

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL

REGIMENTO INTERNO

PREÂMBULO

Este Regimento Interno é parte integrante e indissociável da Convenção do Condomínio Horizon Clube Residencial e estabelece os direitos e deveres a serem observados por todos os proprietários e possuidores, seus empregados, hóspedes, convidados, locatários e demais pessoas sob sua responsabilidade, todos sujeitos às disposições legais pertinentes à matéria, em especial ao art. 1.358-A do Código Civil Brasileiro de 2002, à Lei nº 4.591/1964, ao Código de Trânsito Brasileiro e a outras legislações específicas aplicáveis.

O presente Regimento Interno disciplina as relações entre os proprietários e moradores das unidades e lotes do Condomínio, com o objetivo de garantir o bem-estar e a harmonia entre os condôminos.

CAPÍTULO I DAS DEFINIÇÕES

Art. 1 Para facilitar o entendimento deste Regimento Interno, ficam esclarecidos alguns dos termos aqui empregados:

CONDOMÍNIO: Trata-se do Condomínio Horizon Clube Residencial constituído pelo conjunto de unidades imobiliárias e suas respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, situado na Rua das Petúnias, s/n, Bairro Encosta do Sol, no Município de Estância Velha, RS.

PROPRIETÁRIO: Titular de direito real sobre imóvel (lote e/ou casa) integrante do Condomínio.

MORADOR: Qualquer pessoa que resida em alguma casa dentro do Condomínio, seja como proprietário, locatário ou seu dependente que faça parte de um núcleo familiar.

HÓSPEDE: Pessoa que ocupa temporariamente uma residência integrante do Condomínio, permanecendo por período superior a um dia.

CONVIDADO: Pessoa que acessa o Condomínio a convite de um proprietário ou morador, não permanecendo por mais de um dia.

LOCATÁRIO: Aquele que é parte em contrato de aluguel celebrado com o proprietário, incluindo seu núcleo familiar.

VISITANTE: Pessoa que visita o Condomínio por algum interesse específico, a convite de proprietário, morador ou da Administração.

CONSTRUTOR: Pessoa física ou jurídica responsável pela condução de obras no Condomínio.

ADMINISTRAÇÃO: A estrutura composta pelos Conselhos Administrativo e Fiscal, pelo Síndico, Subsíndico e Diretoria, assim como pelos colaboradores designados expressamente mediante delegação de competência para tarefas administrativas ordinárias ou extraordinárias.

SECRETARIA: A estrutura física e humana destinada ao atendimento das atividades administrativas do Condomínio, e aos serviços administrativos a serem prestados aos moradores e proprietários.

TAXA CONDOMINIAL: Valor arrecadado, mensalmente, de cada unidade imobiliária para custear serviços importantes para todos os moradores — como água, custos com a segurança, manutenções em áreas de convívio e estruturas, compra de produtos de limpeza, iluminação externa, fundo de reserva e outros.

TAXA DE USO: Valor a ser pago pelo proprietário ou morador pelo uso particular de determinados espaços, instalações ou equipamentos comuns.

CAPÍTULO II DOS DIREITOS E DEVERES DOS PROPRIETÁRIOS

Art. 2 São direitos dos proprietários:

I – Usar, gozar e dispor de suas unidades autônomas conforme desejarem, nos limites estabelecidos pela Convenção e por este Regimento Interno, observando as normas legais, éticas e morais, sem prejudicar os direitos dos demais ou comprometer a segurança, a solidez e o bom nome do Condomínio.

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

- II – Usufruir das partes comuns sem impedir igual direito dos demais proprietários, observando as disposições da Convenção, deste Regimento Interno e da legislação aplicável.
 - III – Examinar, a qualquer tempo, os livros, arquivos e documentos do Condomínio, inclusive contratos vigentes ou encerrados, projetos e orçamentos de despesas, obras ou benfeitorias que estejam sendo planejadas, em execução ou já concluídas.
 - IV – Comparecer ou fazer-se representar nas Assembleias Gerais, podendo nelas apresentar, discutir, impugnar ou rejeitar propostas, bem como votar e ser votado para os cargos eletivos.
 - V – Beneficiar-se dos serviços e das atividades promovidas pelo Condomínio.
 - VI – Registrar no livro de atas, no sistema eletrônico de Assembleias ou no livro de sugestões e reclamações críticas, sugestões, discordâncias ou protestos contra atos que considerem prejudiciais à boa Administração do Condomínio, podendo solicitar ao Síndico a adoção de medidas corretivas, quando cabível.
 - VII – Apresentar sugestões ou reclamações à Administração do Condomínio sobre seu funcionamento, podendo fazê-lo por escrito e exigir recibo de protocolo.
- Art. 3 São deveres dos proprietários:**
- I – Cumprir e fazer cumprir, por si, seus dependentes, familiares, locatários, visitantes, prepostos, prestadores de serviços, entregadores ou sucessores a qualquer título, as disposições da Convenção, deste Regimento Interno, da legislação aplicável, bem como as deliberações das Assembleias Gerais e da Administração, desde que não estejam eivadas de vícios formais, de iniciativa ou de quórum legal.
 - II – Respeitar o plano Geral, as finalidades e a destinação do Condomínio;
 - III – Observar as normas urbanísticas do Município de Estância Velha e a média dimensional dos lotes que integram o Condomínio no caso de fracionamento da unidade unifamiliar para posterior alienação, condicionando-se tal fracionamento à prévia e expressa aprovação do Condomínio.
 - IV – Zelar, juntamente como seus dependentes e prepostos, pelo patrimônio do Condomínio;
 - V – Agir com moralidade, decência e respeito dentro do Condomínio, encaminhando eventuais queixas à Administração.
 - VI – Prestar esclarecimentos à Assembleia Geral e à Administração quando legitimamente solicitados, desde que respaldados por norma legal válida e aplicável.
 - VII – Respeitar os demais proprietários e zelar pelo sossego, silêncio e tranquilidade nos ambientes de convivência.
 - VIII – Permitir o ingresso do Síndico ou pessoa por ele designada em sua unidade privativa, em caso de perigo manifesto decorrente de sinistro que possa afetar outras unidades ou bens do Condomínio.
 - IX – Comunicar ao Síndico a cessão de sua unidade a terceiros, a qualquer título e por qualquer período que configure alienação, locação ou comodato.
 - X – Efetuar os pagamentos devidos ao Condomínio, conforme estabelecido por lei, pela Convenção ou por este Regimento Interno, até o vencimento, ressalvados os casos de cobranças abusivas, sem justa causa ou decididas sem o devido rito ou quórum legal.
 - XI – Observar o horário de silêncio definido neste Regimento Interno ou em normas municipais, estaduais ou federais, prevalecendo, em caso de conflito, a regra mais restritiva à perturbação do sossego.
 - XII – Zelar pela conservação, limpeza e segurança das áreas comuns, exigindo igual conduta de familiares, colaboradores, visitantes e prestadores de serviço sob sua responsabilidade.
 - XIII – Acondicionar adequadamente o lixo em coletores próprios, devidamente embalado, separando resíduos orgânicos e inorgânicos, e evitando descarte de materiais tóxicos ou contaminantes.
 - XIV – Manter, dentro de seu lote e em local apropriado, recipientes para lixo conforme padrão definido pela Administração e aprovado em Assembleia, evitando exposição prolongada.
 - XV – Respeitar os dias e horários estabelecidos para a coleta de lixo; fora desses períodos, o próprio morador deverá realizar a remoção e limpeza.

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

XVI – Tratar com respeito os empregados do Condomínio.

XVII – Zelar pela conduta e apresentação de seus empregados e colaboradores.

XVIII – Arcar com as despesas e reparos referentes à sua unidade privativa, bem como contribuir com os custos comuns na forma estabelecida pela Convenção.

XIX – Colaborar, em partes iguais, com os vizinhos na conservação e reparação de divisórias.

Parágrafo único: Em caso de alienação da propriedade, o proprietário deverá incluir na escritura ou contrato de transferência cláusula expressa quanto à existência da Convenção e deste Regimento Interno, tornando-os obrigatórios aos novos adquirentes, seus dependentes, herdeiros ou sucessores, em todas as suas cláusulas e condições.

CAPÍTULO III
DO ACESSO AO CONDOMÍNIO

Seção I

Da Identificação

Art. 4 O pórtico de entrada do Condomínio permanecerá sob controle contínuo dos porteiros.

Art. 5 O acesso ao Condomínio será permitido somente após a devida identificação da pessoa e mediante autorização do morador ou proprietário, a qual poderá ocorrer pessoalmente, por escrito, por telefone, interfone, aplicativo ou outro meio autorizado, desde que de forma expressa.

I – A entrada de locatários será autorizada somente mediante autorização escrita do proprietário, com indicação dos nomes de todas as pessoas que ocuparão o imóvel e o período de permanência. Após o cadastramento, os locatários terão os mesmos direitos de uso das áreas comuns que os proprietários.

II – Autorizações verbais feitas pessoalmente ou por telefone dependerão da identificação prévia de quem autoriza, devendo este ser morador ou proprietário maior de idade e devidamente cadastrado. No caso de autorização via interfone, a portaria confirmará o nome com base no cadastro. Todas as autorizações verbais serão registradas em livro específico pela portaria.

Seção II

Dos Hóspedes e Convidados

Art. 6 A entrada e a permanência de hóspedes e convidados são de responsabilidade do condômino, que responderá por qualquer infração às normas cometida por eles dentro do Condomínio.

