



**Condomínio Residencial  
Canachue**

*Administração 2015/2019*

---

# **Regulamento Interno do Condomínio Residencial Canachué**



## **Sumário**

CAPÍTULO I - DO REGULAMENTO, DAS ÁREAS PRIVATIVAS E COMUNS .....	2
CAPÍTULO II - DA FINALIDADE E USO DAS ÁREAS PRIVATIVAS .....	3
CAPÍTULO II - DO USO DAS ÁREAS COMUNS .....	4
SEÇÃO I – DAS NORMAS GERAIS .....	4
SEÇÃO II – DA PORTARIA .....	6
SEÇÃO III – DA QUADRA DE ESPORTES.....	6
SEÇÃO IV– DA PISCINA E VESTUÁRIOS .....	7
SEÇÃO V – DO USO DAS CHURRASQUEIRAS .....	8
CAPÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS .....	8



Os condôminos reunidos em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia XX de maio de 2017 resolveram consolidar e alterar o Regulamento Interno do Condomínio Residencial Canachué:

## ***CAPÍTULO I - DO REGULAMENTO, DAS ÁREAS PRIVATIVAS E COMUNS***

**Artigo 1º** - O presente Regulamento Interno tem por finalidade regulamentar as relações condominiais, de acordo a forma de convivência escolhida pelos condôminos, fixando as condições de utilização dos espaços comuns e os limites de utilização harmônica de cada Unidade Autônoma Residencial do Condomínio Residencial Canachué.

**Parágrafo 1º** - Consideram-se condôminos os titulares de propriedade que constarem na matrícula registrada em cartório ou os possuidores discriminados em escritura pública ou contrato particular de compra e venda do imóvel.

**Parágrafo 2º** - Os locatários e/ou os ocupantes das Unidades Autônomas Residenciais também ficarão submetidos aos termos e condições estipuladas na Convenção, neste Regulamento Interno e nas disposições das Assembleias Gerais e legais.

**Artigo 2º** - A parte de propriedade e uso exclusivo (*áreas privativas*) do condômino é constituída por sua Unidade Autônoma, edificada em dois pavimentos: a) Pavimento Térreo com garagem, sala de estar, sala de jantar, cozinha e escada de acesso ao pavimento superior, uma área livre atrás para uso como área de serviço e quintal; b) Pavimento Superior com 02 (dois) dormitórios, banheiro e circulação interna, cada uma com área total de 67,01 m<sup>2</sup>, área privativa de 58,01m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,226%.

**Artigo 3º** - Constituem partes de propriedade e uso comum (*áreas condominiais*), todas aquelas que por sua natureza ou função sejam de uso comum e muito especialmente as seguintes: o terreno sobre o qual estão edificadas as unidades autônomas, bem como as fundações, colunas e vigas de sustentação, paredes externas, ornamentos das fachadas, paredes internas e divisórias entre as unidades autônomas e as áreas de uso comum, áreas de ventilação e circulação, poços de luz, as instalações e tubulações nas dependências comuns, até sua inserção com as das unidades autônomas, a calçada, compartimentos dos medidores de luz e força, reservatório de água, portaria e portões de acesso, encanamentos - troncos de água, luz e força, telefone, esgotos pluviais e cloacais, o telhado, salão de festas, piscinas, casa de máquinas das piscinas, a edificação da Loja de Conveniência, encanamentos e tudo o que, declarado ou não acima, se destina a servir indistintamente a todas as unidades autônomas do condomínio.



## **CAPÍTULO II - DA FINALIDADE E USO DAS ÁREAS PRIVATIVAS**

**Artigo 4º** - A finalidade e utilização do condomínio é **exclusivamente** RESIDENCIAL sendo proibido usar a área privativa no todo ou em parte, para exploração de qualquer ramo de comércio ou indústria, para consultórios, laboratórios, institutos de beleza, pensões, clubes de qualquer natureza, repartições públicas, consulares ou diplomáticos, agremiações ou religiosas, escola ou ensaio de música vocal ou instrumental, ou outros fins que não sejam moradias das famílias dos condôminos, locatários ou ocupantes.

**Artigo 5º** - É expressamente proibido possuir ou manter nas unidades autônomas ou nas áreas comuns do condomínio, animais de grande porte ou que acarretem transtornos, riscos à saúde e à segurança da coletividade.

