

**NORMA 001/2017****CONTROLE DE ACESSO AO CONDOMÍNIO E ÀS ÁREAS  
COMUNS DO CANTO DAS ÁGUAS**

O conselho Deliberativo e Fiscal do Condomínio Canto das Aguas, no exercício das atribuições que lhe são conferidas pela CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA, item 15.5, alínea “f”, pela CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA, item 17.4, bem como, observando as disposições contidas na CLÁUSULA TERCEIRA, item 3.2 e CLÁUSULA NONA, itens 9.2 e 9.3, da Convenção de Condomínio, aprova a presente NORMA, que lhe foi submetida à apreciação pelo Síndico, e dispõe sobre o controle de acesso ao Condomínio e às suas áreas comuns.

**SEÇÃO I – DEFINIÇÕES GERAIS****A – Frequentadores do Condomínio**

1. As pessoas que frequentam habitualmente o Condomínio podem ser classificadas nas seguintes categorias: condôminos e seus dependentes, visitantes e prestadores de serviço.
2. Cada uma dessas categorias terá critérios próprios de identificação e acesso ao Condomínio e as suas áreas de uso comum, definidos neste regulamento.

**B – Controle de acesso**

3. A entrada e a saída de qualquer pessoa ou veículo será exclusivamente pela portaria, rigorosamente controlada eletronicamente para identificar a pessoa e abrir a cancela de veículos ou a catraca de pedestres, através do registro biométrico ou de passagem da carteira social, no caso de condômino ou dependente, ou crachá, no caso de funcionário ou prestador de serviço.
4. Para controle interno e segurança geral, todas as pessoas que entram e saem do Condomínio, sem exceção, sejam elas de qualquer das categorias citadas acima ou de qualquer outra não especificada aqui, estão sujeitas aos critérios e procedimentos de autorização de entrada, identificação e registro de passagem, definidos neste e/ou em outros regulamentos internos.

4.1 Excepcionalmente, o portão lateral contíguo ao lago da entrada poderá ser utilizado para entrada e saída de veículos, a critério da Administração, sem dispensa do controle de acesso e dos procedimentos de segurança interna.

**C – Áreas comuns de acesso controlado**

5. **Áreas comuns de acesso controlado** são todas aquelas descritas na cláusula segunda da Convenção de Condomínio, destinadas ao lazer e circulação de pessoas e veículos, que podem ser frequentadas por todos os condôminos, seus dependentes e, desde que observadas as restrições

previstas nestes e em outros regulamentos internos, pelas demais categorias indicadas na letra A, acima.

5.1 Apenas para fins de simplificação, as áreas comuns de acesso controlados serão citadas nesta norma apenas como “áreas controladas”.

5.2 São também áreas controladas, além das áreas descritas na cláusula segunda da Convenção de Condomínio:

- a) sede social e seus anexos (piscinas, sauna, salão de sinuca, salas de massoterapia e fisioterapia, Espaço Physis do Canto (academia), salão de jogos, quiosque de jogos, parquinho e secretaria);
- b) Vila do Canto;
- c) quadras esportivas e os campos de futebol;
- d) Área Náutica;
- e) acessos as cachoeiras e piscinas naturais;
- f) lago com seus equipamentos de lazer e trapiches de pesca, e trilhas;
- g) Fazendinha e a horta;
- h) outras que vierem a ser definidas como tal pela Administração e Conselho.

5.3 O controle de acesso as áreas especificadas no item 5.2 “a” será exercido em caráter permanente e os frequentadores devem se identificar na entrada, através do controle biométrico ou da carteira social, no caso de condôminos e dependentes, convite social, no caso de visitantes, e crachá, no caso de funcionários do Condomínio e prestadores de serviço.

5.4 Nas demais áreas especificadas no item 5.2 “b” a “h”, o acesso de visitantes será livre nos períodos de frequência normal, e o controle, se necessário, “ad referendum” prévio do Conselho Deliberativo e Fiscal, será temporário e sazonal, e, quando exercido, seguirá os critérios de identificação definidos no item 5.3. O sentido é preservar a segurança e a comodidade dos condôminos e seus dependentes, bem como, o meio ambiente e o patrimônio comum, especialmente, nos períodos em que o fluxo de pessoas aumenta muito.

5.4.1 A Administração poderá adotar medidas emergenciais de restrição de acesso, ante a perspectiva de excesso de visitantes, mediante a convocação simultânea do Conselho, que deverá se pronunciar no prazo máximo de 15 (quinze) dias, para referendar ou não as medidas adotadas.

6 É de responsabilidade da Administração, “ad referendum” do Conselho Deliberativo e Fiscal, definir os critérios de acesso as áreas controladas para disciplinar situações específicas não previstas neste regulamento, e, se necessário, editar instrumentos

que suplementem o alcance deste regulamento, sem alterar as suas definições, inclusive, adotar medidas de restrição de acesso em caráter permanente ou Temporário.