Seção III

Dos Visitantes

Art. 7 A entrada de visitantes será permitida apenas nos seguintes casos:

I – Pretendentes à compra de imóvel no Condomínio, quando acompanhados de corretor credenciado e autorizado pelo proprietário;

II – Funcionários públicos no exercício de suas funções legais, devidamente identificados;

III – Entregadores, preferencialmente, deverão deixar as encomendas no local designado pela Administração. Caso não seja possível, por natureza da entrega ou horário, o acesso será autorizado pelo proprietário e acompanhado por vigilante;

IV – Fornecedores ou prestadores de serviços, inclusive empregados domésticos, desde que previamente cadastrados e autorizados pelo proprietário.

Art. 8 É vedada a entrada de vendedores ambulantes, salvo se houver autorização expressa da Administração, e desde que sua permanência ocorra em local previamente designado para tal fim.

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

Art. 9 A identificação é condição essencial para a liberação de acesso e será realizada pela portaria, mediante apresentação de documento com validade legal ou prévio cadastro biométrico.

Art. 10 Visitantes, após identificados, terão acesso apenas ao lote autorizado, sendo vedada a circulação desacompanhada nas áreas comuns.

Seção IV

Das Pessoas no Cumprimento do Dever

Art. 10. A portaria e a secretaria cooperarão com os agentes públicos e oficiais de justiça, permitindo o cumprimento de atos processuais ou administrativos conduzindo-os até a residência do destinatário. O recebimento de correspondências oficiais e intimações por escrito com Aviso de Recebimento (AR) não serão recebidos pela secretaria do Condomínio e os seus entregadores serão direcionados à unidade do destinatário.

Art. 11. O acesso de agentes públicos, no exercício de sua função legal, será permitido mediante identificação funcional. A Administração será comunicada sempre que possível, mas não poderá impedir o cumprimento de fiscalização legalmente instituída.

Seção V

Dos Operários de Obras

Art. 12. A entrada de operários para execução de obras no Condomínio será permitida somente se observadas as seguintes condições:

- I – respeito aos horários de trabalho e limites de ruído, conforme as normas específicas do Código de Obras e demais legislações aplicáveis;
- II – cumprimento dos procedimentos de identificação exigidos pela portaria, que solicitará documento de identificação antes de autorizar o acesso.

Seção VI

Dos Serviços de Manutenção Residencial

Art. 13. Em casos de urgência, é permitida a entrada de prestadores de serviços para manutenção residencial, independentemente do dia e horário.

Art. 14. Ainda que em situação emergencial, os serviços devem ser realizados com moderação de ruídos, respeitando o sossego e o silêncio das unidades vizinhas.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Das Proibições

Art. 15. É proibido:

- I – Promover ruídos de qualquer natureza ou origem no interior do Condomínio, cuja intensidade ou frequência atinja as residências vizinhas, independentemente do horário, observando também o horário de silêncio descrito neste Regimento Interno ou em legislação municipal, estadual ou federal aplicável.
- II – Em especial, produzir algazarra, gritaria ou qualquer perturbação sonora que atinja as residências vizinhas no horário das 22h às 08h, que possam violar o sossego e o direito ao silêncio;
- III – Manter, nos respectivos lotes ou residências, qualquer substância, aparelho ou instalação que, por sua natureza ou em quantidades perigosas ou nocivas, possa causar risco à segurança, incômodo ou

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

intranquilidade aos demais moradores, tais como materiais inflamáveis, explosivos ou que exalem odor desagradável.

IV – Utilizar as partes comuns ou lotes de terceiros para a realização de serviços ou para depósito de lixo ou quaisquer materiais;

V – Construir ou manter, em seu lote, mesmo que para uso próprio, galinheiros, chiqueiros ou outras instalações de natureza semelhante que incomodem a vizinhança quanto a odores, ruídos indesejáveis ou higiene, incluindo a proliferação de moscas, mosquitos ou outros insetos nocivos.

VI – Permitir a permanência e a circulação de animais, de qualquer espécie ou raça, nas áreas comuns do Condomínio ou privativas de outros condôminos, salvo nos passeios, ruas e áreas verdes, desde que conduzidos com coleira e guia, além de focinheira nos casos de animais considerados agressivos. É de responsabilidade do condutor recolher os dejetos gerados.

VII – Permitir que os animais domésticos sob sua responsabilidade emitam sons excessivos, como latidos, uivos ou miados, de forma reiterada, intensa ou prolongada, que perturbem o sossego da vizinhança, em desacordo com os critérios legais e de razoabilidade.

VIII – Comportar-se de maneira inadequada ao ambiente, incluindo, mas não se limitando às seguintes condutas ofensivas, invasivas ou que violem o sossego alheio:

- a) provocar ou participar de brigas, tumultos, agressões, etc.
- b) depredar o patrimônio do Condomínio ou de terceiros;
- c) invadir lotes e domicílios alheios;
- d) fazer uso de drogas ilícitas;
- e) fazer uso de aparelhos de som, inclusive de carro, em volume excessivo.

IX – prejudicar ou restringir os direitos dos demais proprietários e moradores;

X – Utilizar sua unidade privativa de forma diversa da permitida pela Convenção e pelo Regimento Interno ou de modo que prejudique o sossego, a higiene ou a segurança dos demais.

XI – Utilizar as residências para locação ou cessão a atividades comerciais abertas ao público, para depósitos com fins comerciais, pensões e congêneres, ou para qualquer fim escuso ou ilícito que possa prejudicar os demais moradores. Excetuam-se as atividades profissionais no formato “home office” ou compatíveis com o atendimento doméstico, desde que não gerem perturbação ao sossego, à higiene ou à segurança dos demais.

XII – Comprometer a segurança do Condomínio, dos demais lotes e residências.

XIII – Instalar, na área privativa, atividades abertas ao público que se assemelhem a hotelaria, oficinas, clubes, agremiações, partidos políticos, cursos, escolas, salões de beleza, cabeleireiros ou similares que exijam livre acesso público.

XIV – Perturbar, de forma reiterada ou com intensidade excessiva, o sossego e o descanso dos demais moradores com cantos, ruídos, sons de instrumentos musicais, alto-falantes, rádios, televisores ou outros equipamentos sonoros, especialmente no período compreendido entre 22h e 8h, ou em desacordo com os limites de emissão de ruído estabelecidos pela legislação municipal ou por normas técnicas aplicáveis.

XV – Lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre vias de acesso, passagem ou partes comuns do Condomínio, incluindo espelhos d’água, áreas verdes e áreas de preservação.

XVI – Depositar lixo, entulho ou restos de materiais sobre a calçada ou na via pública, exceto se devidamente acondicionados para coleta, conforme os padrões autorizados pela Administração do Condomínio.

XVII – Permitir a permanência de empregados ou colaboradores nas áreas comuns, salvo se estiverem acompanhando moradores, crianças ou pessoas com necessidades especiais residentes no Condomínio.

XVIII – Estacionar veículos fora das áreas destinadas ou em desacordo com o sentido da via.

XIX – Transitar pelas vias internas em velocidade superior à determinada no Manual de Segurança.

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

XX – Buzinar ou conduzir veículos na área do Condomínio com descarga aberta ou em condições que gerem ruído excessivo, salvo os utilizados em obras devidamente autorizadas pela Administração, os quais deverão respeitar os horários permitidos e as normas de convivência.

Seção II

Das Infrações e Penalidades

Art. 16. Esta seção será regida pelas disposições legais pertinentes à matéria, em especial pelos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil Brasileiro, e tem por objetivo regulamentar a conduta inadequada do condômino ou possuidor que descumpra as regras da convenção condominial, do regimento interno, bem como das leis federais, estaduais e municipais relacionadas à utilização dos bens comuns e à boa convivência no âmbito do Condomínio, estabelecendo as penalidades correspondentes.

Art. 17. O condômino será responsável pelas infrações cometidas por seus dependentes, convidados, hóspedes, visitantes, cessionários, locatários, comodatários, empregados, prepostos ou por qualquer pessoa que ocupe a unidade privativa, seja de forma temporária ou permanente.

Art. 18. Independentemente da reparação dos danos que tiver causado e sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal cabível, a infração a qualquer dispositivo legal ou norma deste regimento sujeitará o infrator às penalidades aqui previstas.

Subseção I

Do Registro e da Notificação

Art. 19. Qualquer condômino ou morador que presenciar uma infração e/ou se sentir lesado em virtude de ato infrator praticado poderá registrar ocorrência junto à Administração do Condomínio, por meio eletrônico (administrativo@condominiohorizonclube.com.br) ou presencialmente, desde que munido de evidências.

Art. 20. A Administração do Condomínio emitirá NOTIFICAÇÃO DE INFRAÇÃO ou NOTIFICAÇÃO DE ADVERTÊNCIA, conforme orientação e aprovação da Diretoria, encaminhando-a eletronicamente ao condômino responsável pela infração.

Art. 21. O NOTIFICADO terá o prazo de 7 (sete) dias úteis para apresentar defesa e/ou sanar a irregularidade, podendo a Diretoria conceder prazo maior, desde que haja solicitação fundamentada e demonstração da necessidade.

Art. 22. A defesa apresentada pelo NOTIFICADO será apreciada pela Diretoria no prazo de até 7 (sete) dias úteis após o seu recebimento. Ao final desse prazo, a Diretoria decidirá pelo arquivamento da notificação ou por sua conversão em advertência ou multa, emitindo a respectiva RESPOSTA À DEFESA.

