não será permitida a construção de quaisquer edificações ou de partes componentes delas, a uma distância inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) dos limites laterais limítrofes com outra unidade/fração ideal e de 1,50m de recuo posterior exceto para construções de edícula

§ 6º Será permitido colar a edificação em uma das divisas laterais excetuando-se àquelas voltadas para a via de circulação do condomínio, desde que obedecidos os seguintes critérios:

§ 7º O ambiente a ser construído só poderá ser utilizado para fins de garagem em suas aberturas de frente, ficando a área de fundo vazadas, não sendo permitido, em hipótese alguma, edificar pavimento superior nesta área colada.

§ 8º Não é permitida a execução de beirais ou qualquer outro elemento arquitetônico sustentado por pilares e/ou colunas engastados sobre as faixas de recuo e afastamento, sendo permitidas apenas no pavimento superior a utilização de jardineiras na faixa de 1.50m (um metro e meio) de afastamento lateral que compreende a cobertura da garagem.

§ 9º Estruturas de madeira acessórias tipos caramanchões poderão ser executados dentro da faixa de recuo frontal desde que, suspensas por cabeamento apropriado e devidamente seguras. Nos afastamentos (laterais) serão permitidos caramanchões engastados, desde que não interfiram na circulação da área e ainda, que não sejam instaladas nenhum tipo de coberturas sobre os mesmos.

§ 10 Na faixa de recuo frontal só é permitido implantar a mureta para medidores de água, energia, telefone e cabos de tv, conforme padrão e localização exigidos pelas concessionárias locais e posteriormente definidos pelo Condomínio, sendo também permitida também a colocação de caixas de correio e da lixeira, desde de que não diminua a área permeável dentro do recuo.

§ 11. A faixa de recuo frontal deverá ter a respectiva integração visual preservada, sendo obrigatório manter o nível natural do terreno.

§ 12. Será permitida a utilização de elementos arquitetônicos como espelhos d'água, fontes e jardineiras no recuo frontal, desde que respeitado o afastamento de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e do alinhamento frontal, tendo como altura máxima da alvenaria 0,15m (quinze centímetros), contados a partir do piso modificado.

§ 13. Sobre o terreno são permitidas somente instalações de jardineiras e floreiras nos recuos e afastamentos laterais e de fundo com altura máxima de 0,50m (cinquenta centímetros) contado do nível original do terreno.

Subseção V

Nível do Pavimento Térreo

Art. 86. O nível da face superior do primeiro degrau do Pavimento térreo deverá localizar-se, no máximo, 1,00m (um metro) acima do nível do ponto referência.

Subseção VI

Número Máximo de Pavimentos e Altura Mínima e Máxima da Edificação

Art. 87. Serão permitidos, no máximo, 02 (dois) pavimentos (Térreo e Superior) acima do nível da rua.

Art. 88. A Altura máxima da edificação não deverá ultrapassar 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. Excluem-se dessa altura os volumes de caixas d'água, devendo estes, obrigatoriamente, seguirem os recuos e afastamentos exigidos para toda a edificação.

Art. 89. A área construída da edificação principal somada a área construída da edícula, não poderá ser inferior a 80,00m² (oitenta metros quadrados).

Subseção VII

Das Vagas de Veículos e Edícula

Art. 90. O projeto arquitetônico da edificação deverá prever local para a guarda de veículos na proporção estipulada pela legislação municipal, sendo vedada à utilização de faixas de Recuo frontal e Afastamentos laterais.

Art. 91. Será permitido construir edícula ao longo da extensão da divisa de fundo desde que obedecidos os seguintes critérios:

- I - a faixa de 2,00m (dois metros) da testa posterior do terreno fechando um polígono retangular de 2,00m (dois metros) por 50% (cinquenta por cento) da distância da testa posterior do terreno, isso em caso de lotes que estão localizados em meio as quadras, sendo que para os lotes de esquina a edícula deverá respeitar o recuo lateral do lote;
- II - a edícula só poderá ter pavimento térreo, não se admitindo em qualquer hipótese, a edificação de pavimento superior;
- III - a altura máxima da edificação (edícula) não deverá ultrapassar 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e 6,00m (seis) metros de profundidade;
- IV - a edícula como definição geral e a edificação construída na parte posterior da edificação principal podendo ser depósitos, apoios de lazer, churrasqueiras e etc.;
- V - o proprietário perderá permanentemente a sua permissão de construção de edícula caso queira fazer um recuo posterior de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) sendo esta restrição fixa até uma futura reforma da edificação;
- VI - a taxa de ocupação da edícula não poderá ser superior a 35% (trinta e cinco por cento) da taxa de ocupação da edificação principal;
- VII - define-se como taxa de ocupação, o percentual da projeção horizontal da edificação em relação à área da unidade/fração ideal.
- VIII - o fundo da edícula deverá ser rebocado e pintado.