#### **D – Responsabilidade do condômino**

- 7 O condômino será sempre o responsável maior por todas as pessoas que entram no Condomínio com a sua autorização, sejam pelas de qualquer das categorias descritas acima, estando sujeito às penalidades cabíveis previstas neste e/ou em outros regulamentos internos, em caso de infrações por elas cometidas e as consequências legais decorrentes.
- 8 É responsabilidade de todo condômino a mais estrita observância das normas e regulamentos internos, devendo acatar as determinações dos agentes de segurança e colaborar em tudo o que for possível para a harmonia e o bem-estar de todos. Esta responsabilidade estende-se também aos seus dependentes, visitantes e prestadores de serviço.
- 9 Não poderá frequentar nenhuma área comum, controlada ou não, o condômino que não estiver rigorosamente em dia com as suas obrigações condominiais, proibição que se estenderá também aos seus dependentes, e visitantes.
- 10 Qualquer dano causado ao patrimônio do Condomínio por condômino, seus dependentes, visitantes ou prestadores de serviço será de inteira responsabilidade do titular responsável, que ainda arcará com o custo do prejuízo e com as sanções legais cabíveis decorrentes.

#### **D – Responsabilidades dos prestadores de serviço**

- 11 Os prestadores de serviço de condôminos e de concessionários, assim como os operários de obras, são todos responsáveis subsidiários pelo bom funcionamento do Condomínio. Nesta condição devem respeitar as normas e determinações da Administração, sob risco de incorrer em infrações sujeitas às penalidades previstas na Seção X, deste regulamento.

#### **D – Dependentes**

- 12 Para fins deste Regulamento, compreende-se como dependentes aqueles previstos nos termos da Convenção do Condomínio.

#### **E – Administração**

- 13 Para os fins do presente regulamento, a expressão “Administração” significa o Síndico, os Subsíndicos, o Gerente Geral e os prepostos.

## SEÇÃO II – ACESSO AO CONDOMÍNIO DE CONDÔMINOS, DEPENDENTES E VISITANTES

### A – Condôminos e dependentes

- 14 Condôminos e dependentes devem, sem exceção, registrar a passagem na portaria, na entrada e na saída do Condomínio, seja através do controle biométrico ou da carteira social.
- 14.1 Para emissão da carteira social ou do registro biométrico, o condômino deve se apresentar à secretaria com a documentação que comprova a sua condição de proprietário de lote ou casa no Condomínio, ou, ainda, o contrato de locação, no caso de inquilino.
- 14.2 Para dependentes devem ser apresentados os seguintes documentos:
- cônjuge, nora e genro: certidão de casamento ou comprovante de união estável registrada em cartório;
  - filhos, netos e dependentes econômicos: Certidão de Nascimento ou comprovante de dependência econômica.

### B – Visitantes

- 15 Visitante é a pessoa que entra no Condomínio para se dirigir exclusivamente a casa do condômino que autorizou a sua entrada, estando, portanto, implicitamente autorizada a sua passagem pelas vias internas de circulação.
- 16 O acesso de visitantes deve ser expressamente autorizado pelo condômino proprietário ou seu dependente maior de 18 anos.
- 16.1 A autorização poderá ser através de e-mail, telefone, Webcanto ou formulário próprio disponível na portaria do Condomínio e nela deverá constar o(s) nome(s) dos visitante(s), data da entrada e da saída, bem como, o número da quadra/lote ou endereço e o telefone do titular.
- 16.2 Visitantes devem sempre se dirigir à casa do condômino que autorizou a sua entrada e só poderão frequentar as áreas controladas de acordo com o estabelecido nos itens 5.3 e 5.4, acima, e na condição prevista no item 5.3.1, abaixo.
- 17 Todo visitante, sem exceção, deverá se apresentar à guarita própria, na área externa à portaria, munido de documento de identidade, para receber o crachá de acesso, que não poderá ter validade superior a 15 (quinze) dias e será recolhido em urna própria quando da saída definitiva do Condomínio.
- 17.1 No caso de estarem dentro de veículo, todos os ocupantes devem ter autorização de entrada, apresentar documento de identidade e receber o crachá próprio.

- 18 Será facultado exclusivamente aos condôminos titulares **que possuem casa no Condomínio** solicitar uma carteira de acesso temporário para seus visitantes frequentes, exclusiva para a residência, até o limite de 3 (três) autorizações em vigor. A autorização e a carteira terão validade de 3 (três) meses, findos os quais expira automaticamente, cabendo ao condômino renová-la, caso seja do seu interesse.
- 18.1 A qualquer tempo, o condômino poderá solicitar a suspensão da carteira temporária de visitante, mas, caso a sua cota limite, definida no caput deste artigo, esteja completa não poderá solicitar outra carteira até que o prazo de validade de uma das carteiras expire.
- 18.2 Será cobrada do condômino solicitante a emissão de cada carteira temporária, exceto nos casos de renovação para o mesmo visitante.
- 19 Caso um visitante chegue à portaria sem uma autorização, caberá ao agente contatar o condômino e confirmar se a entrada está autorizada. Caso positivo, serão adotados os procedimentos de praxe, caso negativo, a entrada será bloqueada.
- 20 O acesso dos visitantes de condôminos que não possuem edificação no Condomínio estará condicionado, como critério indispensável, além da autorização expressa, à presença no Condomínio do condômino titular ou seu dependente maior de 18 anos, sendo que pelo menos um deles deve estar junto dos convidados durante todo o tempo em que eles permanecerem no Condomínio.