Subseção II

Das Infrações e Multas

Art. 23. Esta subseção estabelece as infrações e as respectivas penalidades aplicáveis aos condôminos, conforme segue:

I - Advertência = sem incidência de multa

II - Leve = 1 (uma) taxa condominial

III - Média = 3 (três) taxas condominiais

IV - Grave = 5 (cinco) taxas condominiais

V - Gravíssima = 10 (dez) taxas condominiais [comportamento antissocial]

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

Parágrafo único. A reincidência do ato praticado, dentro do período de 12 (doze) meses, autoriza o enquadramento da infração na modalidade imediatamente superior àquela anteriormente aplicada.

Art. 24. O devido enquadramento da notificação será realizado com base na análise da gravidade e da reincidência da infração, conforme a seguir:

I - **Advertência:** infrações leves, sem prejuízo à coletividade, que se resolvem com orientação e conscientização, desde que não causem transtornos.

II - **Leve:** infrações que causam pequenos transtornos à coletividade ou aos demais moradores.

III - **Média:** infrações que geram transtornos consideráveis à coletividade ou prejuízos a terceiros, exigindo intervenção mais firme.

IV - **Grave:** infrações que resultam em prejuízos significativos ao Condomínio ou aos moradores, comprometendo a segurança ou o bem-estar coletivo.

V - **Gravíssima:** Infrações de natureza gravíssima, caracterizadas por comportamento antissocial que atente diretamente contra a segurança e a convivência pacífica entre os moradores.

Parágrafo primeiro. Com base no parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil Brasileiro: “O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da Assembleia”.

Subseção III

Do Recurso

Art. 25. Das multas aplicadas caberá recurso à Comissão Recursal, por meio eletrônico (administrativo@condominiohorizonclube.com.br), no prazo de 7 (sete) dias contados do recebimento da resposta à defesa.

Parágrafo primeiro. Em até 14 (quatorze) dias após o recebimento do recurso, a Comissão Recursal se reunirá para deliberação e decisão, emitindo parecer conclusivo.

Parágrafo segundo. A Comissão Recursal será composta por 1 (um) membro da Diretoria e 2 (dois) membros do Conselho Administrativo, sendo convocada pela Diretoria Jurídica sempre que houver necessidade.

Subseção IV

Disposições Gerais

Art. 26. A aplicação de multa não exime o proprietário da responsabilidade de reembolsar quaisquer danos causados ao patrimônio do Condomínio ou de seus condôminos.

Art. 27. Decorrido o prazo concedido, sem que a irregularidade tenha sido sanada ou a defesa apresentada, a multa será devida independentemente de nova comunicação ao condômino.

Art. 28. Qualquer erro ou inexatidão na notificação, exceto na hipótese de prejuízo ao direito de ampla defesa, não eximirá o infrator da obrigação de sanar a irregularidade ou do pagamento da multa aplicada.

Art. 29. As multas devidas deverão ser pagas juntamente com a próxima taxa condominial, sendo os valores revertidos em favor do Condomínio.

Art. 30. A classificação da gravidade da infração e a respectiva penalidade serão determinadas pela Diretoria, podendo ser revistas em Assembleia Geral.

Art. 31. Para efeito de contagem dos prazos, **considerar-se-ão apenas os dias úteis.**

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

Seção III

Dos Livros e Documentos

Art. 32. A Administração manterá os seguintes Livros, além de outros de uso obrigatório:

I – Livro de Atas e Livro de Presença às Assembleias Gerais;

II – Livro de Ocorrências para registro, pelos moradores e proprietários, de todo e qualquer fato a ser apreciado pela Administração, que permanecerá à disposição junto à Secretaria;

III – Livros e documentos contábeis, fiscais e trabalhistas;

IV – Outros documentos do Condomínio, como registro das áreas de uso comum, plantas do Condomínio, rede hidráulica e elétrica, Convenção e Regimento Interno.

Parágrafo único: Os livros e documentos do Condomínio estarão disponíveis para consulta pelos condôminos nas dependências da secretaria administrativa, durante seu horário de funcionamento regular, ou por meio digital, quando disponibilizado. A negativa injustificada de acesso configura falta grave da Administração. Qualquer condômino poderá comunicar o fato diretamente ao Síndico ou, caso não seja solucionado em prazo razoável, ao Conselho Administrativo, ou ainda requerer deliberação em Assembleia Geral.

Seção IV

Dos Casos Omissos

Art. 33. Casos omissos serão resolvidos em Assembleia Geral, com base nas normas gerais e princípios da Administração condominial.

CAPÍTULO V

DA UTILIZAÇÃO DOS ESPAÇOS COMUNS

Seção I

Do Lounge, da Brinquedoteca e da Sala de Jogos

Subseção I

Dos Usuários

Art. 34. A utilização destes espaços será de uso exclusivo de seus condôminos (usuários) e seus dependentes diretos, tais como cônjuge, companheiro(a), filhos, enteados e hóspedes, sempre com o uso da pulseira de identificação apropriada.

Parágrafo primeiro. Excepcionalmente, os condôminos poderão estender aos seus visitantes o direito de uso/permanência dos espaços mediante o uso de pulseira de identificação específica e conforme limitação de número de visitantes e de frequência no ano, estabelecidos em Assembleia.

Parágrafo segundo. Perderá o direito de uso das áreas comuns o condômino que locar, oferecer em comodato ou ceder sua propriedade ou seus direitos aquisitivos, ou, ainda, de qualquer outra forma deixar de ser proprietário do imóvel no Condomínio.

Subseção II

Do Horário de Funcionamento

Art. 35. Estes espaços funcionarão diariamente, das 07h às 24h, de segunda-feira a domingo, como horário regular. Após as 24h, o uso será permitido exclusivamente a condôminos maiores de 18 anos ou a menores de idade acompanhados por um adulto responsável.

Parágrafo primeiro. A Administração poderá restringir ou suspender o uso do Lounge fora do horário regular em casos de descumprimento das normas, perturbação do sossego ou risco à segurança.

Parágrafo segundo. O uso do Lounge será temporariamente interrompido durante os períodos de limpeza, conforme cronograma estabelecido pela Administração.

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

Parágrafo terceiro. Os espaços poderão ser interditados, a qualquer momento, por determinação da Administração do Condomínio, para a realização de eventos ou execução de manutenções.

Subseção III

Das Responsabilidades

Art. 36. O Condomínio não se responsabiliza por eventuais danos decorrentes do uso inadequado desses espaços.

Art. 37. O usuário é diretamente responsável por quaisquer danos causados aos móveis, equipamentos ou dependências dos espaços, inclusive quando decorrentes da conduta de seus convidados.

Art. 38. Cabe ao usuário, ao se retirar dos ambientes, garantir o fechamento de portas e janelas, bem como o desligamento das luzes e dos aparelhos eletrônicos, sempre que não houver outros ocupantes no local.

Art. 39. A utilização dos espaços deverá ocorrer com vestimentas adequadas, sendo terminantemente proibido o uso de trajes inconvenientes, inadequados ou incompatíveis com o decoro exigido para áreas comuns."

Subseção IV

Das Vedações

Art. 40. É expressamente proibido, nas dependências desses espaços:

- I – o ingresso de animais;
- II – o uso de aparelhos de som ou vídeo de uso coletivo, salvo os sistemas integrados ao próprio ambiente;
- III – a prática de jogos esportivos com bola;
- IV – a retirada de utensílios e/ou equipamentos, sob qualquer pretexto;
- V – o consumo de cigarros, cigarilhas, charutos, vaporizadores ou quaisquer outros produtos, derivados ou não do tabaco, bem como de substâncias ilícitas;
- VI – o descarte de papeis, vidros, latas ou quaisquer objetos em locais inadequados, bem como a prática de atos contrários à higiene e à conservação do ambiente.

Art. 41. É proibida qualquer conduta que atente contra o pudor ou a moral pública, cause agressões físicas ou verbais, perturbe a harmonia entre frequentadores e funcionários, ou prejudique os bons costumes, a boa ordem, a segurança, o sossego, a saúde, o bem-estar, ou cause danos a pessoas ou bens.

Parágrafo único: Ficam proibidas algazarras e quaisquer comportamentos que causem incômodo, perturbação ou danos ao patrimônio ou às pessoas. O descumprimento destas normas poderá acarretar a retirada imediata do recinto e a lavratura de notificação por infração

Subseção V

Das Diretrizes Gerais

Art. 42. O uso, a conservação e o cumprimento das normas relativas a esses espaços serão fiscalizados pelo Condomínio, por meio de sua Administração e/ou colaboradores. Ainda assim, o zelo pelos equipamentos e pelas áreas comuns é também responsabilidade de cada condômino. Qualquer dano ao patrimônio do Condomínio deverá ser comunicado imediatamente à Administração.

Art. 43. Os usuários deverão manter a brinquedoteca e a sala de jogos limpas e organizadas, devolvendo todos os brinquedos e jogos aos seus devidos lugares após o uso.

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

Seção II
Das Piscinas

Art. 44. As piscinas estarão abertas para uso todos os dias da semana, das 8h às 22h, como horário regular.

§1º Após as 22h, o uso das piscinas será restrito a condôminos adultos (maiores de 18 anos) ou a crianças e adolescentes acompanhados por um adulto responsável.

§2º Os condôminos que permanecerem nas piscinas após as 22h assumem integral responsabilidade por sua segurança e pela de seus dependentes e convidados, devendo respeitar sossego, a ordem e as normas de convivência do Condomínio.

§3º A Administração poderá restringir ou suspender o uso das piscinas fora do horário regular em caso de desrespeito às regras estabelecidas, perturbação ao sossego ou risco à segurança.

Art. 45. Nas segundas-feiras, as piscinas abrirão após as 14h para possibilitar a realização de limpeza e manutenção essenciais.