Subseção VIII

Dos Fechamentos Individuais

Art. 92. É obrigatória a execução de muros de divisa de fundo e lateral, sendo esses para dentro dos limites do próprio lote.

§ 1º A altura máxima dos muros de divisa, em relação ao nível natural do terreno, deverá ser de 2,00m (dois metros).

§ 2º Os Muros de divisa de fundo e lateral executados pelo condômino, quando no encontro com o fechamento executado pelo condomínio, não podem exceder a altura desde, devendo ser mantida distância mínima para promover uma dilatação da estrutura.

§ 3º A faixa de muro não edificada com alvenaria e presente na parte lateral do recuo frontal deverá constar apenas uma divisão com cerca viva (plantas), tendo altura máxima de 1,5m (um metro e meio).

§ 4º cerca viva nas laterais das casas de esquina no limite de 1,5 metros

§ 5º Nas testas frontais dos lotes não serão permitidas a execução de qualquer tipo de limitador, exceto cerca viva no limite de 0,80 centímetros de altura.

§ 6º Qualquer muro ou mureta deve ser revestido e pintado.

§ 7º Nos limites dos recuos laterais só será permitido a execução de portões com altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), não sendo permitido fechar com outro tipo de limitador.

§ 8º Será permitida também a execução de limitador do tipo elemento vazado em um dos limites de recuo frontal com afastamento lateral desde que esses não ultrapassem 1,80m (um metro e oitenta) de altura.

§ 9º Nos terrenos de esquina, a frente do lote será dada pela testa de menor dimensão sendo denominada de frente menos e a de maior dimensão será denominada frente maior.

Art. 93. O fechamento do perímetro da área residencial a ser executada pelo Condomínio será de muro, não sendo permitida a abertura de portões ou acessos, quer pelo fundo, quer pela lateral.

Art. 94. Incumbe ao condômino auxiliar nos cuidados e manutenção da face interna do muro, localizado na parte interna do respectivo lote, não podendo realizar nenhuma execução ou trabalhos que venham a danificar o mesmo.

§ 1º O Condômino não poderá mudar as características do muro de fechamento do Condomínio, poderá somente alterar a cor da face voltada para o próprio lote.

§ 2º O Condomínio promoverá a manutenção do muro, mesmo dentro do lote do condômino, caso ocorram danos motivados por atos ou fatos alheios à responsabilidade do condômino e, ainda, quando da manutenção dos sistemas de segurança e monitoramento.

§ 3º A administração do condomínio solicitará ingresso em casos de residência construída para manutenção do muro ou outros serviços quando se fizer necessário.

Subseção IX

Das Piscinas

Art. 95. As piscinas poderão ser executadas próximas as divisas do lote desde que sejam devidamente impermeabilizadas e que executem estrutura de reforço, contenção apresentadas em projetos, para evitar danos os lotes e residências vizinhas

§ 1º Os chuveiros ou duchas de apoio à piscina ou área de lazer, quando executados junto aos fechamentos de divisa, não poderão apoiar-se ou exceder a altura destes.

§ 2º É Necessária a execução de estrutura em alvenaria independente, descoberta, com altura máxima de 2,00m (dois metros).

§ 3º As piscinas executadas em lotes livres de fechamentos deverão possuir, obrigatoriamente, equipamentos de segurança que garantam a proteção e impeçam seu uso por pessoas não autorizadas.

§ 4º Deverá ser previsto o esgotamento da piscina em área permeável dentro do próprio lote, com vazão determinada por cálculo de vazão de águas pluviais, sendo proibido executar tubulações para despejo dessas águas no sistema de drenagem, calçadas ou vias de circulação do condomínio.