**Artigo 6º** - A realização de obras nas unidades autônomas deve ser precedida de comunicação ao Síndico com o mínimo de 24 horas de antecedência de seu início: ao dono da obra compete a remoção dos entulhos para fora das áreas comuns, sendo sua inteira responsabilidade pelos danos que acaso venham a cometer em qualquer parte das áreas comuns.

**Parágrafo Único:** Equipamentos elétricos que produzam alto ruído como furadeiras, aspirador de pó ou similares, só poderão ser utilizados de segunda à sexta das 08h00min às 18h00min e aos sábados das 09h00min às 12h00min.

**Artigo 7º** - Das 22h00min às 06h00min é proibido fazer qualquer barulho ou invocar ruídos que perturbem o descanso dos vizinhos.

**Artigo 8º** - É terminantemente proibida a colocação de anúncios, letreiros, placas, avisos, editais ou qualquer outra forma de comunicação ou publicidade de interesse particular ou outro, sem autorização prévia e escrita do Síndico.

**Artigo 9º** - As garagens das Unidades Autônomas são de uso exclusivo dos condôminos, locatários e/ou ocupantes, e se destinam exclusivamente ao estacionamento de veículo de passeio e utilitário de até um 1.000 kg (mil quilos), sendo vedado o seu uso para qualquer outra finalidade, sendo vetado o uso de cobertura que não obedeçam ao padrão definido em Assembleia Geral.

**Parágrafo Único:** Não é permitido locar, ceder ou alienar as vagas de garagens a pessoas estranhas ao condomínio.

**Artigo 10º** - Não é permitido guardar ou abandonar objetos de quaisquer naturezas nas garagens, bem nelas realizar qualquer obra que descaracterize sua finalidade, sendo permitida a permanência de objetos de decoração que não firam a estética do Condomínio, vasos ornamentais, cadeiras e mesas próprias para jardins.

**Parágrafo Único:** Os condôminos que infringirem a regra do *caput* serão advertidos para retirar os objetos, e caso não o retirem responderão pelas despesas de sua remoção, bem como serão sancionados com a multa devida, arcando ainda com as eventuais despesas judiciais que se façam necessárias.

**Artigo 11** - É terminantemente proibida a alteração da forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas.



**Parágrafo Único:** A instalação de aparelhos individuais de ar condicionado nas fachadas externas só é permitida nos locais projetados com essa finalidade.

**Artigo 12** - Os condôminos deverão manter sempre fechada a porta de sua Unidade Autônoma. Em nenhuma hipótese e sob qualquer pretexto o Condomínio será responsabilizado por eventuais danos materiais e/ou morais oriundos de furto, roubos, arrombamentos, etc. nas unidades autônomas.

**Artigo 13** - Não é permitido estender, bater, limpar ou sacudir roupas, tapetes, cortinas, vasos de plantas e quaisquer outras peças e objetos nas janelas ou outros lugares visíveis do exterior da unidade autônoma.

**Artigo 14** - Mudança de entrada ou saída deve ser precedida com aviso de antecedência de no mínimo 24 horas e solicitada autorização escrita do Síndico para sua realização, ficando também o condômino responsável pelos eventuais danos que causar, inclusive a terceiros.

**Parágrafo Único:** O horário para realização de mudança será permitido de segunda à sexta-feira das 08h00min às 17h00min e aos sábados das 08h00min às 11h00min.

**Artigo 15** - Nos contratos verbais ou escritos de locação ou sublocação deverá constar a obrigatoriedade de respeitar, cumprir e fazer cumprir a Convenção e os Regulamentos Internos do Conjunto Residencial Canachué, cabendo no final a responsabilidade ao condômino.

**Artigo 16** - É vedado aos condôminos, locatários ou moradores a utilização dos serviços dos empregados no seu interesse particular, durante o horário normal do trabalhador.

**Artigo 17** - É expressamente proibido ter e usar objetos, instalação, material, aparelho ou substância tóxica, inflamável, odorífica, suscetível de afetar a saúde de outrem ou que possa resultar em aumento do prêmio de seguro, bem como empregar qualquer processo de aquecimento que ameace a segurança das Unidades Autônomas ou que venha prejudicar a higiene e limpeza.

