

Regimento Interno do Condomínio Residencial Arvoredo

I – Da Responsabilidade:

Art. 1º - É obrigação de todo condômino observar este Regimento e fazer com que seus dependentes, empregados, prestadores de serviços e convidados, respeitem os dispositivos que nele estão contidos.

II – Do Acesso ao Condomínio:

Art. 2º - O acesso ao território do Condomínio só pode ser feito pela Portaria.

Art. 3º - Caberá à Diretoria, funcionários terceirizados e/ou do Condomínio o controle da Portaria e somente estes poderão dar entrada e saída aos condôminos, seus funcionários e convidados.

Art. 4º - Somente terão acesso rápido ao Condomínio, os proprietários de unidades condominiais, seus dependentes, inquilinos, empregados e demais prestadores de serviço, **devidamente cadastrados** e autorizados.

§ 1º: As pessoas não cadastradas deverão sempre se identificar no sistema de controle de acesso do condomínio instalado na portaria ou, eventualmente, diretamente o porteiro, quando necessário.

Art. 5º - É responsabilidade dos proprietários providenciarem junto à Administração do Condomínio o devido cadastramento de todas as pessoas vinculadas à sua propriedade, para que os referidos tenham acesso rápido por meio de identificação digital ou por cartão.

É de responsabilidade de cada proprietário a veracidade das informações utilizadas no cadastro, atos praticados pelos seus credenciados e também por manter atualizadas as informações cadastrais.

Para cadastro, os proprietários devem atender as informações mínimas aqui estipuladas, sendo:

§ 1º: Cadastro Permanente de Proprietários e seus dependentes: sendo as pessoas qualificadas para o acesso ao condomínio como moradores e/ou proprietários titulares de lote(s) e seus dependentes, que terão acesso rápido total e irrestrito as dependências do condomínio. O cadastramento deverá ser feito mediante o fornecimento dos seguintes dados:



- a) Preenchimento de formulário específico, devidamente assinado pelo proprietário.
- b) Informação completa dos dados das pessoas a serem cadastradas, vinculadas a(s) sua(s) unidade(s).
- c) Informação de veículos a serem cadastrados
- d) Endereço residencial
- e) Providenciar cadastro biométrico das pessoas a serem cadastradas.

§ 2º: Cadastro de Inquilinos e seus dependentes: sendo as pessoas qualificadas com INQUILINOS, sempre indicadas pelos PROPRIETÁRIOS titulares (moradores ou não) e que terão acesso total e irrestrito as dependências do condomínio, durante a vigência da locação, sob a responsabilidade dos proprietários titulares que os indicou. O cadastramento deverá ser feito mediante o fornecimento dos seguintes dados:

- a) Preenchimento de formulário específico, devidamente assinado pelo proprietário.
- b) Informação completa dos dados das pessoas a serem cadastradas, vinculadas a(s) sua(s) unidade(s).
- c) Informação do período de validade do cadastro.
- d) Informação de veículos a serem cadastrados
- e) Endereço residencial do imóvel locado e residencial do proprietário.
- f) Providenciar cadastro biométrico das pessoas a serem cadastradas.
- g) Apresentação de cópia do contrato de locação.

§ 3º: Cadastro de empregados, prestadores de serviço contínuo ou temporário: sendo as pessoas autorizadas pelos proprietários e vinculadas a sua(s) unidade(s) onde, colocam seus serviços à disposição dos condôminos como empregados de forma contínua ou por um período determinado. O cadastramento deverá ser feito mediante o fornecimento dos seguintes dados:

- a) Preenchimento de formulário específico, devidamente assinado pelo proprietário.
- b) Informação completa dos dados das pessoas a serem cadastradas, vinculadas a(s) sua(s) unidade(s).
- c) Natureza da prestação de serviços.
- d) Informação de veículos a serem cadastrados
- e) Período de liberação de acesso (horário/ turno/ dias da semana).
- f) Providenciar cadastro biométrico ou cartão das pessoas a serem cadastradas.
- g) Documento com foto da pessoa a ser cadastrada;
- h) Endereço residencial da pessoa a ser cadastrada;
- i) Telefones e e-mail da pessoa a ser cadastrada;

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' shape with a horizontal line extending to the right.

Art. 6º - Somente será permitido o **acesso de visitantes** não cadastrados, quando:

§ 1º: Autorização prévia verbal ao porteiro, após contato telefônico, feita por morador (ou pessoa cadastrada da unidade). O acesso dar-se-á mediante identificação ao porteiro do visitante principal, por meio de documento com foto.