Subseção X

Do Passeio Público

Art. 96. O passeio público deve atender ao padrão definido pelo condomínio, tanto dimensional quanto de materiais de acabamento, sendo que sua topografia original deve permanecer inalterada, mantendo-se livre de degraus.

§ 1º O passeio público deve ter uma faixa contínua pavimentada de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) totalmente desobstruída para permitir o livre trânsito de pedestres.

§ 2º O Condômino é responsável pela execução, preservação e manutenção do passeio público ao longo dos alinhamentos do seu lote, conforme legislação vigente.

Subseção XI

Dos Levantamentos Planialtimétricos e Sondagens

Art. 97. São de responsabilidade do Condômino os serviços de levantamento planialtimétricos e sondagem do lote, bem como projeto estrutural, eximindo o Condomínio de responsabilidade sobre quaisquer danos que venham a ocorrer à sua edificação e de seus vizinhos em decorrência de problemas construtivos.

Subseção XII

Do Projeto Hidrossanitário e Águas Pluviais

Art. 98. O condômino deverá apresentar o projeto hidrossanitário, respeitando todas as normas técnicas vigentes.

§ 1º As águas pluviais deverão ser captadas em rede de esgoto sanitário dentro do próprio sistema de esgotamento da residência ou escoadas naturalmente na área permeável mínima exigida, sendo proibido executar tubulações para despejo dessas águas no sistema de drenagem, calçadas ou vias de circulação do condomínio.

§ 2 O abrigo para animais domésticos, quando existir, deve possuir sistema de escoamento ligado ao sistema de esgotamento sanitário particular da residência.

Seção VII

Da Fiscalização de Obras

Art. 99. O Condomínio, por meio dos técnicos do DAE realizará a fiscalização em qualquer obra em andamento ou paralisada, sempre que entender necessário e sem a necessidade de comunicação prévia, visando o cumprimento integral das obrigações da Convenção Condominial, deste Regimento Interno e legislação vigente.

Art. 100. Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas no canteiro de obras cópias integrais do projeto aprovado pelo Condomínio e pelos órgãos públicos, cópia do alvará, cópias das RRT's e/ou ART's dos responsáveis técnicos, bem como cópias de todas as comunicações, autorizações e instruções vinculadas a Administração do Condomínio.

Art. 101. No caso de modificação de projeto durante a execução da obra, o Condômino fica obrigado a comunicar imediatamente a Administração, dando início ao processo de substituição do projeto anteriormente aprovado junto ao Condomínio e posteriormente à Prefeitura.

Art. 102. É obrigatória por parte do condômino a afixação de placa informando:

- I - o responsável técnico pela elaboração e execução do projeto, indicando o número de registro no conselho da profissão;
- II - número da quadra e do lote.

Art. 103. Os técnicos do DAE, no exercício de fiscalização de obra, deverão:

- I - registrar as etapas de execução das obras e/ou serviços licenciados;
- II - verificar se a execução das obras e/ou serviços está sendo desenvolvida de acordo com o projeto aprovado;
- III - zelar pelo fiel cumprimento deste Regimento empreendendo meios para coibir transgressões;
- IV - requisitar apoio das autoridades municipais e demais órgãos competentes, quando necessário.

Subseção I

Das Penalidades

Art. 104. A inobservância das normas contidas na Convenção Condominial, neste Regimento Interno ou em qualquer norma federal, estadual ou municipal, sujeita o infrator às penalidades previstas nesta subseção.

Art. 105. As penalidades eminentemente administrativas internas são aplicadas pelo Conselho Administrativo, ouvido o DAE, e tem natureza educativa e pecuniária, de obrigação de fazer ou de não fazer, além de limitação de direitos assim distribuídos:

- I - notificação preventiva, com obrigação de fazer ou não fazer;
- II - multa;
- III - embargo de serviço ou de obra.

§1º A notificação preventiva será expedida pelos técnicos do DAE e deverá o infrator atendê-la dentro do prazo estipulado na mesma.

§ 2º A multa será arbitrada pelo Conselho Administrativo, conforme determinação da Assembleia Geral, após identificado o descumprimento do que for determinado pela notificação preventiva.

§ 3º Realizar-se-á o embargo quando o condômino infrator não cumprir o que determina a Convenção Condominial, este Regimento Interno, bem como as legislações federal, estadual e municipal, tendo o mesmo descumprido também as determinações da notificação preventiva e aplicação de multa.