Art. 46. A Administração do Condomínio poderá restringir ou suspender o uso das piscinas durante o inverno exclusivamente em casos de manutenção emergencial, condições climáticas severas ou outras situações de força maior que comprometam a segurança dos usuários

§1º Na ausência de restrições técnicas ou de segurança, as piscinas poderão ser utilizadas normalmente durante o inverno, sendo o uso de responsabilidade exclusiva dos condôminos, inclusive quanto à sua saúde e segurança.

§2º Durante o inverno, não haverá suporte de colaboradores do Condomínio, salva-vidas ou vigilância adicional, salvo se aprovado de forma diversa pela Assembleia.

Subseção I
Uso das Piscinas

Art. 47. Crianças menores de 12 anos devem estar acompanhadas por um adulto responsável em todos os momentos durante a utilização das piscinas.

Subseção II
Brinquedos e Acessórios

Art. 48. É permitido o uso de boias e brinquedos aquáticos, desde que sejam de tamanho compatível com o ambiente e não comprometam a segurança, o bem-estar ou a mobilidade dos demais usuários.

Art. 49. Também é permitida a utilização de cadeiras e guarda-sóis no entorno da piscina, desde que posicionados de forma segura, ordenada e sem obstruir as áreas de circulação.

Art. 50. Para fins deste regulamento, entende-se por “perímetro da piscina” o espaço devidamente demarcado ao redor da área de banho.

Subseção III
Segurança

Art. 51. Um representante da Administração do Condomínio estará presente nas instalações das piscinas, em horários previamente divulgados na abertura da temporada, com a finalidade de zelar pela segurança dos usuários e pelo cumprimento das normas estabelecidas.

Subseção IV
Normas de Higiene

Art. 52. É obrigatório que todos os usuários tomem ducha antes de ingressar na piscina, a fim de preservar a higiene da água.

Art. 53. É vedada a utilização das piscinas por pessoas portadoras de doenças contagiosas.

Art. 54. É proibida a presença de animais na área da piscina, tanto na água quanto em seu entorno.

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

Art. 55. É proibido descartar lixo ou deixar qualquer tipo de sujeira na água ou nas áreas adjacentes à piscina.

Subseção V

Alimentação e Bebidas

Art. 56. É terminantemente proibido o consumo de alimentos e bebidas no interior da piscina, bem como em todo o perímetro imediato de sua área.

Subseção VI

Vestuário e Identificação

Art. 57. O uso de trajes de banho apropriados é obrigatório para todos os usuários das piscinas.

Art. 58. Todos os usuários, incluindo convidados, devem utilizar pulseiras de identificação fornecidas pela Administração do Condomínio enquanto estiverem no perímetro da piscina.

Subseção VII

Comportamento e Conduta

Art. 59. São proibidas atividades que ofereçam risco à segurança ou causem incômodo aos demais usuários, incluindo brincadeiras agressivas e movimentos perigosos na água.

Art. 60. É vedado o uso de patinetes, patins, bicicletas e similares no perímetro da piscina.

Art. 61. Os usuários devem manter comportamento respeitoso, evitando qualquer atitude que possa gerar perturbação ou desconforto aos demais.

Art. 62. É proibida a utilização de equipamentos sonoros, como caixas de som, na área da piscina.

Art. 63. Os móveis e equipamentos da área da piscina não devem ser removidos ou realocados pelos usuários. Qualquer necessidade de ajuste deverá ser comunicada à Administração do Condomínio.

Art. 64. Todos os frequentadores são responsáveis por manter o ambiente da piscina limpo e organizado.

Art. 65. Eventuais danos ou problemas na infraestrutura da piscina deverão ser comunicados imediatamente à Administração do Condomínio.

Subseção VIII

Acesso de Hóspedes, Convidados e Visitantes

Art. 66. Hóspedes, convidados e visitantes poderão utilizar os espaços comuns do Condomínio, desde que devidamente identificados com as pulseiras fornecidas pela Administração, observadas as exceções previstas em regulamentos específicos e nas disposições deste Regimento.

Art. 67. Cada unidade condominial terá direito a um número limitado de pulseiras de visitantes por período, a ser fixado pela Administração e ratificado pela Assembleia Geral.

Art. 68. Babás, cuidadores e empregados contratados pelos condôminos estão autorizados a acompanhar crianças nas áreas das piscinas infantil e adulta, exclusivamente com a finalidade de supervisão e garantia da segurança da criança sob seus cuidados.

Parágrafo primeiro. É vedado o uso recreativo da piscina por esses profissionais, salvo quando necessário ao acompanhamento da criança, e apenas enquanto estiverem desempenhando sua função de supervisão.

Parágrafo segundo. A responsabilidade por sua conduta recairá integralmente sobre o condômino contratante, inclusive quanto ao cumprimento das normas de segurança e convivência.

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

Seção III

Do Espaço Multiuso

Art. 69. O Espaço Multiuso destina-se à realização de atividades diversas, tais como aulas de música, judô, yoga, reuniões, entre outras, sendo de uso exclusivo dos moradores. O acesso de hóspedes e convidados será permitido somente mediante o uso da pulseira de identificação fornecida pela Administração.

Parágrafo primeiro. O uso do espaço poderá ocorrer conforme disponibilidade. Entretanto, caso haja agendamento registrado junto à Administração do Condomínio, este terá prioridade sobre usos espontâneos.

Parágrafo segundo. Aulas coletivas regulares poderão ser organizadas por condôminos, desde que autorizadas pela Administração e com oportunidade de inscrição estendida aos demais condôminos, sendo os custos diretamente suportados pelos participantes.

Parágrafo terceiro. O espaço deverá ser utilizado para as finalidades permitidas neste regulamento, sendo vedada qualquer atividade que cause incômodo excessivo aos moradores.

Art. 70. O horário de funcionamento será das 07h às 22h, de segunda a domingo, salvo alteração autorizada pela Administração.

Art. 71. O usuário deve zelar pela limpeza e organização do local, deixando-o nas mesmas condições em que foi encontrado.

Art. 72. O condômino responsável pelo agendamento e/ou utilização do espaço, responderá por eventuais danos causados ao patrimônio.

Art. 73. A Administração do Condomínio não se responsabiliza por objetos pessoais deixados no espaço.

Art. 74. O descumprimento das regras aqui estabelecidas poderá acarretar advertências e/ou multas, conforme a gravidade da infração.

Art. 75. Situações não previstas neste regulamento serão analisadas e deliberadas pela Diretoria do Condomínio.

Seção IV

Da Quadra Poliesportiva

Art. 76. A quadra poliesportiva é de uso prioritário dos condôminos e seus dependentes, não havendo necessidade de reserva. O horário de funcionamento será das 07h às 22h, de segunda a domingo, salvo alteração autorizada pela Administração.

Parágrafo primeiro. Aulas coletivas regulares poderão ser organizadas por condôminos, desde que autorizados pela Administração e oportunizada a inscrição aos demais condôminos, sendo seus custos diretamente suportados pelos participantes.

Parágrafo segundo. Hóspedes poderão utilizar a quadra poliesportiva desde que acompanhados de proprietários ou, sem a presença deles, caso haja disponibilidade da quadra ou integrem-se em jogos com outros proprietários.

Parágrafo terceiro. Convidados poderão utilizar a quadra poliesportiva desde que acompanhados de proprietários.

Parágrafo quarto. Os usuários da quadra poliesportiva deverão observar a prática de rotação, limitando o uso à disputa de uma partida e oportunizando o uso àqueles que estiverem aguardando

Art. 77. Após o uso da quadra, os usuários devem garantir que ele esteja limpo e em ordem, sem lixo ou equipamentos espalhados.

Art. 78. Quaisquer danos ou problemas observados devem ser imediatamente reportados à Administração do Condomínio.

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

Art. 79. Qualquer evento como torneios ou competições na quadra deve ser organizado pelo condômino, mediante reserva e aprovação da Administração do Condomínio.

Art. 80. A Administração poderá suspender o uso da quadra para manutenções periódicas ou em caso de reparos urgentes. Os avisos serão fornecidos com antecedência razoável.

Art. 81. O usuário será responsabilizado por quaisquer danos causados à quadra ou seus equipamentos durante o seu uso.

Art. 82. O usuário deve manter uma conduta respeitosa e esportiva, sendo proibidas atitudes violentas ou desrespeitosas. É vedado o uso de linguagem ofensiva ou comportamento agressivo.

Art. 83. É permitida a prática de todas as atividades esportivas, desde que não causem danos ao piso da quadra.

Art. 84. Somente equipamentos apropriados para as atividades permitidas poderão ser utilizados. É proibido o uso de equipamentos que possam danificar a quadra, inclusive cadeiras.

Seção V

Das Quadras de Tênis

Art. 85. Esta Seção estabelece as normas de uso e funcionamento das quadras de tênis do Condomínio, visando garantir a segurança, o bom uso e o convívio harmonioso entre os condôminos.

Art. 86. As quadras de tênis poderão ser utilizadas mediante agendamento prévio, realizado por condôminos por meio do aplicativo de reservas disponibilizado pela Administração.

Art. 87. Condôminos poderão convidar visitantes para utilização das quadras, desde que a Administração seja previamente informada. Em caso de alta demanda, a prioridade de reserva será concedida aos condôminos.

Art. 88. A tolerância para início das reservas é de até 15 (quinze) minutos após o horário agendado. Após esse prazo, a reserva será automaticamente cancelada e o horário poderá ser repassado a outros condôminos em lista de espera.

Art. 89. As quadras estarão disponíveis para uso todos os dias da semana, das 7h às 22h, com iluminação de acionamento manual para uso noturno, sendo responsabilidade do usuário desligar as luzes ao término da partida.