**Artigo 18** - O descumprimento singular de qualquer das disposições deste capítulo implica, após Notificação Extrajudicial, na aplicação de multa equivalente ao valor de 02 (duas) quotas condominiais do mês da infração. No caso do descumprimento de mais de uma disposição a multa aplicável será equivalente ao valor de 04 (quatro) quotas condominiais do mês da infração independente da quantidade de infrações. No caso de reincidência a multa terá o equivalente a 06 (seis) quotas condominiais do mês da infração, sem prejuízo do ressarcimento por perdas e danos.

## ***CAPÍTULO II - DO USO DAS ÁREAS COMUNS***

### ***SEÇÃO I - DAS NORMAS GERAIS***

**Artigo 19** - As partes de propriedade e uso comum (áreas condominiais) destinam-se à utilização coletiva dos condôminos e seu uso está sujeito a que dele não resultem danos, embaraços ou incômodos aos demais condôminos e ocupantes.



**Artigo 20** - Os animais de estimação não podem circular sozinhos pelas áreas comuns, devendo sempre portar coleira e guia de condução, sendo vedada a presença de animais de estimação da área de piscina e quadra.

**Parágrafo 1º:** Toda e qualquer sujeira produzida pelo animal de estimação na área comum deve ser imediatamente limpa pelo condutor do mesmo

**Parágrafo 2º:** Os animais de estimação não podem perturbar o sossego dos vizinhos: latidos, miados e uivos devem ser evitados, sobretudo após as 20 horas;

**Parágrafo 3º:** Os animais de estimação deverão ser vacinados conforme calendário publicado pela Vigilância Sanitária e seu responsável fornecer cópia do comprovante de vacinação à Administração do Condomínio.

**Artigo 21** - É proibido pisar nos gramados dos jardins, arrancar, danificar plantas, colher flores, cortar galhos de árvores e arbustos, cuspir, atirar papéis, pontas de cigarro e detritos nas partes e coisas comuns.

**Artigo 22** - Cada condômino será pessoalmente responsável pelos atos e comportamentos das pessoas de sua dependência, bem como daqueles que com seu consentimento adentrarem no condomínio, respondendo civilmente por todo e qualquer dano material ou moral causado por si, seus animais de estimação ou pelas pessoas sob sua responsabilidade ao Condomínio, aos demais condôminos, locatários ou ocupantes, estando ainda sujeito às sanções previstas na Convenção e neste Regulamento Interno.

**Artigo 23** - Os fornecedores e seus prepostos só poderão permanecer no interior do Condomínio pelo tempo necessário ao desempenho de suas funções, de segunda à sexta-feira das 08h00min às 17h00min e aos sábados das 08h00min às 11h00min, sendo proibida a entrada de vendedores ambulantes e de pessoas que procuram angariar donativos.

**Artigo 24** - É vedado a terceiros o uso das áreas condominiais, exceto aos hóspedes dos condôminos, sendo este responsável por qualquer dano material ou moral causado pelos seus hóspedes ao condomínio, aos demais condôminos, locatários ou ocupantes, estando ainda sujeito às sanções previstas na Convenção e neste Regulamento Interno.

**Artigo 25** - As áreas comuns, especialmente as entradas principais, as vias e pátios de circulação de veículos, deverão estar sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositados, ainda que momentaneamente.

**Parágrafo Único:** Os condôminos que depositarem nas áreas comuns quaisquer objetos serão advertidos para os retirar, e caso não o retirem responderão pelas despesas de sua remoção, bem como serão sancionados com a aplicação de multa, arcando ainda com as eventuais despesas judiciais que se façam necessárias.

**Artigo 26** - Será admitida a entrada nas dependências do Condomínio de 01 (um) veículo de visitante para cada Unidade Autônoma, sendo vedada a entrada de visitantes que já tenham causado dano ao Condomínio ou a condômino, locatário ou ocupante.



**Artigo 27** - Não é permitido depositar objetos de qualquer natureza na frente das Unidades Autônomas, sobretudo o lixo, que deve ser dispensado no local especialmente destinado.

**Artigo 28** - A realização de festa, churrascos e ou recepções sociais nas partes comuns do Condomínio, fora dos locais próprios, só será permitida mediante aprovação de todos os vizinhos, depositada por escrito na Administração do Condomínio no prazo de 24h00min de antecedência de sua realização, sendo obrigatória a limpeza imediata do lugar utilizado.