Art. 106. O Conselho Administrativo, ouvido o DAE, encaminhará à autoridade municipal competente denúncia informando as obras irregulares para que sejam adotadas as medidas cabíveis.

Art. 107. O Conselho Administrativo, ouvido o DAE, poderá solicitar o embargo judicial da obra irregular.

Seção VIII

Do Fim de Obra e Ocupação da Edificação

Art. 108. Ao término da obra, condômino deverá solicitar à administração do condomínio a vistoria de conclusão para que possa, posteriormente, requerer a liberação de mudança e habitação da edificação.

§ 1º A liberação de mudança e habitação somente será concedida pela Administração depois de verificados:

- I - o integral cumprimento de todas as disposições previstas na Convenção e neste Regimento;
- II - a remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da obra existentes no lote ou no lote de apoio;
- III - a reconstituição do lote de apoio aos padrões do condomínio;
- IV - o pagamento de todas as multas que porventura tenham sido aplicadas.

§ 2º Atendidas todas as exigências anteriores, a ocupação da edificação somente poderá ocorrer após autorização da Administração do Condomínio, após isso o Condômino deverá comunicar a data da mudança com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência.

CAPÍTULO IV

DA UTILIZAÇÃO DA ÁREA DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA

Art. 109. É de inteira responsabilidade do condômino a manutenção de sua respectiva unidade autônoma, ficando vedado:

- I - fracionar a respectiva unidade autônoma, a fim de aliená-la ou locá-la a mais de uma pessoa separadamente;
- II - deixar de comunicar ao Conselho Administrativo a ocorrência de moléstia contagiosa na respectiva unidade;
- III - promover atividades, ainda que esporádicas, que causem incômodo aos demais condôminos;
- IV - criar animais domésticos em desconformidade com o estabelecido neste regimento ou que causem incômodo e perigo as pessoas em geral;

- V - o acesso de pessoas não residentes no condomínio, inclusive dos eventuais prestadores de serviço, sem autorização;
- VI - conservar o lixo em depósitos não apropriados, tampouco usar as áreas de propriedade comum para esse fim;
- VII - estender, pendurar, depositar roupas e utensílios em janelas, sacadas e na área da frente da unidade, nas quais também não poderão ser instalados varais;
- VIII - manter sob sua guarda qualquer tipo de animal, salvo os domésticos na forma deste regimento interno;
- IX - dar destinação ou utilização diversa à finalidade habitacional unifamiliar;
- X - garantir permanência de prestadores de serviço fora dos horários permitidos;
- XI - manter depósito de produtos inflamáveis,
- XII - conceder acesso à pessoa que tenha sido proibida de ingressar no condomínio;
- XIII - manter ou usar sua unidade para guarda equipamentos ou materiais com perigo potencial, ou ainda, substâncias ou produtos tóxicos, corrosivos, explosivos ou inflamáveis, de modo que possa expor a riscos à saúde, segurança ou tranquilidade dos demais condôminos;
- XIV - realizar atividades que gerem barulho incômodo no horário compreendido entre 22h e 07h;
- XV - executar obras ou reformas em dias e horários proibidos;
- XXVII - executar serviços ou reparos em dias e horários proibidos, exceto em casos de urgência com a autorização do Conselho Administrativo;
- XXVIII - deixar a unidade autônoma em condições insalubres, com presença de lixo, mato ou vegetação rasteira de qualquer tipo.

§ 1º O desrespeito a qualquer vedação contida neste artigo incorrerá em aplicação de multa por parte do Conselho Administrativo.

§ 2º Nos casos de terrenos (lotes), constatada a infração disposta no inciso XXVIII deste artigo, a administração imediatamente notificará o morador para efetuar a limpeza no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

§ 3º A recusa de efetuar a limpeza do terreno por parte do condômino configura infração gravíssima, devendo a administração adotar as medidas cabíveis para efetuar a limpeza e repassar as despesas para o condômino.

Seção I

Do Manejo de Animais Domésticos

Art. 110. Fica permitida a criação de animais domésticos na forma estabelecida neste Regimento Interno, desde que estes não causem incômodo, tenham comportamento agressivo ou causem risco aos demais moradores.