Art. 90. O usuário é responsável por realizar a reserva com antecedência e respeitar rigorosamente o horário agendado.

Art. 91. Antes de iniciar o jogo, o usuário deverá verificar as condições da quadra e informar à Administração qualquer anormalidade observada, como buracos, redes danificadas ou outros problemas.

Art. 92. É obrigatório o uso de calçados apropriados para a prática de tênis. É vedado o uso de calçados que possam riscar ou danificar a superfície da quadra.

Art. 93. Ao término da utilização, o usuário deverá deixar a quadra limpa e organizada, recolhendo eventuais resíduos e devolvendo redes e acessórios aos seus devidos lugares.

Art. 94. O usuário será responsabilizado por quaisquer danos causados à quadra ou aos seus equipamentos durante o período de uso.

Art. 95. Durante a utilização das quadras, exige-se comportamento respeitoso, com conduta esportiva e civilidade entre os presentes.

Art. 96. A Administração poderá suspender temporariamente o uso das quadras para manutenções periódicas ou reparos emergenciais, comunicando os avisos com antecedência, sempre que possível.

Art. 97. A realização de eventos, torneios ou competições nas quadras deverá ser previamente autorizada pela Administração do Condomínio.

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

Seção VI

Do Campo de Futebol

Art. 98. O campo de futebol é de uso prioritário dos condôminos e seus dependentes, não sendo necessário agendamento prévio. O horário de funcionamento será das 07h às 22h, de segunda a domingo, salvo alteração previamente autorizada pela Administração

Parágrafo primeiro. Aulas coletivas regulares poderão ser organizadas por condôminos, desde que previamente autorizadas pela Administração e com oportunidade de inscrição estendida aos demais condôminos. Os custos decorrentes serão integralmente arcados pelos participantes.

Parágrafo segundo. Hóspedes poderão utilizar o campo de futebol desde que acompanhados por condôminos. Excepcionalmente, poderão utilizá-lo desacompanhados, caso haja disponibilidade no horário ou integrem-se a partidas com outros condôminos.

Parágrafo terceiro. Convidados poderão utilizar o campo de futebol apenas quando estiverem acompanhados por condôminos e no mesmo horário em que estes estiverem em jogo.

Parágrafo quarto. Os usuários do campo deverão respeitar o sistema de rotação, limitando-se à disputa de uma única partida por vez e assegurando a vez aos demais interessados que estiverem aguardando

Art. 99. A fim de garantir a segurança e o conforto de todos os usuários, a ocupação máxima permitida no campo de futebol é de 14 (quatorze) pessoas simultaneamente, excetuando-se as aulas infantis devidamente autorizadas.

Art. 100. É proibido o uso de chuteiras com travas altas, excetuando-se os modelos específicos para futebol Society, a fim de preservar a integridade da superfície do campo.

Art. 101. Após a utilização do campo, os usuários deverão zelar pela sua limpeza e organização, garantindo a retirada de lixo e o recolhimento de quaisquer equipamentos utilizados.

Art. 102. Quaisquer danos, irregularidades ou problemas observados nas instalações deverão ser comunicados imediatamente à Administração do Condomínio.

Art. 103. A realização de eventos como torneios ou competições no campo de futebol, promovidos por condôminos, dependerá de reserva prévia e autorização expressa da Administração, sendo o organizador responsável por eventuais danos causados por seus convidados.

Art. 104. São expressamente proibidos comportamentos preconceituosos, agressivos ou que coloquem em risco a segurança dos demais usuários.

Seção VII

Das Academias

Art. 105. A utilização dos espaços fitness (academias de musculação e funcional) é exclusiva dos condôminos e seus dependentes diretos (cônjuge, companheiro(a), filhos e enteados com 12 anos ou mais).

Parágrafo único. Adolescentes entre 12 e 17 anos somente poderão utilizar os espaços fitness mediante autorização escrita dos pais ou responsáveis legais, a ser arquivada na Administração do Condomínio.

Art. 106. Os espaços funcionarão diariamente das 5h às 24h.

Parágrafo primeiro. O uso será interrompido durante o período de limpeza diária, em horário previamente comunicado pela Administração do Condomínio.

Parágrafo segundo. A Administração poderá interditar os espaços fitness a qualquer momento, para realização de manutenções preventivas nos equipamentos.

Art. 107. O usuário é diretamente responsável por quaisquer danos causados aos aparelhos ou às dependências da academia, inclusive quando causados por seu personal trainer.

Art. 108. Ao deixar o local, o usuário deve desligar luzes e equipamentos, bem como fechar portas e janelas, salvo na presença de outros usuários no ambiente.

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

Art. 109. A utilização dos espaços fitness exige o uso de vestimentas e calçados adequados à prática de atividades físicas. É terminantemente proibido o uso de trajes inconvenientes, insuficientes ou incompatíveis com o decoro, tais como biquínis, maiôs, sungas, ou a permanência sem camiseta.

Art. 110. O usuário que utilizar anilhas, halteres, colchonetes, caneleiras, steps, barras ou outros objetos móveis deve devolvê-los aos seus devidos lugares após o uso e higienizá-los com os produtos disponibilizados pelo Condomínio.

Art. 111. O usuário é integralmente responsável por sua saúde, assumindo todos os riscos decorrentes da prática de atividades físicas nos espaços fitness.

Art. 112. É permitido o ingresso de profissionais de educação física (personal trainers) que acompanhem os usuários.

Parágrafo primeiro. O condômino deverá cadastrar seu personal trainer junto à Administração, a qual fornecerá crachá de identificação para uso obrigatório durante as aulas.

Parágrafo segundo. É vedado ao personal trainer utilizar os equipamentos para fins próprios, sendo permitido seu uso apenas durante a instrução das aulas.

Art. 113. A relação contratual entre personal trainer e usuário é de natureza particular, não gerando qualquer vínculo com o Condomínio. A autorização para atuação nas dependências dos espaços fitness não implica vínculo empregatício entre o Condomínio e o profissional.

Art. 114. É proibida a prática de algazarras, atitudes ou comportamentos que perturbem, causem incômodo ou ofereçam risco físico ou material a outros usuários.

Art. 115. O uso e a conservação dos espaços fitness serão fiscalizados pela Administração do Condomínio e seus colaboradores. No entanto, todos os condôminos são corresponsáveis pela boa utilização dos ambientes.

Parágrafo primeiro. Qualquer dano aos equipamentos deverá ser imediatamente comunicado à Administração do Condomínio.

Art. 116. A utilização dos espaços fitness não deve prejudicar os bons costumes, a ordem, a segurança, o sossego, a saúde e o bem-estar, nem impedir o direito igualitário dos demais usuários.

Art. 117. O uso dos equipamentos deve respeitar o interesse coletivo. É proibido monopolizar aparelhos ou espaços. Deve-se priorizar o revezamento em caso de espera.

Seção VIII

Dos Quiosques Gourmet

Art. 118. Os Quiosques Gourmet I e II destinam-se à realização de festividades de cunho familiar, bem como a reuniões ou eventos de caráter particular ou de interesse do próprio Condomínio.

Art. 119. A manutenção, conservação e demais atividades necessárias ao pleno funcionamento dos quiosques são de responsabilidade do Condomínio, de forma a garantir que os espaços atendam adequadamente aos fins a que se destinam.

Art. 120. A Administração será responsável pela limpeza, vistoria (antes e depois dos eventos), conferência de pagamentos e emissão de recibos.

Art. 121. As dependências funcionam sob regime de reserva diária, exclusivamente pelo aplicativo oficial do Condomínio, mediante o pagamento da taxa de reserva, cujo valor será acrescido ao boleto da taxa condominial subsequente.

Art. 122. As reservas devem ser feitas obrigatoriamente pelo aplicativo. A liberação do espaço ocorrerá a partir das 11h. O cancelamento sem custo deve ser feito com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência. Em caso de cancelamento com menos de 5 dias, a taxa de reserva será integralmente cobrada.

Art. 123. O condômino responsável pela reserva deverá cadastrar no aplicativo os convidados e profissionais contratados (tais como garçons, músicos, recreadores etc.) para garantir o acesso aos quiosques.

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

Art. 124. Na ausência de reservas prévias, o espaço poderá ser disponibilizado no mesmo dia, mediante consulta à Administração. Para uso aos fins de semana, a reserva deve ser feita até sexta-feira.

Art. 125. A liberação de convidados estará limitada à capacidade máxima do espaço, conforme definido no PPCI (Plano de Prevenção e Combate a Incêndio), sendo vedado o ingresso de convidados excedentes.

Parágrafo único. A utilização da área adjacente ao quiosque dependerá de autorização prévia da Administração.

Art. 126. O condômino será integralmente responsável por quaisquer danos causados ao espaço durante o período da reserva.

Art. 127. As chaves e os controles remotos (televisão, ar-condicionado etc.) deverão ser retirados e devolvidos na portaria, mediante assinatura do termo de responsabilidade.

Art. 128. Em caso de avarias ou perda de bens do quiosque, a Administração fará três orçamentos e o valor correspondente será lançado no boleto condominial do condômino responsável.

Art. 129. O condômino responsável pela reserva deverá assegurar o cumprimento integral deste Regimento, orientando seus convidados a respeitarem as normas, especialmente no que diz respeito à tranquilidade, sossego e Lei do Silêncio.

Parágrafo único. Após as 22h, o volume de som (aparelhos, instrumentos, etc.) deverá ser reduzido a níveis que não ultrapassem os limites do espaço.