### **SEÇÃO III – ACESSO DE PRESTADORES DE SERVIÇO**

#### **A- Trabalhadores de obras.**

- 21 A entrada de todo e qualquer trabalhador de obra dependerá de autorização prévia do condômino responsável emitida pela portaria, contendo a identificação da(s) pessoa(s), bem como, o período e horário de trabalho.
- 21.1 Esta autorização poderá ser do construtor responsável ou seu preposto, que se torna responsável subsidiário pelas pessoas que autorizar.
- 22 Para serviços esporádicos, de poucos dias de duração, poderá ser emitido um crachá provisório, bastando para isso cópia da carteira de identidade do trabalhador e autorização expressa do condômino responsável, declarando os dias e horário de trabalho.
- 23 Não será permitida a permanência no Condomínio, de qualquer pessoa ligada à obra após as 18 horas e nem nos finais de semana e feriados, à exceção do vigia, conforme previsto no Artº 39, letra h, das Normas Sobre o

Uso e Ocupação do Solo, Posturas e Preservação do Meio Ambiente. Os casos excepcionais serão resolvidos pela Administração, por solicitação expressa do condômino interessado.

- 24 O calendário anual de recessos do Condomínio, para fins de execução de obras particulares, carregamento e descarregamento de materiais e equipamentos para construção civil fica assim estabelecido:

- I – Carnaval até o meio dia da Quarta-feira de cinzas;
- II – Semana Santa, a partir da Quinta-feira, após o meio dia;
- III – Sete de setembro;
- IV - Assunção de Nossa Senhora, dia 15/08;
- V - Finados, 02/11;
- VI - Dia de Nossa Senhora da Conceição, 08/12;
- VII - Natal, dias 24 e 25/12;
- VIII - Ano Novo, dias 31/12 e 01/01;
- IX – Outros feriados não previstos neste regulamento, a critério da Administração.

24.1 A Administração definirá através de simples aviso, publicado nos meios internos de comunicação, ou cartaz afixado na portaria e/ou em outros locais de fácil visualização, os dias úteis do ano intercalados entre feriados e finais de semana, que terão restrições quanto a obras, trânsito de caminhões e máquinas, bem como, outras atividades que possam causar incômodo ou perturbar o sossego.

- 25 A Administração poderá vedar a entrada no Condomínio, pelo tempo que julgar necessário, prestadores de serviço que desrespeitem este e/ou outros regulamentos internos.

#### **B - Prestadores de serviço de condôminos.**

- 26 Os prestadores de serviços dos condôminos sejam eles permanentes ou eventuais devem ser cadastrados na portaria, mediante autorização expressa do condômino responsável, contendo a identificação da(s) pessoa(s), bem como, os dias e horário de trabalho.

26.1 A portaria emitirá um crachá de acesso e identificação, para o que, o prestador de serviço deve fornecer cópia de documento de identidade ou da CTPS e foto 3x4, de frente. A escolha do horário de trabalho do empregado doméstico é livre e de responsabilidade exclusiva do condômino.

- 27 Os condôminos e seus prestadores de serviço devem seguir rigorosamente o estabelecido neste e em outros regulamentos internos, especialmente no que se refere aos critérios adotados pela Administração sobre colocação e

recolhimento do lixo doméstico, de poda leve e pesada, de entulho e material de construção.

27.1 O mesmo deve ser observado quanto às restrições definidas pela Administração à irrigação de jardins e outras medidas que vierem a ser editadas para equilibrar a demanda com a disponibilidade de água tratada.

28.2 Cabe ao condômino informar e exigir do seu prestador de serviço o estrito respeito às normas, orientando sobre as penalidades a que ambos estão sujeitos por descumprimento do estabelecido neste e em outros regulamentos internos.

### **C – Corretores de imóveis, clientes e concessionários.**

28 Para acesso de corretor de imóveis será necessária autorização do condômino proprietário, exclusiva para visita à sua propriedade, sendo que o profissional deverá apresentar documento de identidade e receber um crachá, que será devolvido na saída. A cada acesso será realizado o mesmo procedimento.

28.1 Os clientes potenciais compradores do imóvel à venda seguirão os mesmos critérios válidos para os corretores.

29 Corretores e clientes devem permanecer juntos enquanto estiverem na área interna e não terão acesso às áreas de acesso controlado do Condomínio. Seus crachás devem ser entregues na portaria quando da saída do Condomínio

30 Os concessionários deverão apresentar a documentação exigida em seus respectivos contratos e a relação de seus empregados, acompanhada de uma foto colorida 3X4, bem como o dia e horário de trabalho de cada um, para que seja emitido crachá de acesso pela Administração.

30.1 É de responsabilidade exclusiva de cada concessionário empregador a conduta de seus prestadores de serviço, que devem primar pelo cumprimento das normas e pela qualidade do serviço de atendimento aos clientes.

### **D – Prestador de serviço eventual**

31 Prestadores de serviço eventuais, contratados pelo Condomínio ou por condôminos, devem seguir os mesmos procedimentos de entrada exigidos para corretores, especialmente quanto à autorização prévia do contratante e identificação na portaria.