§ 1º O condômino possuidor de animal doméstico é inteiramente responsável pelo comportamento do mesmo e por danos que venha a causar ao condomínio ou aos demais moradores, além de observar a saúde, higiene do animal, devendo respeitar as regras impostas pela convenção e regimento interno quanto ao sossego público.

§ 2º Em qualquer situação, é expressamente proibido trânsito ou permanência de animais nas áreas comuns do condomínio, sejam jardins, gramados, salão de festas, quadras, churrasqueiras, área de piscina, etc., excetuando-se as vias de circulação desde que devidamente acompanhado pelo seu responsável legal.

§ 3º Tratando-se de cães, os eventuais deslocamentos desses animais pelas vias de circulação do condomínio só serão permitidos quando estes estiverem devidamente contidos por coleira, sempre conduzidos sob o estrito controle de seu responsável legal, cabendo à instrução normativa regulamentar o uso de focinheira.

§ 4º É proibido e sujeito a multa o animal de estimação circular solto nas vias e, principalmente, nas demais áreas comuns do condomínio.

§ 5º É proibido e sujeito a multa o animal defecar ou urinar ou causar qualquer incômodo nas vias de circulação interna do condomínio, nas demais áreas de propriedade comum, bem como nas propriedades dos demais condôminos.

§ 6º Quando, apesar de cumpridos todos os cuidados, o animal urinar, defecar ou sujar de qualquer forma a área comum, o dono deverá providenciar a limpeza imediata, sendo, neste caso, isento da possibilidade de penalização.

§ 7º Fica proibido alimentar animais que não sejam de propriedade de condômino, classificados como “animais de rua” que ingressem ao condomínio.

Art. 111. Os incômodos causados pelos animais domésticos, desde que constatado e garantida a ampla defesa e contraditório, são passíveis de multa conforme definido em Assembleia Geral.

Art. 112. Será obrigatório ao proprietário de animais doméstico:

- I - informar à administração a existência e realizar cadastro de todo qualquer animal em sua unidade;
- II - vacinar contra Raiva, Leishmaniose e demais doenças que se possa acometer ao animal, bem como informar à administração do condomínio remetendo cópia da carteira de vacinação ou documento equivalente;
- III - informar imediatamente à administração a ocorrência de alguma doença infectocontagiosa no animal;
- IV - *vermifugar* o animal no mínimo a cada 6 (seis) meses e comprovar à administração a realização do procedimento;
- V - realizar e comprovar o combate a pulgas e carrapatos, bem como demais pragas que possam acometer ao animal;
- VI - remover o animal acometido por doença infectocontagiosa Raiva, Leishmaniose e demais doenças que se possa trazer risco à saúde das pessoas;
- VII - utilizar coleiras de identificação, onde faça constar o número da unidade do proprietário.

Parágrafo único. O Conselho Administrativo poderá expedir Instrução Normativa para operacionalizar os dispositivos constantes nesta seção.

Seção II

Do Remembramento/Junção de Unidades Autônomas

Art. 113. Poderá o condômino realizar o remembramento/junção de até 03 (três) unidades autônomas (lotes) contíguas, para a construção de uma única residência unifamiliar, desde que aprovado o pedido pela Assembleia Geral e respeitada a legislação vigente.

§ 1º Deverá o interessado elaborar requerimento por escrito ao Conselho Administrativo, anexando informações como projetos, escrituras e demais documentos exigidos pelo conselho.

§ 2º O requerimento deverá ser enviado ao DAE para emitir parecer sobre a regularidade e legalidade do pedido.

§ 3º Tão logo emitido o parecer pelo DAE, o Conselho Administrativo convocará a Assembleia Geral para deliberar sobre o requerimento por maioria simples de votos.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 114. Os casos omissos neste Regimento Interno serão resolvidos pelo Conselho Administrativo.

Art. 115. O Conselho Administrativo instituirá Instrução Normativa com a finalidade de elaborar as normas gerais para classificação de animais agressivos que necessitam de critérios específicos.

Art. 116. O Conselho Administrativo instituirá Instrução Normativa para definir as regras de plantio de árvores de grande porte nas propriedades exclusivas.

Art. 117. O presente Regimento Interno entra em vigor 60 (sessenta) dias após sua aprovação, ficando o Conselho Administrativo obrigado a dar ciência a todos os condôminos e realizar o devido registro em cartório.

Mossoró, 14 de dezembro de 2016.