Art. 130. É obrigatória a presença do condômino responsável pela reserva ou de seu representante autorizado durante todo o evento. É vedada a cessão do espaço a terceiros não vinculados.

Art. 131. É proibido o consumo de bebidas alcoólicas por menores de 18 (dezoito) anos. O condômino será responsável por quaisquer infrações cometidas por seus convidados.

Art. 132. Os convidados deverão permanecer restritos à área reservada, sendo vedada a ocupação de áreas comuns alheias ao evento.

Art. 133. O descumprimento de normas legais ou deste Regimento sujeitará o condômino às penalidades cabíveis, incluindo multa. No caso de infração cometida por menor, os pais ou responsáveis serão imediatamente contatados.

Seção IX

Das Churrasqueiras

Art. 134. As churrasqueiras destinam-se à realização de eventos de cunho familiar, bem como a reuniões de interesse particular ou institucional do Condomínio, sendo sua manutenção e conservação de responsabilidade da Administração.

Art. 135. A Administração será responsável pela manutenção e vistoria das churrasqueiras, antes e depois do uso.

Art. 136. As churrasqueiras são para uso dos moradores, seus hóspedes e convidados.

Art. 137. A reserva do espaço deverá ser feita por meio do aplicativo oficial do Condomínio.

Art. 138. Não será cobrada taxa de locação ou limpeza das churrasqueiras.

Art. 139. É vedada a utilização das churrasqueiras por menores desacompanhados. O responsável maior de idade deverá permanecer no local durante todo o período de uso.

Art. 140. Caberá ao usuário realizar a limpeza básica do local após o uso, incluindo o recolhimento de resíduos, louças, utensílios e objetos pessoais.

Art. 141. O condômino será integralmente responsável por danos causados ao espaço durante seu uso. Caso não seja possível identificar o causador direto, a responsabilidade será compartilhada entre os condôminos que utilizaram o espaço no período da ocorrência.

Art. 142. O condômino que utilizar o espaço deve assegurar que seus convidados respeitem as normas deste Regimento, evitando comportamentos que perturbem os demais moradores.

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

Art. 143. Após as 22h, o volume de som (aparelhos, instrumentos, etc.) deverá ser reduzido a níveis que não perturbem o descanso dos moradores.

Art. 144. Os convidados devem permanecer exclusivamente na área correspondente à churrasqueira reservada, sendo vedada a ocupação de outras áreas comuns.

Art. 145. O descumprimento das normas implicará notificação e obrigatoriedade de cessação da infração e reparação dos danos. No caso de infrações cometidas por menores, os pais ou responsáveis serão notificados.

Art. 146. O Condomínio terá prioridade no uso das churrasqueiras para realização de eventos institucionais, mediante reserva no aplicativo.

Seção X

Da Casa Enxaimel

Art. 147. A Casa Enxaimel é de uso exclusivo dos condôminos e destina-se à realização de reuniões, eventos ou treinamentos promovidos pela Administração do Condomínio ou pelos próprios condôminos.

Art. 148. A reserva do espaço deverá ser feita por meio do aplicativo oficial do Condomínio. O horário de funcionamento será das 07h às 23h, de segunda a domingo, salvo alteração previamente autorizada pela Administração.

Art. 149. É proibida a utilização da Casa Enxaimel por menores desacompanhados. O responsável maior de idade deverá permanecer no local durante todo o período de uso.

Art. 150. A manutenção da Casa Enxaimel será realizada sob responsabilidade da Administração do Condomínio.

Art. 151. Não será cobrada taxa de locação ou limpeza pela utilização da Casa Enxaimel.

Art. 152. O condômino será integralmente responsável por quaisquer danos causados ao espaço durante seu uso.

Seção XI

Das Quadras de Areia

Art. 153. As quadras de areia são de uso prioritário dos condôminos e seus dependentes, não sendo necessária reserva prévia.

Parágrafo primeiro. Hóspedes poderão utilizar as quadras desde que acompanhados por condôminos ou, excepcionalmente, desacompanhados, caso haja quadra disponível ou integrem-se a jogos com outros condôminos.

Parágrafo segundo. Convidados somente poderão utilizar as quadras se acompanhados por condôminos e na mesma quadra em que estes estiverem jogando.

Parágrafo terceiro. Quando todas as quadras estiverem em uso, os usuários deverão adotar o sistema de rotação, limitando-se à disputa de um set e oportunizando o uso aos demais interessados.

Art. 154. As quadras são destinadas à prática de esportes de areia. As marcações e a altura das redes serão ajustáveis conforme o esporte praticado, com prioridade para as modalidades mais utilizadas.

Parágrafo único. Outras atividades recreativas ou infantis serão permitidas na ausência de demanda esportiva, desde que não comprometam a integridade das quadras.

Art. 155. As quadras de areia podem ser utilizadas todos os dias da semana, em dias úteis, das 7h às 21h e, nos finais de semana, das 8h às 22h.

Art. 156. A organização de eventos, torneios ou competições nas quadras de areia é de competência exclusiva da Administração do Condomínio, sendo vedada a organização por condôminos.

Art. 157. Independentemente do horário de uso, os praticantes deverão observar moderação nos ruídos e barulhos, respeitando o silêncio e o sossego do entorno.

Art. 158. É proibido descartar lixo ou resíduos nas quadras e em seus entornos. Os usuários deverão utilizar as lixeiras disponíveis para o descarte adequado.

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

CAPÍTULO VI
Do Meio Ambiente

Art. 159. Relativamente à Área de Preservação Permanente (APP) do Horizon, observar-se-á:

I – A área de preservação está cercada e não deve ser acessada ou utilizada. É expressamente proibida a entrada, a supressão ou alteração da vegetação, sendo vedada qualquer interferência humana sobre a fauna local.

II – Qualquer intervenção somente poderá ser realizada por profissionais qualificados, mediante autorização prévia do órgão ambiental do Município de Estância Velha.

III – A iluminação próxima à APP deverá ser posicionada de modo a não afetar animais de hábitos noturnos que circulam pelo local.

IV – É terminantemente proibido descartar qualquer tipo de resíduo ou material na área da APP.

Art. 160. Para o cuidado com as árvores, aplicam-se as seguintes normas:

I – é proibida a supressão de qualquer árvore nas áreas comuns, inclusive no passeio, sem autorização expressa da Administração do Horizon;

II – a remoção de árvores dentro do lote obedecerá a legislação municipal e eventual autorização para remoção, se necessária, fará parte da documentação para liberação de início de obra;

III – o plantio de árvores nas áreas comuns do Condomínio, inclusive no passeio dos lotes, só poderá ser feito mediante autorização da Administração e preferencialmente utilizando as espécies constantes do Plano de Arborização Municipal, conforme a Lei nº 2.352, de 20 de agosto de 2018;

IV – a manutenção das árvores localizadas nas áreas comuns do Condomínio, inclusive no passeio dos lotes, incluindo nutrição, estaqueamento, podas e outros cuidados, será feita pela equipe de jardinagem do Condomínio.

Art. 161. Sobre os animais silvestres presentes no perímetro do Condomínio:

I – É obrigatório o respeito à fauna local da APP, dos lagos e demais dependências do Horizon, devendo os animais permanecer livres em seu habitat natural.

II – A ilha localizada no lago deverá ser manejada de forma ecologicamente adequada.

III – A iluminação do lago e seus arredores deverá ser desligada das 22h às 6h para preservar o ciclo natural da fauna silvestre.

IV – É proibida a introdução de novas espécies, nativas ou exóticas, inclusive peixes, sem autorização da Diretoria de Meio Ambiente.

V – Em caso de avistamento de serpentes, os condôminos deverão contatar profissionais ou órgãos competentes (ex: Corpo de Bombeiros). Para evitá-las, recomenda-se acondicionar corretamente lixo, ração e entulhos.

VI – É vedada a perseguição, destruição, caça ou apanha de animais silvestres em qualquer área do Condomínio.

VII – A pesca esportiva nos lagos do Condomínio é permitida.

Art. 162. Todos os condôminos que possuem cães ou gatos deverão cadastrá-los no aplicativo de segurança do Condomínio, anexando a documentação exigida, e observar as seguintes regras:

I – a circulação de animais domésticos pelas áreas comuns do Condomínio deve ser acompanhada por pessoa responsável e com utilização de coleira ou guia;

II – É obrigatória a coleta imediata dos dejetos pelos tutores, com o descarte adequado.

III – Os tutores devem evitar comportamentos agressivos de seus animais e garantir que o contato com crianças e outras pessoas seja sempre supervisionado.

IV – Recomenda-se o controle de ruídos (latidos, uivos, miados) de forma a não perturbar o sossego ou o equilíbrio ambiental. É proibido manter animais soltos em pátios abertos, quando isso representar risco de fuga ou perturbação à vizinhança.

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

V – Em relação aos cães das raças **American Pitbull Terrier, Fila, Rottweiler, Doberman, Bull Terrier, Dogo Argentino** e outras de porte ou histórico similar, observar-se-á a legislação do Estado do Rio Grande do Sul, especialmente:

- a) É obrigatória a apresentação de registro oficial do animal, além da comprovação de adestramento e vacinação, junto à Administração do Condomínio;
- b) Esses cães só poderão circular nas vias internas se conduzidos por pessoa capaz, com guia curta de no máximo 1,5m, munida de enforcador de aço e focinheira com ventilação adequada, ou cabresto em conjunto com coleira dupla;
- c) É proibida a permanência desses cães em espaços públicos do Condomínio, como praças, jardins e áreas verdes;
- d) O descumprimento das regras acarretará penalidades conforme a legislação e as normas deste Regimento;
- e) Qualquer pessoa poderá solicitar a intervenção da força policial em caso de flagrante descumprimento das regras de segurança;
- f) A posse de outros cães considerados perigosos por força e agressividade deverá seguir os regramentos legais futuros aplicáveis;
- g) Residências com cães de guarda perigosos deverão ser adequadamente protegidas com muros, grades, cercas e portões seguros, além de sinalização visível de advertência quanto à presença dos animais.