## **SEÇÃO IV – TRÂNSITO DE VEÍCULOS NAS VIAS INTERNAS**

32 Todos os veículos de visitantes ou de prestadores de serviço que forem autorizados a entrar no Condomínio deverão ter a sua placa registrada ao

- passar pela portaria e receberão um “TAG” que deverá ficar a vista, pendurado no suporte do retrovisor e será devolvido na sair do Condomínio.
- 32.1 A Administração poderá adotar outros procedimentos de registro e identificação dos veículos que os caracterizem como visitante ou prestador de serviço, providência a ser tomada pela Portaria.
- 33 A Administração tomará as providências cabíveis para impedir o estacionamento de caminhões e máquinas de terraplenagem na área de estacionamento da portaria.
- 34 É proibido utilizar canteiros centrais, rotatórias, passeios, estacionamentos e outras áreas comuns como garagem particular de veículos motorizados de qualquer tipo, bem como, de carretinhas reboques, bicicletas e outros do tipo. Cabe à Administração tomar as providências cabíveis para a remoção imediata desses veículos, inclusive acionar o poder público.
- 35 Não será permitida a carga ou descarga de material de construção e a retirada de entulho aos sábados, domingos, feriados e recessos instituídos pela Administração, bem como, em dias de semana entre as 18:00 horas e as 8:00 horas, exceto quando for autorizado pela Administração.
- 36 Não será permitido o estacionamento de caminhões, ônibus e máquinas de terraplenagem nas vias do Condomínio, incluindo passeios, canteiros centrais e rotatórias, e nos estacionamentos de uso comum, exceto quando estiverem prestando serviço, estritamente nos horários previstos neste e em outros regulamentos internos, ou quando autorizados pela Administração.
- 36.1 Esta proibição deve ser obrigatoriamente observada, em todos os dias da semana, especialmente nos finais de semana e feriados.
- 37 É expressamente proibido utilizar qualquer área de uso comum como estacionamento particular de veículo. O condômino responsável pelo veículo ou pela sua entrada estará sujeito às penalidades previstas neste e em outros regulamentos internos.
- 38 Caçambas de recolhimento de entulho devem conter adesivos refletivos em todos os seus quatro lados e serem colocadas preferencialmente no passeio da propriedade ou no seu interior, de forma a não prejudicar o trânsito de veículos.
- 38.1 Não será permitida a permanência de caçambas nas vias públicas nos finais de semana e feriados, cabendo ao condômino ou ao construtor responsável providenciar a retirada na véspera, até às 18:00 horas.
- 39 A responsabilidade sobre os veículos que circulam internamente recairá exclusivamente sobre quem autorizou a sua entrada, que responderá pelos



- danos e acidentes em que eles se envolverem e suas consequências legais.
- 40 A entrada de caminhão trucado ou com mais de seis toneladas deve ser previamente informada à Administração, que poderá vetar o seu acesso, caso represente risco de acidente ou dano à cobertura asfáltica.
- 40.1 O mesmo se dará com caminhões de carroceria muito grande que representem risco de danos à rede elétrica e telefônica, ou que necessitem da intervenção dos agentes de segurança para passar em trechos ou realizar manobras.
- 40.2 E vedado o trânsito de caminhões, vazios ou carregados, pela trilhas, exceto quando a serviço do Condomínio e com a devida autorização da Administração.
- 41 Caminhões betoneira, máquinas de terraplenagem, tratores e assemelhados, só poderão entrar no Condomínio para abastecer ou trabalhar em obra de condômino que esteja devidamente regularizada quanto às normas de uso e ocupação do solo, e nos dias e horários previstos neste e em outros regulamentos internos.
- 41.1 O condômino contratante responderá pelos danos e sujeira que esses veículos causarem nas vias internas, arcando integralmente com o ressarcimento das despesas que a Administração tiver com a reparação e limpeza, sem prejuízo de outras penalidades previstas neste e em outros regulamentos internos.
- 42 As vias internas do Condomínio são públicas de uso restrito e, como tal, regidas pelo Código de Trânsito Brasileiro. Os veículos devem trafegar à velocidade máxima de 30 km/h e respeitar a sinalização e os regulamentos internos, sob risco de incorrer nas penalidades previstas nesses dispositivos.
- 43 É proibida a circulação de veículos em desacordo com as leis e regulamentos de trânsito. A Administração tomará as providências legais cabíveis para coibir o trânsito desses veículos.
- 43.1 O condômino que infringir este artigo, por si, seus dependentes ou convidados, estará sujeito às penalidades previstas neste e em outros regulamentos internos, além de outras previstas na legislação de trânsito.
- 44 Em caso de acidente ou avaria na área interna, cabe ao proprietário do veículo comunicar imediatamente a segurança para as providências cabíveis e providenciar a remoção do veículo envolvido na ocorrência, por sua conta e risco.