§ 2º: Aviso e solicitação de autorização de acesso feito pela portaria ao morador (ou pessoa cadastrada da unidade), por meio de contato telefônico. O acesso dar-se-á mediante identificação ao porteiro por meio de documento com foto do visitante.

§ 3º: Os veículos de visitantes, também serão identificados e registrados. Neste caso, do acesso com veículos, somente será identificado habitualmente apenas o visitante condutor, demais ocupantes do veículo não serão identificados, salvo requerimento do condômino.

Art. 7º - Prestadores de serviços são profissionais autônomos ou empregados que colocam seus serviços à disposição dos moradores, em caráter temporário, contínuo ou eventual (motorista de aplicativo, encanador, eletricitista, taxista, entre outros). Somente serão permitidos os acessos nestes casos, quando:

§ 1º: Autorização prévia verbal ao porteiro, após contato telefônico, feita por morador (ou pessoa cadastrada da unidade). O acesso dar-se-á mediante identificação ao porteiro do prestador, por meio de documento com foto.

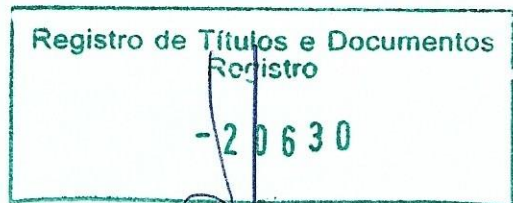
§ 2º: Aviso e solicitação de autorização de acesso feito pela portaria ao morador (ou pessoa cadastrada da unidade), por meio de contato telefônico. O acesso dar-se-á mediante identificação ao porteiro por meio de documento com foto do visitante.

§ 3º: Os veículos de prestadores de serviços, também serão identificados e registrados. Neste caso, do acesso com veículos, deverão ser identificados habitualmente todos os ocupantes do veículo.

§ 4º: Qualquer que seja a visita, habitual ou eventual, o porteiro deverá comunicar ao morador para obter ou não a autorização.

§ 5º: Nos casos de dúvida sobre a identidade do(s) prestador(s), o morador deverá dirigir-se à portaria para reconhecimento pessoal ou pelo sistema das câmaras instaladas na portaria.

§ 6º: Quaisquer falhas na identificação e/ou comunicação da portaria com os condôminos moradores, devem ser/devidamente comunicadas e registradas as reclamações junto à Administração.



Art. 8º - Os entregadores de mercadorias são profissionais autônomos ou empregados de empresas terceiras que realizam entrega de mercadorias diversas. Somente serão permitidos os acessos nestes casos, quando:

§ 1º: Os horários de entregas dos materiais de construção serão permitidos das 07:00h às 17:00hs de segunda à sexta e aos sábados de 08:00 as 12:00 hs. Fora desses horários deverá o proprietário, solicitar por escrito à Administração, que avaliar e se o caso formalizará autorização.

§ 2º: Quanto a entregas de mercadorias, produtos de alimentação, bebidas e outros estes devem de preferencia ser deixados na portaria e apanhados pelos respectivos solicitantes. Caso impossível, deverão ser seguidos os procedimentos regidos no **Art. 7º**.

§ 3º: Autorização prévia verbal ao porteiro, após contato telefônico, feita por morador (ou pessoa cadastrada da unidade). O acesso dar-se-á mediante identificação ao porteiro do prestador, por meio de documento com foto.

§ 4º: Aviso e solicitação de autorização de acesso feito pela portaria ao morador (ou pessoa cadastrada da unidade), por meio de contato telefônico. O acesso dar-se-á mediante identificação ao porteiro por meio de documento com foto do visitante.

§ 5º: Os veículos dos entregadores, também serão identificados e registrados. Neste caso, do acesso com veículos, deverão ser identificados habitualmente todos os ocupantes do veículo.

§ 6º: Quaisquer falhas na identificação e/ou comunicação da portaria com os condôminos moradores, devem ser devidamente comunicadas e registradas as reclamações junto à Administração.

III – Da Utilização das Áreas Comuns e seus Acessos:

Art. 9º - São de propriedade e uso comum as áreas destinadas as vias de acesso, ruas e praças, as reservadas à construção de praças de esporte e outras unidades de lazer, as reservas florestais e os mananciais.

Art. 10º - Não é permitido o acampamento em áreas comuns do Condomínio.

Art. 11º - É vedada a realização de piquenique, churrasco, encontros festivos em geral, bem como o uso de equipamentos sonoros em volume elevado (som automotivo e outros), nas áreas comuns do Condomínio por qualquer condomínio ou seus indicados.

§1º: No caso de eventos de interesse dos condôminos, promovidos e comunicados pela Administração do Condomínio, tais como: reuniões, assembleias, eventos comunitários, etc., estes ficam previamente autorizados.



Art. 12º - É proibida a presença de animais domésticos sem coleiras e seu condutor, nas áreas comuns do Condomínio.

Art. 13º - São expressamente proibidas a caça e pesca, bem como o porte e uso de qualquer equipamento que se destine a tais práticas.

Art. 14º - É proibida a colocação de armadilhas para captura de animais silvestres.

Art. 15º - É vedada a prática de corridas de veículos, bem como o tráfego em velocidade superior as placas informadas pelo Condomínio. É vedada a circulação de veículos motorizados fora das vias de circulação.

Art. 16º - É vedada a prática de nudismo no Condomínio, bem como quaisquer atos considerados atentatórios à moral e aos bons costumes.

Art. 17º - É vedada a retirada de pedras, areia, terra ou cascalho nas áreas comuns, salvo com autorização da Diretoria.

Art. 18º - É expressamente proibido arrancar ou danificar plantas, tirar mudas, bem como cortar arvores de qualquer porte nas áreas comuns e nos mananciais. Fica delimitada a responsabilidade Administração/Prefeitura/Concessionária às podas e limpezas de áreas comuns, sendo responsabilidade de cada unidade fazê-las nas áreas privativas com estrita observância à legislação pertinente, inclusive obtendo-se licenças quando aplicáveis.

Art. 19º - Não é permitido lançar detritos (lixos, entulho ou águas servidas) nas vias comuns, córregos ou mananciais.

Art. 20º - É vedado obstruir o uso de alamedas ou áreas comuns do condomínio, sem o consentimento expresso da Administração do Condomínio.

§ 1º: No caso de eventos de interesse dos condôminos, promovidos e comunicados pela Administração do Condomínio, tais como: reuniões, assembleias, eventos comunitários, etc., estes ficam previamente autorizados.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized set of initials.



IV – Da Propriedade Particular:

Art. 21º - O condômino que possuir animais domésticos em sua propriedade, deverá construir cercas e/ou fechamentos adequados, de forma a impedir que tais animais possam invadir as unidades alheias e áreas comuns.

Art. 22º - É vedado utilizar os lotes para quaisquer atividades prejudiciais aos condôminos, como criação de animais perigosos, a prática de tiro e outras assim consideradas pela Diretoria.

Art. 23º - A utilização e ocupação dos lotes destina-se exclusivamente ao uso residencial unifamiliar de acordo com as diretrizes previstas na Prefeitura Municipal de Nova Lima.

Art. 24º - Toda e qualquer locação, comodato, direito de uso de propriedades, etc. deverá ser comunicada expressamente e por escrito à Diretoria, pelo proprietário titular, sendo este proprietário o único responsável direto, junto à Administração, por seus dependentes, empregados, prestadores de serviços, inquilinos, comodatários etc.

V – Do Condômino:

Art. 25º - Os condôminos são responsáveis diretos pelo cumprimento deste regimento por parte de seus moradores, convidados, empregados ou ocupantes, a qualquer título de sua propriedade.

§ 1º: A Diretoria poderá solicitar ao Condômino proprietário a solução imediata da infração e até mesmo a retirada do infrator, no caso do não cumprimento da solução, o condômino proprietário estará sujeito a autuação sem necessidade prévia de notificação.

Art. 26º - No caso de transferência ou venda de unidade condominial, o antigo condômino deverá enviar comunicado por escrito para a Administração, informando o nome do novo condômino, seus dados cadastrais, declarando ainda haver dado conhecimento ao referido comprador de todas as normas regimentais e da Convenção Condominial. A responsabilidade do Condômino vendedor quanto as obrigações da unidade condominial perante o Condomínio, apenas cessarão após a comunicação de que trata esse artigo.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a horizontal stroke at the end, located at the bottom right of the page.

VI – Da Utilização da Água:

Art. 27º - Qualquer utilização de manancial mantido pelo Condomínio ou situado nas áreas comuns, só poderá ser feito com a devida e comprovada autorização dos órgãos competentes e poderá sofrer a fiscalização pela Diretoria.

Art. 28º - É vedada a implantação de árvores esgotantes de água e do terreno (eucalipto, araucárias, etc.) junto a mananciais.

Art. 29º - Toda água usada nos lotes tem que se esgotar dentro dos mesmos.

Art. 30º - É vedado o banho de asseio com uso de sabonetes, sabões e shampoos nos córregos.

Art. 31º - É expressamente vedada poluição dos mananciais, sob qualquer forma.

VII – Do Silêncio:

Art. 32º - Os Condôminos, quando do uso de sua residência, bem como na execução de obras, devem buscar manter máximo controle dos níveis de ruídos, para não ocasionar incomodo aos vizinhos. Obrigatoriamente devem ser observados os parâmetros da legislação. **Tal regra deve ser observada também por seus dependentes, empregados, prestadores de serviços, inquilinos, comodatários etc.**

§ 1º: É vedada a utilização, nas residências ou lotes, de aparelhos de som em volume elevado que possa ser prejudicial aos vizinhos. Após as 22h, deve ser obedecida a lei do silêncio, **não só nas áreas privativas, como também nas áreas comuns do Condomínio.**

§ 2º: É vedada a realização de obras de construção e limpeza de lotes aos sábados, domingos, feriados e datas ou épocas festivas (natal, réveillon e carnaval) com o uso de máquinas, serras e afins que provoquem ruído em excesso..

§ 3º: Todas as obras de construção e terraplenagem, devem ter o início das atividades no mínimo às 7:00h e com termino para às 17:00h.

§ 4º: Pequenos serviços de manutenção nas residências podem acontecer em horários e dias diferentes do aqui referenciado e devem obedecer aos critérios de cuidados na conservação das áreas comuns, bem como no que abrange o respeito e a preservação do bem estar da vizinhança.



VIII – Da Prevenção de Incêndio:

Art. 33º - É vedado promover queimadas de lixos, madeiras e outros materiais nas residências/lotês ou áreas comuns, sob pena de pagamento de multa de 01 (um salário) mínimo, dobrando sucessivamente a cada reincidência, arcando ainda com todo ônus gerado a vizinhos ou as áreas comuns, ainda sob pena de denuncia junto aos órgãos competentes.

IX – Das Festividades e Celebrações:

Art. 34º - As festividades, encontros e celebrações organizadas pelo Condomínio são considerados de interesse dos condôminos, como fator de confraternização entre os mesmos e seus convidados. Para estas ocasiões, poderão ser distribuídos e/ou vendidos convites especiais.

X – Normas Gerais sobre Edificações no Condomínio:

Art. 35º - Todas as obras civis para realização de terraplanagem, construção, ampliações, reformas e melhorias nas propriedades particulares devem ser comunicadas à Administração, para verificação do cumprimento das normas legais e técnicas pertinentes, bem como para observância das regras contidas neste regimento.

§ 1º: Constituem requisitos básicos para a realização de terraplanagem e obras civis de construção e ampliações nas propriedades particulares:

- I. Antes de iniciar a elaboração e aprovação de projetos junto ao poder público, cabe ao proprietário buscar junto à Administração, informações relativas à Convenção de Condomínio e a este regimento, visando o cumprimento das normas e regras gerais estabelecidas nesses instrumentos.
- II. Apresentação e entrega à Administração do Condomínio de cópia do projeto aprovado pelo Município em 01 via completo.
- III. Apresentação de licença do órgão ambiental responsável.
- IV. Em caso de execução de terraplanagem, o condômino proprietário deve apresentar licença específica dos órgãos competentes, bem como garantir que as vias não sejam obstruídas, bem como a limpeza das mesmas no prazo máximo de 24 horas após o término da terraplanagem

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, located at the bottom right of the page.

e/ou todos fins de semana em que perdurarem os serviços de terraplenagem.

- V. Fica o proprietário responsável, quando da execução de obras de construção e terraplenagens, executar e manter o devido tratamento do terreno (contenção de taludes, gramas, canalizações, tratamento de superfície, etc.), para que tais obras não provoquem ao condomínio e a vizinhos patologias de erosão, escoamento de lama, etc.
- VI. O Proprietário deverá obedecer aos seguintes horários, para execução de obras de construção em seu imóvel:
- Realizar terraplenagem somente de segunda a sexta feiras, das 07:00h as 17:00h, sendo proibido movimento de tratores aos sábados, domingos, feriados e dias festivos.
 - Efetuar descargas de materiais, acionar caminhões, betoneiras, geradores, máquinas de corte, serras e quaisquer outros equipamentos ruidosos somente no período de segunda a sexta feiras, das 07:00h as 17:00h, sendo proibida aos sábados, domingos, feriados e dias festivos.
 - Eventuais demandas emergenciais que por ventura venham a ser necessárias, com necessidade de trabalho em horário e/ou dia especial, deve ser comunicado à Administração, para análise da viabilidade pela hDiretoria.
- VII. O proprietário deverá providenciar o devido cadastro das equipes de obra, nos moldes do **Art. 5º ao Art. 8º** deste regimento.

Art. 36º - Quando da comunicação do inicio de obras de construção e terraplenagem, o proprietário deverá informar à Administração do Condomínio o número do lote, quadra e dados pessoais.

Art. 37º - O condômino deverá manter na obra, copia do projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Nova Lima, Alvará de Construção emitido pela PNL, bem como, comprovante de apresentação dos projetos ao Condomínio.

Art. 38º - As áreas privativas não poderão ser muradas, podendo entretanto, ser cercadas com telas, cerca viva, cercas de arame liso ou detalhes arquitetônicos específicos nas entradas das edificações.

§ 1º: Nos casos de contenção de encostas, será permitido uso de paredes nas alturas mínimas a que se fizerem necessárias.

§ 2º: Não será permitido o uso de arame farpado nas divisas e alinhamento dos lotes.



Art. 39º - Deverá ser observado um recuo mínimo de 03 (três) metros das divisas laterais e 05 (cinco) metros frente e fundo para todos os tipos de construção.

§ 1º: No caso em que a topografia ou presença de erosão, enxurrada impossibilitarem o respeito aos afastamentos exigidos, o proprietário deve fazer solicitação formal à Diretoria, que após prazo mínimo de 15 dias, dará parecer após avaliação.

Art. 40º - As enxurradas ora existentes não poderão ser bloqueadas ou desviadas se expresse consentimento da Diretoria e dos condôminos atingidos por tal alteração.

Art. 41º - Durante a construção e reforma, deverá o condômino obedecer ao dispositivo abaixo:

§ 1º: Não colocar ou despejar materiais e/ou entulhos nas ruas, áreas comuns do Condomínio ou lotes vizinhos, salvo com a concordância expressa do proprietário vizinho.

§ 2º: Não permitir que os restos de terraplenagem ou materiais sejam arrastados pluvialmente para os mananciais, para os lotes vizinhos ou para as ruas e áreas comuns..

Art. 42º - As fossas sépticas deverão ser tampadas e ter afastamento mínimo de 20 metros de qualquer manancial existente. Deverão ser respeitadas as normas da ABNT para a sua execução.

XI – Das Penalidades:

Art. 43º - As infrações ao regimento interno poderão estar submetidas às seguintes sanções:

§ 1º: Advertência escrita: Após denúncia, formalizada por condôminos ou constatação da administração, será enviada ao proprietário do lote, advertência escrita por parte da Diretoria, citando a infração prevista no regimento. O condômino terá 72 horas para corrigir a falha, ou, no caso de impossibilidade ou inviabilidade de correção imediata da violação, apresentar plano de correção com prazo razoável para a mesma devidamente aprovado pela diretoria. O não cumprimento da correção, a Diretoria poderá aplicar a multa estipulada de acordo com o tipo de infração e a mesma poderá ser repetida a cada trinta dias, até que seja sanada a irregularidade.

§ 2º: Multas: O condômino, morador, convidado, inquilino, empregados, prestadores de serviços que incorrer em transgressão do previstos nos Artigos: **Artigos 2º ao 8º, 10º ao 24º, 26º ao 33º e 34º ao 43º**, e não satisfizer tempestivamente o disposto no § 1º deste artigo, será o Condômino, punida com aplicação de multa no valor de **01(uma) taxa mensal condominial**, vigente na data da infração, dobrando sucessivamente a cada reincidência.

§ 3º: Embargos da obra: As obras de construção e terraplenagem, bem como obras de acréscimos e/ou reformas, poderão ser embargadas nos seguintes casos:

- Se estiver sendo executada, sem o devido conhecimento do Condomínio e entrega da documentação exigida.
- Sem a devida aprovação junto a PNL (Prefeitura de Nova Lima), quando o caso.
- Se não forem observados os prescritos neste regimento.

XII – Das Disposições Gerais:

Art. 44º - A comunicação por parte dos condôminos com a Administração, para apresentação de sugestões, reclamações e denúncias, deverá ser necessariamente realizada através dos canais oficiais disponibilizados pelo condomínio, devidamente identificados.

Art. 45º - Os casos omissos serão objeto de consulta à Diretoria e cabe a mesma decidir a respeito. De qualquer decisão, caberá o recurso à Assembleia por parte do Condômino interessado.



Administração Condomínio Residencial Arvoredo
CNPJ: 02.868.051/0001-65.

Tarcísio Marques de Almeida Júnior-Diretor Presidente

CPF: 428.528.626-20 C.T. M. 2833.525
Nova Lima, 31 de agosto de 2019