Parágrafo único. A partir da vigência deste Regimento, é proibida a introdução de novos cães das raças mencionadas no inciso V. Será permitida a permanência apenas daqueles já residentes e devidamente cadastrados no aplicativo da Administração antes da entrada em vigor deste texto normativo.

Art. 163. Os condôminos deverão observar as seguintes normas relativas ao descarte de resíduos:

I - Coleta de lixo residencial: O lixo deve ser colocado na área de coleta apenas nas manhãs dos dias previamente estabelecidos e divulgados pela Administração, devidamente acondicionado em sacos plásticos apropriados e separados por tipo, conforme a seguinte padronização de cores:

AMARELO: Metal

AZUL: Papel/Papelão

LARANJA: Resíduos perigosos e/ou inflamáveis, como pilhas e óleo de cozinha, entre outros

MARROM: Resíduos orgânicos

PRETO: resíduos NÃO recicláveis MISTURADOS

VERDE: Vidro

VERMELHO: Plástico

II - Lixeiras: As lixeiras padronizadas devem ser recolhidas até o final do mesmo dia em que ocorreu a coleta.

III - Central de Resíduos: Os resíduos podem ser levados a qualquer momento à Central de Resíduos do Condomínio, depositando-os nas baias apropriadas.

Parágrafo primeiro. Os resíduos de jardinagem, como folhas, grama cortada e pequenos galhos, não devem ser descartados como lixo residencial. Os condôminos ou seus prepostos devem depositá-los nos contêineres destinados a este fim, localizados próximo à Administração do Condomínio, que fará a retirada destes resíduos. O descarte de outros resíduos de jardinagem deve ser previamente autorizado pela Administração.

Parágrafo segundo. É proibido o uso de pesticidas e herbicidas nas áreas comuns do Condomínio sem orientação de profissional habilitado e de acordo com as regulamentações ambientais. A utilização de produtos químicos deve seguir as instruções do fabricante e observar as normas de segurança.

Art. 164. Fica terminantemente proibido qualquer ato que possa causar dano ou degradação aos lagos do Condomínio.

Art. 165. Estão expressamente proibidas as seguintes práticas:

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

I - Despejo de resíduos: Despejo de lixo, entulho, resíduos químicos (incluindo pesticidas e fertilizantes), orgânicos (restos de alimentos, etc.), ou quaisquer outros resíduos sólidos ou líquidos.

II - Introdução de espécies: Introdução de espécies vegetais ou animais não nativas, definidas na legislação ambiental, sem prévia autorização por escrito da Administração do Condomínio e apresentação de parecer técnico favorável.

III - Uso de embarcações e equipamentos: Uso de embarcações motorizadas (incluindo barcos a motor, jet skis, etc.) e/ou quaisquer equipamentos que possam causar poluição sonora ou visual, danos à fauna e flora aquáticas, ou perturbação do equilíbrio ecológico do ambiente lacustre.

CAPÍTULO VII

Da Segurança

Seção I

Disposições Gerais

Art. 166. As normas de segurança do Condomínio visam preservar a integridade física de moradores, funcionários e visitantes, bem como proteger o patrimônio coletivo. Essas normas são obrigatórias para todos que transitam ou permanecem nas dependências do Condomínio, incluindo moradores, visitantes, prestadores de serviços e funcionários.

Parágrafo único. O Condomínio disporá de um **Manual de Procedimentos de Segurança**, que será amplamente divulgado e deverá ser integralmente seguido por todos.

Seção II

Acesso e Controle

Art. 167. O acesso de moradores e hóspedes deverá ocorrer por meio de identificação pessoal, como cartões, tags ou biometria, conforme o sistema adotado. Cada morador é responsável pelo uso correto e seguro de seus dispositivos de acesso, sendo vedada sua cessão a terceiros.

Art. 168. Visitantes somente poderão acessar o Condomínio mediante autorização prévia do morador e identificação junto à portaria.

Art. 169. Todos os prestadores de serviços — permanentes, eventuais ou vinculados a obras — deverão ser previamente cadastrados junto à Administração e terão sua entrada controlada pela portaria.

Art. 170. Prestadores de serviços de obras somente poderão acessar o Condomínio nos horários definidos pelo Código de Obras.

Art. 171. Motoboys e entregadores somente poderão acessar as áreas internas do Condomínio conforme Manual de Segurança.

Seção III

Segurança nas Áreas Comuns

Art. 172. O Condomínio deverá manter sistema de câmeras de vigilância, com cobertura mínima do perímetro externo e dos espaços de convivência.

Art. 173. As gravações serão armazenadas pelo período definido pela Administração, sendo acessíveis apenas pela equipe de segurança, Síndico e autoridades competentes.

Parágrafo único. Em caso de dano ou agressão, os condôminos prejudicados poderão solicitar acesso às imagens para fins de apuração e prova.

Art. 174. A portaria funcionará 24 horas por dia, todos os dias, assegurando o controle de acesso em tempo integral.

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

Art. 175. Em situações de emergência, os porteiros ou seguranças deverão acionar imediatamente a polícia ou o Corpo de Bombeiros.

Art. 176. O Manual de Segurança deverá prever planos de ação para os seguintes cenários:

- I – invasão do perímetro do Condomínio;
- II – Coação de morador na entrada (ex: abordagem sob ameaça);
- III – Rendição do pessoal da portaria;
- IV – Falta de energia elétrica, tornando inoperante os equipamentos de proteção;
- V – Incêndio nas áreas do Condomínio.

Art. 177. O sistema de segurança deverá incluir cercas elétricas em todo o perímetro externo do Condomínio.

Seção IV

Procedimentos de Segurança

Art. 178. Em casos de emergência — tais como incêndios, acidentes, invasões, ameaças, desaparecimento de pessoas, panes em sistemas de segurança ou outras situações críticas — os moradores deverão acionar imediatamente a portaria ou os canais oficiais de comunicação do Condomínio.

Art. 179. A equipe de segurança do Condomínio deverá estar treinada para agir com rapidez, discrição e eficiência, seguindo o protocolo previsto no Manual de Segurança.

Art. 180. Qualquer situação suspeita ou risco de segurança deve ser imediatamente reportada à portaria ou à Administração.

Art. 181. A Administração promoverá periodicamente a atualização e o treinamento da equipe, bem como a revisão dos procedimentos, podendo, inclusive, realizar simulações práticas de evacuação e atendimento de emergência.

Art. 182. É dever de todos os condôminos e moradores colaborar com as normas e orientações de segurança, inclusive denunciando à Administração qualquer comportamento suspeito, falhas nos equipamentos ou descumprimento de regras.

Art. 183. A desobediência às normas de segurança poderá acarretar sanções administrativas previstas neste Regimento Interno, sem prejuízo de medidas legais cabíveis.

Seção V

Regras Gerais de Circulação de Veículos

Art. 184. São consideradas vias terrestres as vias internas pertencentes ao Condomínio, portanto, estão sujeitas não só à Convenção e ao Regimento Interno do Condomínio, mas também ao Código de Trânsito Brasileiro – CTB e Resoluções do Conselho Nacional de Trânsito - CONTRAN.

Art. 185. A velocidade máxima permitida para circulação de veículos nas vias internas do Condomínio será definida no Manual de Segurança.

Art. 186. A circulação de pedestres deve ser sempre priorizada. Os motoristas devem parar o veículo sempre que um pedestre estiver atravessando a via ou se aproximando de uma faixa de pedestres.

Art. 187. Todos os condutores devem adotar uma postura de direção defensiva, sendo obrigatória a redução da velocidade ao se aproximar de esquinas, curvas e áreas de recreação.

Art. 188. Caberá à Administração do Condomínio instalar redutores de velocidades em pontos estratégicos.

Art. 189. É proibido a menores de idade conduzir veículos motorizados no interior do Condomínio nos casos em que a legislação exija CNH dos condutores.

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

Seção VI

Regras para Utilização de Quadriciclo, Scooter e Afins

- Art. 190. Todos os quadriciclos e motos elétricas devem ser registrados junto à Administração do Condomínio, fornecendo informações como: modelo, placa e fotos do veículo.
- Art. 191. O limite de passageiros deve ser respeitado, de acordo com o modelo do veículo.
- Art. 192. Os veículos devem estar equipados com itens de segurança, como faróis, retrovisores e buzina.

Seção VII

Regras de Estacionamento

- Art. 193. O estacionamento em áreas comuns é permitido apenas nas vagas designadas.
- Art. 194. É proibido estacionar em áreas de circulação, entradas de garagens, rampas de acesso, locais com sinalização de proibição e na contramão da via.
- Art. 195. É proibida a circulação de veículos em calçadas, jardins e áreas reservadas a pedestres.

Seção VIII

Penalidades

- Art. 196. Constitui infração qualquer ação ou omissão que infrinja as disposições da Convenção, deste Regimento Interno, da legislação aplicável, bem como as deliberações das Assembleias Gerais e da Administração do Condomínio.
- Art. 197. Em caso de condutas que representem risco iminente à segurança dos moradores ou do patrimônio, a Administração do Condomínio acionará as autoridades competentes.