- 45 Administração poderá acionar a autoridade pública competente sempre que, a seu critério, julgar necessária a sua intervenção para inspecionar veículo, coibir abuso de motorista ou descumprimento da lei.
- 46 Motoristas de taxi e moto-taxi que atuam em Rio Acima poderão ser cadastrados na portaria apenas para facilitar a sua identificação e acesso ao Condomínio, exclusivamente para levar ou buscar pessoas ou encomendas. Já os passageiros que transportam deverão se submeter aos procedimentos normais definidos para a sua categoria.
- 46.1 O Condomínio não terá qualquer responsabilidade sobre os taxis e moto-taxis que entram, nem por qualquer acidente ou dano em que possam estar envolvidos na área interna.
- 47 Quando da identificação para acesso ao Condomínio, poderá ser solicitado aos condutores de veículos a apresentação da carteira de habilitação como condição para ter a sua entrada autorizada.
- 48 Bicicletas poderão transitar pelas trilhas, locais onde a preferência é sempre dos pedestres, desde que em velocidade compatível com a segurança.

## SEÇÃO V – ACESSO ÀS ÁREAS CONTROLADAS

### A- Condôminos e dependentes

- 49 As áreas descritas no item 5.2 “a” e aquelas descritas nos item 5.2, “b” a “h”, quando sob controle temporário, são de uso exclusivo dos condôminos, dependentes e visitantes portadores de convite social, emitido pela secretaria.
- 50 Para acesso às áreas controladas, condôminos e dependentes deverão usar controle biométrico ou carteira social para abrir a catraca ou exibi-la ao funcionário destacado para efetuar o controle de entrada.
- 51 No caso de haver mais de um proprietário para uma mesma unidade residencial, apenas um deles exercerá o direito de condômino, conforme item 4.2.1 da Convenção.
- 52 No caso de ser a unidade residencial de propriedade de pessoa jurídica, exercerá o direito de condômino aquele que for expressamente indicado para tanto perante o Condomínio, na forma prevista nos atos constitutivos da mesma.

### B- Visitantes

- 53 Visitantes só poderão frequentar as áreas de controle permanente, indicadas no item 5.2 “a” **se estiverem portando o convite social**. Esse convite poderá ser em papel ou na forma de crachá emitido pela Administração e deverá conter o período de validade e a identificação do

- visitante e do condômino responsável, e deverá ser apresentado, juntamente com a identidade, ao funcionário do Condomínio, sempre que solicitado.
- 53.1 O acesso as áreas de controle temporário, indicadas no item 5.2 “b” a “h”, será livre nos períodos de frequência normal e não será exigido o convite social. Mas, em casos ou períodos de excesso de frequentadores, poderá ser exigido que o condômino, ou seu dependente maior de 18 anos, acompanhe seus visitantes durante todo o tempo em que eles permanecerem nas referidas áreas. Quando o controle de acesso a essas áreas estiver sendo exercido, será exigido o convite social a todos os visitantes.
- 54 Para os visitantes usufruírem das áreas que estiverem sob regime de restrição de acesso, seja este permanente ou temporário, cada condômino em dia com as suas obrigações condominiais terá direito a **05 (cinco) convites individuais gratuitos por mês**, cada um com período de validade máximo de **48 (quarenta e oito) horas consecutivas**. A cota mensal de convites é fixa, não cumulativa, e, em hipótese alguma poderá ser ultrapassada.
- 54.1 Fica a critério da Administração, no caso específico de finais de semana prolongados, poderá o convite, excepcionalmente, valer por todo o período.
- 55 Além dos cinco convites mensais gratuitos a que tem direito, o condômino poderá adquirir convites individuais pagos, limitado ao máximo de 10 (dez) por mês, **ao preço individual de 10% (dez por cento) do valor da taxa básica de condomínio**. O convite pago terá a mesma validade e prerrogativas do gratuito. A cota mensal de convites pagos é igualmente fixa não cumulativa, e, em hipótese alguma poderá ser ultrapassada.
- 55.1 O convite pago para crianças na idade entre 6(seis) e 12(doze) anos, devidamente comprovada, custará metade do valor estipulado.
- 56 Crianças visitantes, menores de 6 (seis) anos, estão dispensadas do convite de acesso às áreas controladas, desde que acompanhadas dos pais ou responsáveis e estes estejam portando o convite social e um documento de identidade, em número máximo de 3 (três) por casal visitante adulto.
- 57 Os visitantes deverão devolver o crachá quando da saída do Condomínio, em urna própria, ficando a responsabilidade pelo pagamento da reposição em caso de perda ou extravio a cargo do condômino que autorizou a entrada.
- 58 Convites sociais são pessoais e intransferíveis