**Artigo 29** - É proibido lavar veículos ou qualquer outro equipamento e/ou utensílio nas áreas comuns do Condomínio.

**Artigo 30** - É proibido praticar jogos esportivos com bolas, petecas ou outras modalidades de brincadeiras, nas vias de circulação, e em quaisquer outras áreas comuns que não naquelas expressamente destinadas a tal fim.

**Artigo 31** - O descumprimento singular de qualquer das disposições deste capítulo implica, após Notificação Extrajudicial, na aplicação de multa equivalente ao valor de 04 (quatro) quotas condominiais do mês da infração. No caso do descumprimento de mais de uma disposição a multa aplicável será equivalente ao valor de 06 (seis) quotas condominiais do mês da infração independente da quantidade de infrações. No caso de reincidência a multa terá o equivalente a 06 (seis) quotas condominiais do mês da infração, sem prejuízo do ressarcimento por perdas e danos.

## SEÇÃO II - DA PORTARIA

**Artigo 32** - A área da portaria destina-se à recepção e ao controle da entrada e saída de moradores, visitantes, convidados dos eventos no salão de festas e unidades, empregados e prestadores de serviços do Condomínio e dos condôminos.

**Parágrafo 1º:** Os porteiros e o Zelador deverão acompanhar o transporte de grandes volumes no entorno da portaria, relatando eventuais danos ao patrimônio do Condomínio.

**Parágrafo 2º:** Os moradores deverão comunicar previamente ao Síndico, data e horário do recebimento de grandes volumes, sempre sendo respeitados aqueles estabelecidos neste Regulamento Interno.

**Parágrafo 3º:** Somente por ordem expressa do Síndico poderão os funcionários receber e guardar chaves dos condôminos.

**Artigo 33** - Somente os empregados do Condomínio poderão operar os equipamentos existentes na portaria.

## SEÇÃO III - DA QUADRA DE ESPORTES

**Artigo 34** - O horário de utilização da quadra de esporte será todos os dias, das 7h às 22h e sua utilização deverá obedecer às seguintes condições:

I - A utilização da quadra fica restrita aos condôminos e seus hóspedes;



II - Haverá um controle de reservas da quadra junto à Administração do Condomínio, ficando estipulado que a reserva para jogos será limitado ao tempo de uma hora e trinta minutos (1h30min), sendo vedada a reserva da quadra de forma permanente, em mesmo dia e horário;

III - O não comparecimento até 15 (quinze) minutos após o início do horário de reserva permite à Administração liberar a utilização da quadra, nesse horário, a qualquer outro Condômino;

IV - O critério de utilização da quadra em períodos livres, ou seja quando não houver reserva, será o da ordem de chegada, estipulando-se rodízio de utilização em turnos de uma hora (1h), ou seja sempre que a quadra estiver ocupada e outro condômino desejar utilizá-la, deverá acordar com o que estiver ocupando para que libere a quadra em até 60 (sessenta) minutos;

V - A utilização da quadra deverá ser feita com uso de trajes adequados, sendo vedada a utilização da mesma sem camisa ou trajes de banho;

VI - A utilização da quadra em horário noturno será objeto de pagamento de taxa de uso, cujo valor será cobrado na cota condominial do mês subsequente à utilização, de acordo com o que for estipulado pela Assembleia-Geral na previsão orçamentária anual.

**Artigo 35** - A quadra de esportes somente poderá ser utilizada para fins não esportivos para reunião social de todo o Condomínio.

#### **SEÇÃO IV- DA PISCINA E VESTUÁRIOS**

**Artigo 36** - A piscina poderá ser usada no período das 06h00min às 22h00min, todos os dias da semana, exceto às segundas-feiras dia reservado para sua limpeza e manutenção.

**Parágrafo 1º:** Para fazer uso da piscina, os condôminos, locatários ou ocupantes deverão apresentar a carteira da piscina, que será expedida após apresentação da quitação da cota condominial e do exame médico, feito por médico registrado no Conselho Regional de Medicina (CRM), especialmente contratado pelo condomínio para esse fim.

I. O médico efetuará os exames uma vez por semana, no condomínio e em lugar determinado pelo Síndico.

II. O exame médico somente será realizado mediante pagamento da taxa a ser estipulada pela Administração e terá validade por três (3) meses.

**Parágrafo 2º:** Fica expressamente proibido o uso da piscina por babá ou empregada doméstica, ou pessoas estranhas ao Condomínio exceto quando forem hóspedes e mediante o exame médico.

**Parágrafo 3º:** É obrigatório o uso de trajes de banho adequados e a higienização prévia com ducha antes da utilização.

**Parágrafo 4º:** É vedada a circulação com trajes de banho (biquínis, maiôs, sungas, sem camisa, etc.) pelas áreas comuns, exceto no entorno da piscina.





**Artigo 37** - Não será permitido na área da piscina:

I - O ingresso de menores de 10 anos desacompanhados dos responsáveis, bem como de pessoas que não saibam nadar;

II - O ingresso com animais.

III - O uso de copos, garrafas ou qualquer objeto de vidro ou de natureza cortante e de pratos com comida no entorno da piscina.

IV - O uso de shampoo, sabonete, sabão ou qualquer produto químico que possa prejudicar a saúde de outrem ou sujar e poluir a água da piscina.

V - O uso de bronzeador ou similar.

VI - Permanecer no recinto da piscina calçado, exceto com chinelos de borracha.

VII - Jogar papel, guardanapo, resto de comida ou alimento e tudo mais que possa sujar, poluir ou prejudicar o correto uso da piscina.

### **SEÇÃO V - DO USO DAS CHURRASQUEIRAS**

**Artigo 38** – O uso das churrasqueiras será franqueado mediante reserva prévia junto à Administração do Condomínio e o pagamento da taxa estipulada pela Assembleia Geral na previsão orçamentária anual.

**Parágrafo 1º:** A utilização das churrasqueiras obedecerá a ordem de reserva.

**Parágrafo 2º:** A desistência da utilização deverá ser comunicada à Administração em até 24h00min (vinte e quatro horas) de antecedência, e caso não se consiga disponibilizar o uso a outro condômino a taxa será retida.

### **CAPÍTULO III - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 39** - Deverão ser comunicados imediatamente ao Síndico:

- I. A alienação da unidade autônoma, com depósito de cópia da documentação na Administração do Condomínio.
- II. A locação/cessão de uso de Unidade Autônoma, com depósito de cópia da documentação na Administração do Condomínio.
- III. A existência de infiltrações e/ou qualquer problema que esteja afetando a unidade autônoma.

**Artigo 40** – Toda e qualquer reclamação ou denúncia deve ser registrada formalmente, por escrito no livro próprio, sendo vedado ao Síndico agir de ofício.

**Parágrafo 1º:** Da aplicação da multa poderá o condômino, no prazo de 05 (cinco) dias do recebimento da notificação da multa, recorrer, por escrito em documento protocolado em livro próprio, à Assembleia Geral.

**Parágrafo 2º:** O recurso terá efeito suspensivo da cobrança da multa, até a decisão da Assembleia Geral convocada para apreciar e julgar o recurso.



**Artigo 41** - Os condôminos ajustam expressamente que o Condomínio não responderá por eventuais danos materiais e/ou morais oriundos furto, roubos, arrombamentos, etc. nas unidades autônomas, bem como de qualquer outro sinistro ocorrido nas áreas de garagens ou áreas destinadas a estacionamento do condomínio, ou qualquer outra dependência da área de propriedade e uso comum.

**Artigo 42** - O condômino deverá cientificar-se do teor deste Regulamento Interno, confirmando o recebimento de sua respectiva cópia através de assinatura em livro ou registro de protocolo.

**Parágrafo 1º:** O condômino não poderá eximir-se de responsabilidade alegando desconhecimento da legislação, da convenção, do regimento interno ou das deliberações das Assembleias Gerais;

**Parágrafo 2º:** O Condomínio não responde por danos causados por condôminos, seus dependentes, hóspedes ou visitantes, seus animais de estimação, ou ainda por aquele que, por qualquer meio ou pretexto, teve o acesso às áreas do Condomínio permitido por quaisquer condôminos.

**Artigo 43** - A solução dos casos omissos compete, em primeira instância, ao Conselho Fiscal do Condomínio e, em segunda instância, à Assembleia-Geral dos condôminos, analisados à luz da legislação pertinente.

De acordo com o teor do presente Regulamento Interno, assinam os condôminos abaixo firmados, elegendo o Foro da Comarca de Cuiabá para dirimir quaisquer questões atinentes à aplicação do presente.