CAPÍTULO VIII

Das Regras Administrativas

- Art. 198. Quanto à Administração do Condomínio é direito dos condôminos exigirem e é dever da Administração observar as práticas orçamentárias seguintes:
- I – deve haver controle patrimonial e registro contábil dos bens do ativo imobilizado do Condomínio e os investimentos feitos em bens ou obras devem ser neles registrados;
 - II – devem ser permanentemente atualizados e disponibilizados relatórios de controle patrimonial para acompanhamento dos investimentos realizados;
 - III – após a realização de obra aprovada em Assembleia, deve ser apresentada prestação de contas da obra, com detalhes do valor total autorizado e do valor efetivamente aplicado em cada obra;
 - IV – quando o orçamento anual e/ou os projetos aprovados em Assembleia excederem os valores aprovados e necessitarem de suplementação orçamentária, devem ser encaminhadas para aprovação prévia do Conselho Fiscal se o excedente for de até 15% (quinze por cento) da verba original e, se acima desse limite, para Assembleia Extraordinária especialmente convocada para este fim;
 - V – devem ser prestadas contas de cada evento realizado pela Administração do Condomínio, onde serão informadas as suas fontes de custeio, bem como as receitas e as despesas efetivas;
 - VI – devem ser contabilmente separadas em contas específicas os recursos de caixa do Condomínio, tais como os valores da taxa condominial para custeio geral, os valores do fundo de reserva e, em contas específicas, quaisquer outros fundos especiais que houver;
 - VII – os saldos em caixa, correspondentes a quaisquer contas de natureza de reserva ou para uso a médio e longo prazo, deverão ser aplicadas em títulos de renda fixa de caráter conservador e de alta liquidez, ficando vedado qualquer aplicação de renda variável, assim como as de renda fixa de risco moderado ou arrojado, devendo ser corretamente reconhecidas, em cada um deles, os acréscimos das respectivas receitas financeiras;

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

VIII – devem ser gerados e publicados mensalmente, até o final do mês seguinte, o Demonstrativo de Resultado do Exercício (DRE) do mês findo e o comparativo com o mês imediatamente anterior, assim como o DRE acumulado do ano em curso, para fins de comparativo e acompanhamento da execução do orçamento;

IX – ao menos uma vez, em cada mandato, devem ser realizadas cotações referentes aos contratos de prestação fixos, a fim de manter política de adequação aos valores de mercado;

X – as contratações de serviços e obras devem ser objeto de contrato e, antes da sua celebração, o contrato deve passar pela aprovação do diretor jurídico;

XI – as contratações de obras, bens e serviços devem ser precedidas de, no mínimo 3 (três) orçamentos;

XII - para a aquisição de materiais de uso e consumo, mesmo que habituais, devem ser realizados orçamentos e/ou tomadas de preço para qualificação e seleção dos fornecedores em periodicidade não superior a 6 (seis) meses.

Art. 199. Quanto às Assembleias Ordinárias e Extraordinárias é direito dos condôminos exigirem e é dever da Administração observar as práticas seguintes:

I – quanto aos temas pautados, a convocação deverá fazer-ser acompanhada de relatório das proposições a serem votadas, inclusive com os valores e orçamentos a serem colocados em votação, ficando vedada a sua alteração ou apresentação de valores e condições diferentes, devendo-se proceder a nova convocação e remarcação do prazo se as alterações propostas sejam a menos de 8 (oito) dias da data apazada para a Assembleia;

II – nas pautas a serem votadas deverá ser observada a segregação de tópicos e a desvinculação entre cada despesa, serviço, obra ou item a ser deliberado e votado;

III – para as Assembleias que visem eleições aos cargos do Conselho Administrativo, Conselho Fiscal e Diretoria, admitir-se-á a apresentação de candidaturas até logo em seguida à abertura da Assembleia, cabendo ao Presidente da Assembleia, formalmente, abrir a palavra para que se alistem e apresentem os candidatos, sendo vedado ao Presidente da Assembleia candidatar-se a qualquer dos cargos a serem eleitos;

IV – na eleição do Conselho Administrativo será priorizada a apresentação de candidaturas individuais. A apresentação de candidaturas ao Conselho Administrativo é independente das chapas ou candidatos a Síndico e Diretoria. Serão eleitos os candidatos mais votados, cabendo apenas um voto por lote;

V – a apresentação de candidatos ao Conselho Fiscal deve ser individual. Serão eleitos os candidatos mais votados, cabendo apenas um voto por lote;

VI – Para que se preserve a independência do Conselho Administrativo, na sua eleição será priorizada a apresentação de candidaturas individuais. Caso se apresentem candidatos individuais e candidaturas em chapas, será priorizada a votação individual.

VII – em caso de empate, terão preferência os candidatos por ordem de antiguidade no Condomínio, sendo a antiguidade aferida pela data de aquisição da propriedade e, permanecendo o empate, terá prioridade o de mais idade;

VIII – a apresentação de candidaturas à Diretoria deverá ser em chapas;

IX – é vedado a qualquer condômino candidatar-se ou manter-se em cargo de Conselheiro Administrativo, Conselheiro Fiscal, Síndico ou de Diretoria enquanto tiver ou mantiver contrato de prestação de serviços com o Condomínio, direta ou indiretamente, inclusive através de pessoa jurídica da qual participe como sócio, gestor ou colaborador;

X – qualquer condômino, participante ou não da Assembleia, poderá notificar a Administração (previamente, se ausente) ou a Mesa da Assembleia (se presente), para que a Assembleia seja gravada em áudio, que ficará arquivado de forma permanente e segura, para eventuais revisões;

XI – em até 2 (dois) dias úteis após a realização da Assembleia, o Secretário ou a Secretária da Assembleia fará a publicação preliminar da minuta da Ata em aplicativo oficial do Condomínio, a fim de que qualquer dos condôminos possa examiná-la previamente ao Registro e, tempestivamente, em até 2 (dois) dias úteis, impugnar fatos consignados que estejam incorretos ou distorcidos, assim como exigir que fatos

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

ocorridos ou manifestações não registradas sejam incluídas. O Ata a ser levada a registro deverá incorporar as impugnações;

XII – a fim de facilitar os registros, o(a) Presidente da Assembleia ou seu Secretário(a), solicitará que os condôminos, ao se manifestarem, em ordem, se identifiquem com o seu nome e lote, para que os registros possam ser corretamente consignados;

XIII – das atas das Assembleias, constará a quantidade de lotes presentes e os representados por procuração, assim como a quantidade de votos a favor, contra e abstenções em cada votação.

CAPÍTULO IX

Dos Orçamentos e Compras para Obras e Serviços no Condomínio

Seção I

Disposições Gerais

Art. 200. Este regulamento tem por objetivo estabelecer normas claras e transparentes para a contratação de obras e serviços no Condomínio, assegurando a observância dos princípios da economicidade, transparência, qualidade e legalidade.

Art. 201. Toda contratação de obra ou serviço deve observar os seguintes critérios:

I – Planejamento prévio com base nas necessidades do Condomínio;

II – Compatibilidade com o orçamento aprovado em Assembleia;

III – Pesquisa de preços com, no mínimo, três orçamentos distintos;

IV – Análise técnica e financeira das propostas apresentadas.

Seção II

Do Processo dos Orçamentos e Compras

Art. 202. O síndico, em conjunto com a Diretoria, deverá:

I – Identificar e descrever o escopo do serviço ou obra;

II – Solicitar, no mínimo, três cotações de empresas ou profissionais legalmente habilitados;

III – Registrar todos os orçamentos recebidos, mesmo os não escolhidos, para fins de prestação de contas.

Art. 203. Os orçamentos devem conter:

I – Descrição detalhada dos materiais e serviços;

II – Valor total e formas de pagamento;

III – Prazo estimado de execução;

IV – Garantias oferecidas;

Seção III

Da Aprovação e Contratação

Art. 204. É obrigatória a celebração de contrato escrito com cláusulas claras, prevendo:

I – Escopo do serviço;

II – Preço ajustado;

III – Prazo de execução;

IV – Penalidades por inadimplemento;

V – Garantias e responsabilidades civis.

Seção IV

Da Execução e Fiscalização

CONDOMÍNIO HORIZON CLUBE RESIDENCIAL
REGIMENTO INTERNO

Art. 205. O síndico será o responsável pela fiscalização da execução dos serviços, podendo designar membro da Diretoria para auxiliar no acompanhamento técnico.

Seção V

Da Prestação de Contas

Art. 206. Ao final de cada obra ou serviço, o síndico deverá:

- I – Apresentar relatório financeiro com os valores pagos e documentos fiscais;
- II – Fornecer fotos ou laudos técnicos que comprovem a conclusão do serviço;
- III – Arquivar toda a documentação para auditoria e consulta dos condôminos.

CAPÍTULO X

Do Código de Obras

Art. 207. O Código de Obras, aprovado como ANEXO ÚNICO a este Regimento, será obrigatoriamente observado por todos os condôminos, seus prepostos, e por quaisquer empresas ou profissionais envolvidos em obras no Condomínio, vinculando-se seus direitos e obrigações com a mesma força e natureza deste Regimento.

CAPÍTULO XI

Disposições Finais

Art. 208. O presente regulamento entra em vigor na data de sua aprovação em Assembleia condominial.

Art. 209. Os casos omissos serão resolvidos conforme a Lei nº 4.591/1964 (Lei dos Condomínios), o Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002) e por deliberação na Assembleia.

Art. 210. As disposições contidas neste Regimento Interno somente poderão ser modificadas em Assembleia Geral Extraordinária, especialmente convocada para este fim, de acordo com a Convenção Condominial.

Estância Velha/RS, 23 de junho de 2025.

Fátima Zucchetto
Síndica