## SEÇÃO VI – EVENTOS SOCIAIS E CONCESSIONÁRIOS

- 59 As dependências e instalações de uso comum do Condomínio somente poderão ser alugadas, cedidas ou arrendadas para uso de interesse individual ou coletivo com autorização da Administração e de acordo com as condições e critérios que ela estabelecer.
- 60 É expressamente vedada a utilização de áreas controladas para piqueniques, churrascos e similares, salvo nos eventos promovidos pelo Condomínio ou em casos excepcionais definidos pela Administração.
- 61 Não será permitida a entrada de pessoas no clube e nas demais áreas controladas com alimentos e/ou bebidas.
- 62 Somente no restaurante, piscina, Quioscão, Ágora do Urucum, Vila do Canto ou outro que vier a ser destinado a eventos, será permitido o consumo de comidas e bebidas, com fornecimento dos respectivos concessionários.
- 62.1 É permitido ao condômino que alugar o espaço Ágora do Urucum contratar os fornecedores da sua preferência, por sua conta e risco, responsabilizando-se integralmente por acidentes e danos que vierem a causar.
- 63 Nos eventos promovidos pelo Condomínio, a Administração poderá, a seu exclusivo critério, contratar os fornecedores da sua preferência, sejam eles concessionários ou não, para suprir as necessidades da organização e o atendimento aos participantes.
- 64 A Administração adotará procedimentos de portaria e segurança diferenciados, sempre que necessário, em caso de eventos promovidos pelo Condomínio.
- 65 Os concessionários poderão permitir aos usuários dos espaços que administram levarem o vinho ou o destilado da sua preferência, podendo cobrar uma taxa pelo serviço, desde que com aprovação prévia da Administração.

## **SEÇÃO VII – USO DO LAGO E DOS CURSOS D'ÁGUA**

- 66 O grande lago do Condomínio é parte integrante do clube social e será utilizado exclusivamente para fins de lazer, especialmente, pesca, passeios de pedalinho, caiaque e natação, nas áreas demarcadas pela Administração.
- 66.1 O Condomínio não se responsabiliza por qualquer acidente que eventualmente venha a ocorrer com frequentadores do local.
- 67 É expressamente vedado o uso de qualquer embarcação particular nos lagos do Condomínio.

- 68 A Administração definirá em dispositivo específico os critérios de pesca, com o objetivo de proteger a fauna aquática e assegurar a vitalidade dos lagos. A pesca no Condomínio será meramente esportiva e de lazer, sendo vedada a prática para fins comerciais e o uso de tarrafas, redes, armadilhas, anzóis de espera ou qualquer outra técnica de captura em quantidade.

## **SEÇÃO VIII – ALUGUEL, CESSÃO OU EMPRÉSTIMO DE CASAS DE CONDÔMINOS**

- 69 O Condômino que alugar sua casa deverá comunicar formalmente o fato à Administração e fornecer a cópia da identidade e todos os dados necessários à correta identificação dos novos ocupantes e seus dependentes, acompanhados de fotos 3X4 coloridas. Deverá, ainda, apresentar o contrato de locação, do qual deve constar o seu prazo de validade, e pagar o custo correspondente à confecção das carteiras de acesso.
- 70 Ao ceder a posse temporária da casa, o proprietário perde automaticamente as suas prerrogativas de entrar no Condomínio e frequentar as áreas internas, inclusive a sua própria casa, bem como, de autorizar a entrada de pessoas e solicitar convites, pelo tempo que durar o contrato, condição que, em nenhuma hipótese, o exime das responsabilidades e obrigações condominiais vinculadas à sua unidade, previstas na Convenção do Condomínio e nos demais regulamentos internos, especialmente quanto ao pagamento da taxa de condomínio e de serviços, além de despesas extraordinárias e de outras obrigações assumidas por si, seus dependentes e locatários.
- 70.1 O direito de frequentar o Condomínio e todas as áreas internas passa automaticamente para o locatário e seus dependentes, previstos na Convenção de Condomínio, tão logo sejam entregues na secretaria o contrato que formaliza a cessão de posse temporária do imóvel e os demais documentos de identificação previstos nos regulamentos internos.
- 70.2 O direito a que se refere o item anterior cessa imediatamente em caso de inadimplência vinculada ao imóvel. No caso de cancelamento do contrato, o direito aqui previsto retorna ao legítimo proprietário.
- 70.3 A obrigação de conhecer os regulamentos internos do Condomínio e o respeito a eles deve constar de cláusula específica do documento que formaliza a transferência de posse temporária, entendida e aceita pelos novos frequentadores, para que não paire dúvidas sobre o comportamento que deles se espera no convívio com os demais condôminos e seus familiares.

## **SEÇÃO IX – PERMANÊNCIA E TRÂNSITO DE ANIMAIS**

- 71 Animais domésticos devem ser mantidos na área interna da propriedade e cabe aos seus donos zelar para que não sujem o espaço alheio e perturbem o sossego da vizinhança, que incomoda as pessoas e gera reclamações.
- 72 Não é permitido manter canil, galinheiro ou qualquer outro tipo de instalação para animais que provoque insalubridade ou atente contra a legislação ambiental ou, ainda, prejudique o bem-estar e a tranquilidade dos vizinhos.
- 72.1 O dispositivo que trata especificamente da perturbação do sossego estabelece penalidades para o caso de incômodo provocado por animais domésticos.
- 73 Para assegurar condições adequadas de higiene e segurança, não será permitida, em hipótese alguma, a entrada de animais domésticos de condôminos, dependentes e convidados, especialmente cães, na sede, restaurante, scotch-bar, cachoeiras e em todas as áreas restritas do condomínio e propriedades alheias.
- 74 É permitido passear com o cão pelas trilhas, vias de circulação, Quiosco e área náutica, desde que seja usada coleira e guia e as fezes do animal sejam recolhidas pelo dono.
- 74.1 Deixar o animal doméstico sujar as áreas comuns é ato contrário à boa educação, à higiene e à convivência harmoniosa, sujeita às penalidades previstas neste e em outros regulamentos internos. Cabe ao dono recolher a sujeira que o animal deixar nas áreas comuns ou em propriedades alheias, sob pena de incorrer em infração.
- 75 A construção de canil ou outro tipo de contenção para animais domésticos observará, obrigatoriamente, o que estabelece o Anexo I da Convenção do Condomínio bem como as Normas de Uso e Ocupação do Solo e deverá ser aprovada pela Administração do Condomínio.
- 76 Em hipótese alguma será permitida a criação de animais em larga escala, seja ou não para fins comerciais.
- 77 É vedado aos prestadores de serviço entrar com cão no Condomínio e alimentar cães vadios.
- 78 A Administração editará Portaria suplementar específica para regulamentar a fiscalização do trânsito e permanência de animais no interior do condomínio.

## **SEÇÃO X – DAS PENALIDADES**

### **A – Condôminos**

- 79 O condômino responderá pelas infrações cometidas por ele próprio e por seus dependentes, ou visitantes, sendo passível das penalidades abaixo descritas, aplicadas isolada ou conjuntamente a critério da Administração, independentemente da ordem.
- I – advertência verbal;
  - II – advertência por escrito;
  - III – suspensão de 7 (sete) dias a 6 (seis) meses do uso do clube e das áreas comuns controladas, a critério da Administração, em função da gravidade do caso. A suspensão atinge também os dependentes e convidados, e, durante a sua vigência, não serão emitidos convites a pedido do infrator;
  - IV – Multa de 1(uma) a 5 (cinco) vezes a taxa básica de condomínio, a critério da Administração, em função da gravidade do caso, lançada junto com a taxa condominial na boleta do mês subseqüente ao fato. A cada reincidência o valor da multa será dobrado.
- 80 O fato de o condômino responder por infração cometida nesta norma não o exime de responder cumulativamente por infrações e penalidades previstas em outros regulamentos e, ainda, por ações civis e criminais a que estiver legalmente sujeito em decorrência dos fatos geradores.
- 81 Das penalidades descritas nos incisos II a IV aplicada pela Administração, é garantido ao condômino a ampla defesa e o contraditório, cabendo, inclusive, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da decisão final administrativa, recurso ao Conselho Deliberativo e Fiscal ou órgão que venha a sucedê-lo, sem efeito suspensivo.
- 81.1 Se a decisão do Conselho Deliberativo e Fiscal for favorável ao condômino e o valor da multa tiver sido cobrado a Administração devolverá o valor pago no prazo de 30 (trinta) dias corridos, em cheque nominal ou depósito bancário perfeitamente identificado.

#### **B – Prestador de serviço e concessionário.**

- 82 Será convidado a se retirar do Condomínio o concessionário, prestador de serviço ou qualquer outro trabalhador que desobedecer a este ou a outros regulamentos internos ou cujo comportamento for considerado inconveniente ou, ainda, contra o qual for registrada reclamação grave julgada procedente pela Administração. Neste caso, o crachá de acesso será recolhido, ficando o infrator impedido de entrar no Condomínio.
- 83 Os prestadores de serviço de condôminos, especialmente jardineiros e empregados domésticos, que desrespeitarem este ou outros regulamentos e as determinações da Administração ou que praticarem atos que prejudiquem a qualidade do meio ambiente interno, estarão sujeitos a

penalidades que variam de advertência verbal, advertência escrita, com cópia para o Condômino para o qual trabalha, e suspensão de entrada no Condomínio.

83.1 A pena de suspensão será arbitrada pela Administração, podendo variar entre 3 (três) dias e 30 (trinta) dias, em função da gravidade, sendo que a cada reincidência o prazo será dobrado. O prestador de serviço que receber a terceira suspensão será proibido de entrar no Condomínio pelo prazo mínimo de 1 (um) ano, a contar da data desta ocorrência.

## **SEÇÃO XI - DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 84 O custo de emissão, reposição ou substituição de carteira e/ou crachá de titular, dependentes, convidados e prestadores de serviço será debitado ao condômino responsável.
- 85 Carteiras, crachás e convites são dispositivos de acesso pessoais e intransferíveis, sendo vedado a qualquer pessoa entrar no Condomínio ou em suas áreas restritas portando o dispositivo de outra pessoa. Em casos como este, o dispositivo será recolhido, a pessoa impedida de entrar e o condômino, responsável pela emissão do documento, responderá pelas punições previstas neste regulamento.
- 86 Não será permitido o uso de equipamentos que produzam barulho, como roçadeiras, motosserras, betoneiras e outros, nem o trânsito de veículos de carga e/ou outros com descarga aberta ou som alto antes das 8:00 horas e depois das 18:00 horas nos dias úteis e em qualquer horário nos finais de semana e feriados.
- 87 O condômino que ceder algum objeto a um prestador de serviço deverá comunicar a portaria ou fornecer autorização expressa, para que o beneficiado possa sair com o objeto.
- 88 Em hipótese alguma será permitida a utilização das instalações do clube, do lago, das cachoeiras, trilhas ou de outras áreas comuns, controladas ou não, por prestadores de serviço, concessionários, operários, corretores ou qualquer outro profissional a serviço no Condomínio. Essas pessoas devem transitar somente pelas vias de circulação internas e portar o crachá de acesso e identificação visível, à altura do peito. O acesso a essas áreas será permitido somente quando estiverem a serviço autorizado pela Administração.
- 89 É vedado o uso de alto-falantes ou quaisquer outros instrumentos, faixas ou placas, nas áreas comuns e restritas, que visem à propaganda comercial dentro do Condomínio, exceto os previstos em lei ou aquelas vinculadas a publicidade promovida pelo próprio condomínio.
- 90 Em caso de festa particular, é proibido colocar, fora da propriedade faixas, placas, balões e outros materiais para divulgação ou indicação do percurso



até o endereço do evento, bem como, bloquear a passagem de pedestres e veículos nas vias de circulação. O desrespeito a este item sujeitará o infrator às penalidades previstas neste regulamento.

90.1 Para facilitar a localização de endereços dentro do Condomínio, a portaria fornecerá aos convidados que necessitarem o mapa da área interna, com a indicação de todas as vias, no qual será assinalado o melhor roteiro para se chegar ao destino. Isso dispensa a sinalização de percurso com balões e outros materiais que poluem o visual e sujam o Condomínio.

91 Nenhum espaço de uso comum ou restrito poderá ser usado para fins particulares ou para fins comerciais, exceto quando autorizado pela Administração.

92 É expressamente vedado o uso do convite social para fins de interesse comercial do condômino solicitante, bem como, utilizar o Condomínio, sua logomarca ou fotos das suas instalações para propaganda ou apelo comercial ou de marketing.

93 É vedada toda e qualquer manifestação que ultrapasse os limites da normalidade ruidosa ou que acarrete danos ao patrimônio coletivo ou poluição visual, exceto em casos excepcionais autorizados pela Administração.

93.1 Os casos de perturbação do sossego são tratados na Portaria 006/2012, que define as manifestações ruidosas e regulamenta a aplicação de penalidades.

94 Este Regulamento deverá ser dado ao conhecimento de todos os condôminos e demais pessoas ou empresas terceirizadas que prestam serviço no Condomínio de maneira habitual.

94.1 Cabe aos condôminos levar ao conhecimento e orientar os seus prestadores de serviço sobre as determinações deste regulamento que impactam o trabalho deles e geram consequências.

95 Este Regulamento deverá ser dado conhecer a todos os funcionários do Condomínio pelo Gerente Geral e o seu descumprimento por parte deles acarretará nas penalidades previstas na legislação trabalhista.

96 Este regulamento estabelece novos tipos de autorização de entrada e, com isso, as antigas carteiras de convidados permanentes perdem a validade e serão paulatinamente recolhidas, à medida que forem apresentadas na portaria ou na secretaria, sendo substituídas pelas novas mediante autorização do condômino, de acordo com os novos critérios.

97 Os crachás de convidados e de trabalhadores, provisórios ou não, deverão ser devolvidos quando da saída definitiva do Condomínio ou término do serviço.

- 98 Todos dispositivos de regulação relativos ao acesso ao Condomínio e às suas áreas comuns e restritas que vierem a ser editadas pela Administração deverão se submeter, obrigatoriamente, ao presente Regulamento e à Convenção do Condomínio.
- 99 A Administração poderá, a seu critério, editar portarias complementares específicas com vista a regular a entrada de pessoas para a prática de esportes e participação em torneios esportivos, bem como para definir critérios de uso das quadras, campos de futebol, Espaço Physis do Canto, lagos, trilhas e outros próprios para a prática esportiva e recreação não citados aqui ou que venham a ser incorporados ao patrimônio do Condomínio.
- 100 É expressamente proibido entrar com garrafas e copos de vidro nas áreas da piscina, sauna, salões de jogos, quadras, campos de futebol, Espaço Physis do Canto, trilhas, lagos, cachoeiras, área náutica e em qualquer outra área comum ou restrita destinada à prática de esporte e recreação.
- 101 Caso necessário, a Administração poderá elaborar dispositivo para regulamentar o pouso e a permanência de helicópteros nas dependências do Condomínio, desde que em perfeita consonância com os órgãos públicos competentes e aprovação de Assembléia Geral.
- 102 Os casos omissos serão resolvidos ou pela Administração, ou pelo Conselho Deliberativo e Fiscal ou, ainda, por uma Assembléia Geral, quando for o caso.
- 103 Esta NORMA entra em vigor no dia da sua aprovação pelo Conselho Deliberativo e Fiscal, em 02/09/2017, revogando a NORMA 002/2017 e os demais regulamentos que disponham sobre a matéria, cabendo a Administração adotar as medidas administrativas necessárias para adequar os procedimentos internos ao que está estabelecido neste regulamento.

Canto das Águas, 02 de setembro de 2017.

Paulo César Campos Mourão  
Presidente do CDF

Marco Antônio Correa Ferreira  
Vice-Presidente do CDF

CONSELHEIROS: