



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA DO POENTE
REGULAMENTO INTERNO
02.12.2018

Contents

I. SÃO DIREITOS DOS CONDÔMINOS:.....	2
II. SÃO DEVERES DE CADA CONDÔMINO:.....	3
III. É VEDADO AOS CONDÔMINOS:.....	4
IV. DOS EMPREGADOS DO CONDOMÍNIO E DOS CONDÔMINOS:	5
V. DO GERENTE ADMINISTRATIVO OU ENCARGADO DOS FUNCIONÁRIOS DO CONDOMÍNIO:	8
VI. DOS HORÁRIOS:.....	10
VII. DO CLUBE DO POENTE:.....	10
VIII. DA EXECUÇÃO DE OBRAS:.....	11
IX. DOS DIAS E HORÁRIOS DE SERVIÇOS PÚBLICOS E PRIVADOS:	13
X. DA INSTALAÇÃO DE ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA:	14
XI. DA PRESERVAÇÃO, VEGETAÇÃO, ARBORIZAÇÃO E ÁREAS DE TERRAS:	14
XII. DO LIXO RESIDENCIAL E VEGETAL:.....	16
XIII. DAS ÁREAS COMUNS	17
XIV. DA UTILIZAÇÃO DAS VIAS PÚBLICAS E ÁGUAS DA REPRESA.....	17
XV. DISPOSIÇÕES GERAIS:	18



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA DO POENTE
REGULAMENTO INTERNO
02.12.2018

O **Condomínio Residencial Riviera do Poente**, sob CNPJ 06.096.247/0001-30, Localizado na Rodovia PR 090, Km 457, Alvorada do Sul, Estado do Paraná, em conformidade com as normas da Convenção do Condomínio e aprovação municipal em Zona de Expansão Urbana Z-5 sob Planta Altimétrica como lotes para habitação unifamiliar, aprova nesta data o presente Regulamento Interno, para dar administração e harmonia nas relações entre os seus condôminos, moradores ou usuários dos imóveis nele contidos, na forma a seguir:

I. SÃO DIREITOS DOS CONDÔMINOS:

1. Usar, gozar e dispor de seu lote como lhe aprouver, respeitadas, entretanto as disposições do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra, da Convenção do Condomínio Residencial Riviera do Poente, deste regulamento, as alterações ou inclusões em Assembleia e nos casos omissos, do síndico, de forma a todos usufruírem harmoniosamente com consciência das regras, direitos penalidades, zelando pelo bem estar e progresso do empreendimento;
2. Utilizar o seu lote, exclusivamente, para fim residencial, moradia e recreio sem interferir de qualquer forma na individualidade dos demais usuários;
3. Frequentar as áreas comuns, conforme a sua destinação, com zelo ao patrimônio e bons costumes;
4. Alugar permanentemente sua residência, exceto terreno nu, independentemente da anuência dos demais moradores, com cláusula contratual particular referenciando as regras de direitos, deveres e obrigações contidas neste Regulamento, Convenção do Condomínio e Contrato de Compra e Venda;
5. Formular por escrito, sob protocolo ou e-mail gerenciapoente@gmail.com, ou registro em livro da Portaria, sugestões de administração para fins de pauta de Assembleias, sobre o funcionamento do loteamento.
6. Denunciar por escrito, com sua identificação, no e-mail gerenciapoente@gmail.com, ou em livro da Portaria, ocorrências de fatos em desacordo com a Convenção ou este Regulamento, em andamento ou passados, porém em tempo hábil de aplicações de penalidade a infratores, de preferência com indicação de prova testemunhal ou meios eletrônicos, fotografias e filmagens;
7. Os protocolos ao Síndico e ou escritos em registros próprios na Portaria do residencial serão utilizados como fatos nas infrações cometidas e aplicação de penalidades a condôminos infratores, válidos como prova, independente



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA DO POENTE
REGULAMENTO INTERNO
02.12.2018

de outros registros eletrônicos, fotográficos ou gravados, sem prejuízo destes últimos serem apresentados por denunciante;

8. Se candidatar a síndico ou aos demais cargos dentro das regras contidas na Convenção do Condomínio.

II. SÃO DEVERES DE CADA CONDÔMINO:

1. Cumprir e fazer cumprir o disposto no presente Regulamento, na Convenção do Condomínio, no Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra e suas alterações e demais alterações;
2. Adimplir as parcelas de cotas condominiais dispostas no Inciso II do Artigo 10º da Convenção do Condomínio, não deixando de pagar as mesmas, tornando-se inadimplente após a terceira parcela, passível de execução pelo Condomínio.
3. Concorrer, na forma prevista no Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra e na Convenção do Condomínio para as despesas de manutenção do loteamento, benfeitorias, melhoramentos e áreas públicas concedidas pelo Município;
4. Manter seus lotes limpos, com mato aparado no mínimo 60 centímetros do solo.
5. Acatar as decisões do Síndico, inclusive as determinações e avisos especiais que por ele forem adotadas para os casos omissos na Convenção e neste Regulamento Interno;
6. Dar conhecimento ao comprador no caso de venda de seu imóvel, locatário permanente, usuário ou ocupante do lote ou residência, obrigando-se-os a respeitar o presente REGULAMENTO INTERNO e a Convenção do Condomínio, do Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra e demais alterações aprovadas em Assembleia;
7. Obedecer às normas municipais de construção, aprovar os projetos de obras no Condomínio antes de apresentá-los na Prefeitura e só iniciar obras após a aprovação total, cuidando para que a construção ou reforma em seu imóvel não traga transtornos para os demais Condôminos;
8. Fornecer à Comissão de Obras do Loteamento, 04 (quatro) vias do projeto detalhado da construção de sua residência, para estudo e aprovação de acordo com o Contrato de Compra e Venda do loteamento, Convenção do Condomínio e este Regulamento;
9. Obedecer a sistema eletrônico para entrada e saída na Portaria do Residencial e fornecer ao funcionário da portaria a sua identidade ou



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA DO POENTE
REGULAMENTO INTERNO
02.12.2018

- identificação, assim como a de seus familiares, ocupantes e usuários de sua residência de recreio ou lote, como também avisar a chegada de visitantes, a fim de dar segurança interna e facilitar o controle de entrada e permanência de pessoas no Condomínio;
10. Obedecer às normas contidas na sinalização de entrada e de saída do condomínio, assim como as regras de velocidade exigidas em sinalização das vias públicas;
 11. Utilizar sua propriedade ou as áreas comuns do Condomínio, de forma harmoniosa e dentro das normas e regulamentos internos e ou contidas na legislação brasileira vigente.
 12. As responsabilidades por prejuízos causados a terceiros e ao próprio Condomínio, com indenização ao prejudicado e sem prejuízo a penalidades impostas pela Convenção do Condomínio ou neste Regulamento;
 13. Tratar o Síndico, sub síndico, conselheiros fiscais, Gerente e funcionários com cordialidade e maturidade.
 14. Primar pelo patrimônio do Condomínio e normas inerentes.
 15. Auxiliar a administração quanto às regras de segurança do Condomínio, observando se os prestadores estão identificados nas vias públicas e se estão em áreas a eles não permitidas, inclusive em áreas particulares.
 16. Estar presente e participar das Assembleias convocadas pelo Condomínio e não estando presentes, acatar as decisões nelas proferidas.
 17. Responder em tempo hábil toda comunicação advinda do condomínio.
 18. Resolver suas divergências diretas com condômino passivo em causas não vinculadas à responsabilidade comum ao condomínio.

III. É VEDADO AOS CONDÔMINOS:

1. Manter, nas respectivas residências, moradias e lotes, qualquer substância, materiais químicos, inflamáveis, equipamentos ou aparelhos, industrializados ou artesanais, que exalem odores ou não, assim como instalações, que possam causar perigo à segurança dos moradores ou trazer incômodo ou intranquilidade aos mesmos e ou prejuízo ao meio ambiente;
2. Trabalhar ou efetivar serviços ou autorizar prestadores ou terceiros, com máquinas, veículos, equipamentos, fora do horário permitido;
3. Contratar funcionários do condomínio para serviços em seu imóvel;
4. Construir em seu lote, mesmo que para uso próprio, galinheiros, chiqueiros e outras dependências;
5. Manter quaisquer animais, considerados indóceis, perigosos e portadores e/ou transmissores de doenças que coloque em risco ou incomodem a



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA DO POENTE
REGULAMENTO INTERNO
02.12.2018

vizinhança em termos de odores, ruídos indesejáveis e higiene, em quaisquer áreas do loteamento;

6. Emitir ruídos ou sons, por qualquer tipo de equipamento, veículo, em decibéis incômodos à vizinhança, em qualquer horário, mesmo que estes estejam no interior de seu imóvel, ou ainda expostos em vias públicas, os quais provoquem incômodo ao sossego dos Condôminos, harmonia e ou aos bons costumes;
7. Utilizar ou autorizar terceiros ao manuseio, inabilitados, à dirigibilidade e ou condução de veículos no interior do Condomínio, ou qualquer outra atividade em desacordo com legislação própria;
8. Locar permanentemente seu imóvel, sem a devida comunicação da locação à Gerência ou ao Síndico, mediante entrega de cópia de contrato de locação, sob pena de não adentrar as pessoas, os veículos e os móveis do locatário no Condomínio.
9. Desatender qualquer outra norma contida neste Regulamento e na Convenção.

IV. DOS EMPREGADOS DO CONDOMÍNIO E DOS CONDÔMINOS:

1. Cabe a cada empregado registrado pelo Condomínio, atender aos trabalhos interpostos pela gerência e regras descritas à sua categoria;
2. A conduta e o trabalho dos empregados do loteamento será controlado pelo Síndico e na falta destes, do Sub Síndico ou Conselho fiscais substituto, ficando a seu critério determinar a quantidade de serviços necessários, suas funções e horários de trabalho, de acordo com as necessidades dos serviços;
3. As reclamações de Condôminos ou sugestões relativas ao trabalho dos empregados do Condomínio, devem ser levadas ao conhecimento do Síndico, na forma prevista, sendo proibido aos Condôminos determinar serviços ou alterar os serviços designados aos empregados.
4. Os empregados, prestadores, entregadores ou qualquer outro pessoa física ou jurídica, terceirizados pelos Condôminos para seus fins particulares, a qualquer título de contratação, formais ou não, sob convite ou a trabalho, são de total responsabilidade fiscal ou trabalhista dos mesmos, sendo vedada contratação destes vinculando a pessoa jurídica do Condomínio;
5. Aos empregados e ou convidados de Condôminos cabem o cumprimento das mesma regras contidas neste Regulamento, na Convenção ou suas alterações.



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA DO POENTE
REGULAMENTO INTERNO
02.12.2018

6. Deveres dos funcionários de manutenção e serviços gerais:

- a. Comparecer íntegro ao trabalho e usar a cordialidade, respeito e profissionalismo com o Gerente, condôminos, visitantes, prestadores e colegas de trabalho.
- b. Executar as ordens da gerência, Estatuto e regulamento.
- c. Utilizar os equipamentos de segurança no trabalho antes de iniciar qualquer tipo de tarefa.
- d. Zelar pela limpeza, conservação e organização do local de trabalho, dos veículos, lubrificação de máquinas, equipamentos, ferramentas, materiais de consumo, móveis e utensílios do condomínio de acordo com riscos e salubridade.
- e. Não disponibilizar qualquer tipo de ferramenta ou material de consumo do condomínio a terceiros, exceto com autorização do Gerente para socorro iminente.
- f. Prevenir para evitar incêndios ou qualquer intercorrência no trabalho.
- g. Quando não puder executar, comunicar ao Gerente qualquer tipo de ocorrência ou risco relevante ou imediato existente em vias comuns, trapiches, bosques, clube, depósito, praças, academia ao ar livre e portaria.
- h. Auxiliar ou socorrer imediatamente, colega de serviço em ocorrência de acidente ou em situação relevante.
- i. Comunicar ao Gerente, fato relevante que estiver ocorrendo dentro do condomínio, mesmo que seja de outra área de atuação, vigilância, portaria ou gerência.
- j. Não efetivar serviços solicitados por condôminos dentro do horário de trabalho, exceto se houver confirmação da Gerência em atos de obrigação comum como Serviço de abastecimento de água ou iluminação pública.
- k. Sempre se comunicar com o Gerente.
- l. Não comentar a terceiros, fora do trabalho, sobre quaisquer regras ou horários do condomínio.
- m. Obedecer as demais regras de horários de entrada e saída do condomínio.
- n. A área de serviços e garagem de máquinas é exclusiva para os funcionários da manutenção, acesso restrito.

7. Deveres dos funcionários da Portaria:

- a. Comparecer íntegro ao trabalho e usar a cordialidade, respeito e profissionalismo com o Gerente, condôminos, visitantes, prestadores e colegas de trabalho.



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA DO POENTE
REGULAMENTO INTERNO
02.12.2018

- b. Executar as ordens da Gerência, Diretoria, obedecendo ao Estatuto e Regulamentos e comunicar ao gerente as necessidades ou ocorrências relevantes.
- c. Permanecer sempre na portaria e zelar pelo local de trabalho, patrimônio e correspondências.
- d. Manter o livro de registros para ocorrências relevantes ou interpostas pela Vigilância, Gerência ou Diretoria por atos na Portaria ou vindas de terceiros.
- e. Providenciar os rádios comunicadores com baterias carregadas e celulares com crédito organizados e conservados para o uso.
- f. Entrada de caminhões só com identificação da empresa e projeto aprovado pelo Condomínio e Prefeitura. (O entregador deve identificar-se).
- g. Entrada de engenheiro, pedreiro e serventes somente se estiverem confirmados por condômino, cadastrados e identificados.
- h. Entrada de veículos visitantes e serviços só com crachás no retrovisor, prestador ou visitante espera do lado de fora até a liberação.
- i. Se for preciso o condômino deve vir na portaria ou retornar ligação telefônica confirmando visitante ou serviços.
- j. TV a cabo, Internet e outros serviços permanentes também devem ser previamente autorizados pelo condômino.
- k. Entre 22:00 hs e 07:00 horas, portão eletrônico fechado e permanecer na guarita fechada, deixe que o visitante ou condômino tome as iniciativas de se dirigir ao porteiro, use o controle remoto.
- l. Saída de prestadores somente após abertura de bagageiro do veículo.
- m. Observe sempre se o sistema de Câmeras, vídeo, ponto e crachás estão funcionando.
- n. Obedecer as demais regras de horários de entrada e saída do condomínio.
- o. A área de portaria é exclusiva dos Porteiros, Gerência e Diretoria.

10. Deveres dos funcionários da vigilância:

- a. Estar íntegro no trabalho e usar a cordialidade, respeito e profissionalismo com a Gerência, Diretoria, condôminos, visitantes, prestadores e colegas de trabalho.
- b. Executar as ordens da Gerência e Diretoria, Estatuto e regulamentos.



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA DO POENTE
REGULAMENTO INTERNO
02.12.2018

- c. Utilizar os equipamentos de segurança no trabalho antes de iniciar o horário de trabalho, capacete, motocicleta, rádio comunicador, lanterna e bastão ponto.
- d. Zelar pelos equipamentos e veículos que estiver a sua disposição, incluindo a segurança destes, inclusive na garagem.
- e. Estar atento e vigiar as residências e áreas comuns, com destreza e precaução, cumprindo com a missão de vigia, auxiliando nos disparos de alarmes ou invasões de propriedades.
- f. Em caso de ocorrências de arrombamentos ou disparo de alarmes ou armas de fogo e incêndios em Residências, Clube, Caixa D' Água ou Garagem, APP, ir imediatamente para o local, comunicar a Portaria e Gerência via rádio, conservar o local vigiado, não tocar em nada, se observar presença de pessoas estranhas, vigiar estas e solicitar reforço de mais um vigia ou Gerência. Em ocorrência de Crime manter vigilância e aguardar a chegada da Polícia.
- g. Sempre usar o livro de registro da Portaria para as ocorrências por motivos de desobediências às regras internas do Condomínio ou fato crime, logo após o fato.
- h. Comunicar fato relevante ao Gerente, que estiver ocorrendo dentro do condomínio, mesmo que seja de outra área de atuação, incluindo atos inconvenientes de condôminos, da portaria ou manutenção, risco relevante ou imediato existente em áreas comuns.
- i. Auxiliar ou socorrer imediatamente, colega de serviço em ocorrência de acidente ou em auxílio imediato de risco.
- j. Não efetivar serviços solicitados por condôminos dentro do horário de trabalho, exceto os de sua competência de vigia e ronda.
- k. Observar sempre se estão fechadas as áreas do Clube, Guarita, correntes e iluminação ligada e desligada de forma conveniente, sem excessos, no Clube e Trapiches.
- l. Não comentar fora do trabalho sobre as regras ou horários do condomínio.
- m. Obedecer as demais regras de horários de entrada e saída do condomínio.

V. DO GERENTE ADMINISTRATIVO OU ENCARREGADO DOS FUNCIONÁRIOS DO CONDOMÍNIO:

- 1. O Síndico poderá contratar gerente operacional ou encarregado entre os prestadores pessoas físicas, para coordenar os serviços fixos de portaria, vigia, clube e das áreas comuns.



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA DO POENTE
REGULAMENTO INTERNO
02.12.2018

2. Ao Gerente Administrativo ou Encarregado, como empregado do Condomínio, cabe acatar as ordens e instruções do Síndico, zelar pelo cumprimento da Convenção e este Regulamento, atendendo com urbanidade e solicitude aos sócios e seus convidados nas atribuições que lhe forem interpostas, não cabendo a este, serviços particulares a Condômino;
3. Deverá o Gerente Administrativo ou Encarregado, promover o bom andamento dos serviços na comunidade, providenciando a distribuição e fiscalização dos trabalhos desenvolvidos pelos demais empregados;
4. Deve o Gerente Administrativo ou Encarregado, providenciar e zelar pelo cumprimento deste Regulamento Interno assim como da Convenção, e suas alterações, levando ao conhecimento do Síndico ou a seu substituto, as eventuais infrações registradas na portaria ou a ele pessoalmente relatadas, as falhas e omissões eventualmente existentes, assim como sugerir o que achar necessário para o bom e regular funcionamento dos serviços gerais afetos ao loteamento.

5. Deveres do Gerente ou do Encarregado:

- a. Estar íntegro ao trabalho e usar a cordialidade, respeito e profissionalismo com a Diretoria, condôminos, visitantes, prestadores e colegas de trabalho.
- b. Ler diariamente os Livro de Registros e transportar relatos por e-mail na Íntegra à Diretoria, na competência de cada diretor.
- c. Executar as ordens da Diretoria e entender o Estatuto e Regulamentos.
- d. Organizar, conservar e controlar os envios, arquivo e pastas de documentos de escritório, contábeis, faturas, notas fiscais e projetos.
- e. Coordenar e fiscalizar a utilização dos equipamentos de segurança no trabalho, antes de iniciar qualquer tipo de tarefa.
- f. Zelar e coordenar a limpeza nas áreas de utilização, conservação dos imóveis, veículos, máquinas, equipamentos, ferramentas, móveis e utensílios do condomínio.
- g. Coordenar a organização dos materiais, organizadamente de acordo com os riscos e salubridade.
- h. Coordenar a prevenção de incêndios ou qualquer intercorrência no trabalho.
- i. Ser responsável pelo uso de qualquer tipo de ferramenta ou material de consumo do condomínio sem disponibilização a terceiros, exceto em socorro iminente comprovado.



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA DO POENTE
REGULAMENTO INTERNO
02.12.2018

- j. Comunicar à Diretoria, qualquer tipo de ocorrência ou risco relevante ou imediato nas dependências de serviços e áreas comuns.
- k. Auxiliar ou socorrer imediatamente, colega de serviço em acidente no trabalho.
- l. Não efetivar serviços solicitados por condôminos dentro do horário de trabalho.
- m. Gerenciar os trabalhos de rotina de forma cronológica, agendada, diária, semanal, mensal observando as datas e com antecedência a feriados ou recessos.
- n. Manter as rotinas por escrito de forma aos funcionários saberem as providência individuais de cada um.
- o. Não comentar regras ou horários do condomínio a estranhos.
- p. Obedecer as demais regras de horários de entrada e saída do condomínio.

VI. DOS HORÁRIOS:

- 1 – Os portões de entrada do loteamento permanecerão abertos, sob controle, permanente de porteiros, 24 horas por dia;
- 2 – Será permitido ao Gerente Administrativo, ao empregado responsável pela portaria ou outro indicado pela gerência, solicitar a identificação da pessoa interessada em entrar no loteamento, sendo que proibirá a entrada ou permanência das pessoas cuja frequência, postura ou conduta possa prejudicar a segurança, a ordem, a moral e os bons costumes;
- 3 – Todas as áreas do loteamento poderão ser utilizadas pelos moradores, no horário da 07:00 às 22:00 horas. A eventual utilização dessas dependências em outro período dependerá da autorização expressa da Diretoria ou Gerente Administrativo devendo, todavia um ou mais moradores responsabilizarem-se pelo uso do local.

VII. DO CLUBE DO POENTE:

1. Regras para Utilização do Clube do Poente:

- a. Utilização apenas com autorização prévia, sob reserva em registro de livro próprio de utilização particular do Clube, disposto na Portaria, agendada pela gerência, nos dias em que não houver evento da coletividade do Condomínio, sob taxa de 1 / 4 (um quarto) de salário mínimo nacional vigente, em depósito bancário identificado antecipado, valendo a reserva ao Condômino somente após o depósito efetivado.



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA DO POENTE
REGULAMENTO INTERNO
02.12.2018

- b. Zelar e manter o espaço do clube, Som e Caixas de Som, Tela de Projeção, Equipamentos de higiene nos WCs, Extintor, Utensílios, Eletrodomésticos e Mobiliários de acordo com o que recebeu.
- c. Manter limpeza dos utensílios de cozinha após o uso e não deixar alimento ou material que possa causar danos ou mau cheiro nos refrigeradores.
- d. Zelar pelo patrimônio do Clube em qualquer circunstância.
- e. Comunicar à Portaria, qualquer necessidade ou intercorrência na utilização.
- f. Utilizar sempre dentro dos princípios de prevenção de incêndios e da economia de água, iluminação e materiais de higiene.
- g. Arcar com ônus de quaisquer falta ou danos causados aos bens existentes, conferidos no recebimento, ou que não tenha conferido a falta quando do recebimento das chaves.
- h. Ao sair mantenha fechado e com iluminação desligada, inclusive da do Deck/choupana, mantendo ligados os disjuntores de tomadas de energia de refrigeradores.
- i. Devolver as chaves na Portaria imediatamente após utilização, sendo proibido fazer cópias destas.
- j. Horário de Utilização até às 24:00 horas, a ser estendido até 02:00 hs quando Festas Coletivas Programadas pela Diretoria do Condomínio, ou em Festas de Casamentos agendados a condôminos ou filhos destes.
- k. Efetivar o pagamento da taxa de limpeza de utilização via Depósito Identificado no BB Agência 1431-1, C/C 10870-7, CNPJ 06.096.247/0001-30 e comunicar pagamento via e-mail: tesourariapoente@gmail.com.
- l. Obedecer as demais regras quanto a convidados e ou prestadores de serviços.

VIII. DA EXECUÇÃO DE OBRAS:

- 1. Cercas vivas são bonitas e não prejudica a finalidade de casa de campo. - Evitem o plantio de árvores de grande porte que possam prejudicar a vista dos demais e a própria. - Arborizem suas áreas de preservação permanente-APP com árvores nativas de acordo com instrução do IAP. - Você adquiriu um imóvel para sede campestre, consulte um arquiteto e construa uma casa de campo e não uma fortaleza de campo.



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA DO POENTE
REGULAMENTO INTERNO
02.12.2018

2. Nenhuma planta ou projeto que não se enquadre perfeitamente nas condições descritas no Memorial do loteamento serão aprovados pelo Condomínio.
3. Todo condômino poderá alterar ou modificar o prédio que estiver construído no seu lote, ou criar benfeitorias de qualquer tipo, desde que respeitadas às posturas municipais, as restrições estabelecidas desde que o projeto seja apresentado com antecedência para aprovação, em 04 (quatro) vias iguais para o Síndico ou pessoa designada por este.
4. Só poderão ser construídas residências unifamiliares.
5. Os recuos para a alameda deverão ter no mínimo de 06 (seis) metros para lotes abaixo de 1000 metros e recuos de 10 (dez) metros em terrenos acima de 1000 metros exceto para piscina ou áreas de garagem abertas e sem alicerces.
6. Nenhuma obra poderá ser efetuada ou aprovada dentro dos 46 (quarenta e seis) metros do nível máximo da água da Represa quando o terreno for margeando a mesma.
7. A residência deverá ter recuo lateral entre vizinhos de no mínimo de 1,50 (um vírgula cinquenta) metros.
8. A área total de construção no lote deve utilizar no 40% do tamanho da área do terreno. Para a construção ou ampliações é obrigatória aprovação antecipada do Condomínio antes dos demais órgãos de fiscalização, com apresentação de 04 (quatro) vias do projeto arquitetônico ao Síndico ou pessoa do Condomínio designada por este, sendo uma via para o Condomínio, uma para o CREA/CAU no local de construção, uma para o arquivo da Prefeitura e uma para o arquivo do Registro de Imóveis quando da averbação.
9. O seu projeto deve ser estudado por profissional do CREA/CAU de forma que sua arquitetura não traga transtornos para vizinhos laterais e ou frontais.
10. É obrigatório ao proprietário, cadastrar todo operário, empregado ou prestador na Portaria, os quais devem apresentar documento de Identidade e endereço.
11. Proibida a construção de sobrados que tirem a visão da represa a vizinhos frontais, considerando o declive e a localização dos terrenos ou suas intenções projetadas de terraplanagens.
12. Está proibido o abandono de entulhos diversos por mais de 24 horas nas vias ou calçadas, sob pena de multa de 50% do salário mínimo nacional.
13. Fica proibido o trabalho de máquinas pesadas aos sábados, domingos e feriados.



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA DO POENTE
REGULAMENTO INTERNO
02.12.2018

14. Os barracos de obras só podem ser utilizados para fins de construção e pintados na cor verde padrão e podem permanecer somente nos 05 (cinco) primeiros meses de início da obra, não sendo permitido uso destes para fins de moradia ou permanência de empregados;
15. Caso a Obra seja interrompida por qualquer motivo, o Condômino deverá comunicar à Gerência ou registrar na Portaria, não podendo o tempo de interrupção ultrapassar 01 (um) ano.
16. Não poderão ser construídas cercas com alambrados ou outras que impeçam a passagem de animais silvestres nas áreas verdes ou de preservação permanente, exceto os lotes que fazem fundo com a lavoura.
17. Utilizar telha padrão romana, portuguesa ou outras de barro ou cimento nestes modelos e somente serão autorizadas telhas fibrocimento ou metais sanduiche quando em platibanda.
18. Não construir muros ou cercas frontais às vias públicas que possam prejudicar a visualização da segurança ou a circulação de animais silvestres.

IX. DOS DIAS E HORÁRIOS DE SERVIÇOS PÚBLICOS E PRIVADOS:

1. As entregas de materiais de construção das **07:00 as 17:00** horas em dias úteis de segunda a sexta.
2. Fica proibida a entrada de operários de obras aos sábados, domingos e feriados. - Permitida a permanência de operários em trabalho apenas nos dias úteis das **07:00 às 17:00 hs** no horário normal e horário de verão até 18:00 horas.
3. O período normal considerado para o desenvolvimento dos trabalhos será das **7:00 às 17:00** horas, sendo proibido o trabalho e a entrega de materiais aos sábados, domingos, feriados e demais dias no período das **17:01 às 7:00 hs**, tolerando-se, contudo, os infratores serão advertidos pela administração para que cessem a atividade imediatamente e, na reincidência, sujeitarão o infrator, à multa de 1 / 2 (meio) salário mínimo nacional;
4. Quando efetivados pelo próprio proprietário poderão ser efetivadas manutenções aos sábados, das **09:00 às 16:00 hs** sem utilização de máquinas ou equipamentos emissores de ruídos.
5. Todo e qualquer empregado, empreiteiro ou pessoa do gênero, que vier a prestar serviços nas dependências do condomínio, deverá ser, obrigatoriamente, cadastrado junto à Administração do CONDOMÍNIO e portar crachá de identificação, estando ciente o PROPRIETÁRIO de que responderá pelos atos de seus prepostos, nos termos do que preceitua o



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA DO POENTE
REGULAMENTO INTERNO
02.12.2018

Código Civil Brasileiro, especialmente para os efeitos do artigo 159, comprometendo-se ainda o PROPRIETÁRIO a comunicar o desligamento de cada empregado, assim como devolver o cartão de acesso e crachá e, na impossibilidade de acompanhar o referido cadastramento ou desligamento, poderá fazê-lo por intermédio de carta, cessando sua responsabilidade sobre os mesmos, somente quando devolvê-los;

6. Compromete-se o PROPRIETÁRIO, desde logo, a retirar de sua obra todo e qualquer empregado nocivo à ordem e à segurança, a critério do CONDOMÍNIO, no prazo de 12-(doze) horas da respectiva comunicação, sem prejuízo das providências de ordem legal que forem tomadas, ficando obrigado ao pagamento de multa de 1 / 2 (meio) salário mínimo nacional, a cada período de 24-(vinte e quatro) horas que perdurar a irregularidade, após sua devida comunicação;
7. É proibida a permanência de operários nas respectivas obras, após a jornada, tolerando-se contudo, que pernoitem os operários que não tenham condições de retorno as suas casas, a critério e responsabilidade do PROPRIETÁRIO e que seja devidamente autorizado por escrito junto à Portaria, relacionando o nome destes com RG e ou CPF e local onde se encontram.

X. DA INSTALAÇÃO DE ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA:

1. A Instalação de água é efetivada pelo próprio condomínio e deverá ser solicitada por e-mail ou diretamente ao Gerente ou Encarregado da administração do Condomínio, havendo uma taxa de custo de instalação inicial no valor de 1 / 4 (um quarto) de salário mínimo nacional vigente, taxa esta a ser depositada diretamente na conta bancária do Condomínio mediante Depósito Identificado ou em caso de decisão unilateral do Condomínio, cobrado junto à cota mensal de condomínio.
2. A Instalação de energia deverá ser solicitada na Concessionária de Energia do Estado do Paraná, Copel - Inscrição mediante Comprovante de endereço, RG, CPF e Cópia de Contrato.
3. A Instalação de Esgoto será por conta do proprietário a executar fossa séptica em poço negro – de preferência frontal à via pública, em local acessível à futura sucção, com no mínimo 03 (três) metros de qualquer divisa.

XI. DA PRESERVAÇÃO, VEGETAÇÃO, ARBORIZAÇÃO E ÁREAS DE TERRAS:



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA DO POENTE
REGULAMENTO INTERNO
02.12.2018

1. É dever dos Condôminos, reflorestar o perímetro exigido pela legislação vigente às margens da represa.
2. Estão proibidos o plantio de árvores de grande porte frontais ou que possam tirar a visibilidade do sistema de vigilância e segurança do Condomínio.
3. Enquanto não iniciadas as construções, não será permitido o uso do terreno para qualquer outra finalidade ou atividade, devendo ser mantido limpo e com a vegetação aparada.
4. É expressamente proibido o corte de árvores na Área de Preservação Permanente, destruição ou modificação destas, ou das plantas e gramados das áreas públicas, sujeitando seu infrator ao pagamento de multa de 1 / 2 (meio) salário mínimo nacional, bem como a recomposição da área destruída ou modificada, a expensas do infrator.
5. O corte, quando necessário, deverá ser solicitado por escrito à ADMINISTRAÇÃO, que decidirá a respeito.
6. Não poderão ser construídas represas ou qualquer contenção de água nas vias públicas ou nos terrenos particulares e nem mesmo qualquer outro tipo de obra que não diz respeito ao comportamento residencial e ou que provoque disseminação de insetos ou outros animais fora da cadeia natural de sua fauna.
7. Esta proibido qualquer tipo de terraplanagem nos imóveis que possam trazer contenção de água de chuva ou riscos de desmoronamento nas vias públicas, nas áreas entre vizinhanças ou áreas de preservação permanente.
8. De acordo com a Lei Municipal de Alvorada do Sul/Pr, 1053 de 09/04/1999 que criou a Área de Expansão Urbana ao longo do limite de Florestópolis até Primeiro de Maio, encontrando-se dentre ele o Condomínio Residencial Riviera do Poente, a área a ser utilizada para o Residencial restringe-se aos 600 metros da margem máxima da represa.
9. De acordo com o Artigo 8º c/c 30º da Lei Federal 12.651 de 25.05.2012 - (Código Ambiental), área de Preservação Permanente, APP, é conceituada como área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas; Os limites de cada área e sua utilização dependem do impacto ambiental.
10. De acordo com o Artigo 4º da Lei 12.651/2012, "Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei: II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de: b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;" portanto,



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA DO POENTE
REGULAMENTO INTERNO
02.12.2018

nada pode ser construído neste intervalo e tão pouco qualquer construção limítrofe que possa trazer riscos a esta área;

11. Considerando que há decisões judiciais além dos conceitos da legislação vigente e decisão no TJ/PR, 4ª CC, Acórdão nº 26943, rel. Des. Anny Mary Kuss, julgado em 31/10/2006, pela preservação da mata ciliar e ou recomposição de área de preservação permanente, ficam os condôminos com propriedades às margens da represa, instruídos a reflorestar os 30 (trinta) metros da margem máxima ou a metragem já demarcada pelo Estado, com mudas fornecidas por órgão ou instituto credenciado pelo Estado;
12. Caso o Condômino não mantenha seu lote ou área verde dentro do padrão contido nos deveres do mesmo, 60 centímetros no máximo de altura de vegetação rasteira não jardinada, o Condomínio promoverá a roçagem da área e cobrará do proprietário, dentro do mês de execução, uma taxa de 20% de um Salário Mínimo nacional para terrenos até 1000 (mil) metros e 30% do Salário Mínimo nacional aos com área maiores que esta, independente de haver ou não construção no imóvel.

XII. DO LIXO RESIDENCIAL E VEGETAL:

1. É vedado Lançar lixo residencial, vegetal ou entulhos, ou ainda qualquer tipo de detrito em lote próprio ou alheio ou em área comum do CONDOMINIO ainda que autorizado pelo seu proprietário;
2. Há área especial para lixo vegetal sob administração do Condomínio, que poderá ser utilizada para esta finalidade, sob responsabilidade de transporte do Condômino.
3. O lixo residencial deverá ser ensacado em sacos plásticos de cor preta com resistência ao peso proporcional e será recolhido nas lixeiras individuais de cada propriedade e depositado em local único para recolhimento do órgão municipal; Cada residência deverá instalar sua lixeira para deposito do lixo, se por ventura o condômino notificado não providenciar, o condomínio poderá fazê-lo cobrando uma taxa de 15% de um salário mínimo nacional em modelo padrão adotado unilateralmente pela Administração.
4. O lixo reciclável deverá ser embalado em sacos plásticos de cor verde e poderá ser depositado nas lixeiras individuais de cada proprietário os quais serão recolhidos pelo Condomínio para fins de destinação especial, não sendo permitido o recolhimento a terceiros a qualquer título.
5. Em razão de saneamento e de contenção de proliferação de insetos, transmissores ou de doenças, esta terminantemente proibido o acúmulo



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA DO POENTE
REGULAMENTO INTERNO
02.12.2018

interno residencial de qualquer tipo de lixo, reciclável ou não, reutilizável ou não.

XIII. DAS ÁREAS COMUNS

1. As áreas públicas, benfeitorias e seus equipamentos, Praça de Academia, Capela, Trapiches, Rampas de acesso, são de uso comum e exclusivo dos Condôminos e objetivam principalmente a união e conagração de todos;
2. Toda a área de recreação poderá ser utilizada pelos MORADORES, obedecidas as normas específicas e no horário das 7:00 às 22:00 horas;
3. Pessoas estranhas não poderão usufruir dos equipamentos de lazer, sendo que os parentes, convidados e amigos dos MORADORES, somente poderão utilizar área de lazer mediante a autorização ou companhia destes, ressalvada, entretanto, a prioridade dos Condôminos;
4. As condutas inadequadas, má utilização ou qualquer desrespeito às normas, serão punidas com advertência, repreensão com multa ao proprietário, conforme a gravidade da transgressão, considerando a Convenção do Condomínio.

XIV. DA UTILIZAÇÃO DAS VIAS PÚBLICAS E ÁGUAS DA REPRESA

1. O limite máximo de velocidade de qualquer veículo motorizado dentro do loteamento é de 30 Km/h, ficando expressamente proibida a direção de veículos motorizados por menores, incapazes ou qualquer pessoa não qualificada a dirigi-los.
2. É vedado utilizar vias públicas ou obstruí-las, para prática de atividades particulares, ainda que momentâneas ou eventuais. O estacionamento de veículos, médios e pesados, somente será permitido durante o horário estabelecido para entrega de materiais. Os veículos leves, em função da segurança, deverão pernoitar obrigatoriamente no interior do lote residencial. É vedada a circulação irregular de veículos ou em desconformidade com a sinalização estabelecida.
3. É terminantemente vedado o acesso ao loteamento de veículos automotores, motocicletas sem placas e ou de quadriciclos sem identificação, ou circulação destes pela Portaria ou por outros acessos não autorizados, exceção feita àquelas motocicletas emplacadas de propriedade dos moradores e de prestadores de serviço devidamente autorizados, sendo-lhes também vedada a circulação quando o veículo



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA DO POENTE
REGULAMENTO INTERNO
02.12.2018

produzir ruídos capazes de perturbar o sossego e tranquilidade dos moradores e convidados.

4. É proibida a permanência e a circulação de animais nas áreas públicas do loteamento a eles não expressamente reservadas, tais como: ruas, avenidas, praças e áreas verdes, a não ser quando mantidos presos pelos seus respectivos proprietários ou por pessoas por eles credenciadas.
5. O condomínio poderá denunciar desobediência a regras interpostas pela Marinha do Brasil quanto à utilização de veículos aquáticos, de recreio ou não, suas distâncias de navegação da margem da represa, das quantidades de pessoas em cada veículo/embarcação e uso de equipamentos obrigatórios.
6. O Condomínio poderá denunciar desobediência a qualquer lei interposta em favor da fauna, flora e às águas;

XV. DISPOSIÇÕES GERAIS:

1. Somente ingressarão no loteamento, ressalvados os casos excepcionais a critério da Administração, seus sócios, locatários ou proprietários, além dos familiares e convidados, candidatos à aquisição de residências ou lotes autorizados com antecedência, funcionários públicos, civis e militares em serviço oficial e empregados e prestadores de serviços cadastrados pelos proprietários.
2. Na portaria haverá um setor de cadastro de empregados e operários, sendo obrigatório o registro para a confecção do documento de identificação, próprio de todos os que trabalham ou prestam serviços no loteamento. Sem essa providência não será admitido o ingresso do trabalhador, devendo o morador interessado comparecer à Portaria para identificação e regularização do empregado.
3. Os visitantes somente serão admitidos após consulta e autorização do respectivo Condômino anfitrião e seus veículos identificados com o crachá entregue pela Portaria.
4. Os prestadores de serviço ou entregadores só serão autorizados a entrar no condomínio quando seus veículos e funcionários estiverem identificados e com o crachá entregue pela Portaria.
5. Não será permitida a colocação de letreiros ou anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, salvo durante a construção, quando serão permitidas placas do engenheiro e do arquiteto responsáveis pela construção.
6. Estão proibidas qualquer tipo de placa ou identificação de compra ou venda nos imóveis, estando a ADMINISTRAÇÃO autorizada a retirar os referidos



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA DO POENTE
REGULAMENTO INTERNO
02.12.2018

- letreiros. A compra e a venda poderá ser autorizada pelo Síndico e interposta no site WEB do Condomínio, com uma única fotografia indicando Lote, Quadra, metragem e Valor.
7. Os proprietários dos lotes e quaisquer pessoas encarregadas das construções ou execução de serviços no loteamento são responsáveis pelos atos de seus empregados ou serviçais, obrigando-se ao afastamento das pessoas de conduta reprovável que executem serviços sob sua responsabilidade, em caráter eventual ou permanente.
 8. Todos os serviços prestados por moradores e membros das comissões, não serão remunerados, mas, considerados relevantes os serviços prestados ao loteamento no intuito de se obter a mais perfeita harmonia na vida da comunidade.
 9. A expressão “ADMINISTRAÇÃO” utilizada neste Regulamento Interno significará “O Síndico” e/ou pessoas por ele expressamente credenciadas a colaborar na fiscalização e execução das normas aqui constantes.
 10. Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico, e suas determinações e instruções deverão ser respeitadas enquanto a Assembleia Geral não as modificar ou suspender. Poderá ainda, para os fins de supressão dos casos omissos, editar e baixar Avisos Especiais.
 11. Fica reafirmada a decisão em AGE de 17.06.2018, de cobrança parcelada de valores referente a contrapartida em favor do Município pela Concessão de Uso das áreas públicas, do cercamento/fechamento do loteamento em paliteiro e da pavimentação asfáltica.
 12. Não será permitido explorar qualquer tipo de comércio dentro do Condomínio.
 13. Em razão do Artigo 41 da Convenção do Condomínio, referente à remuneração do Síndico, como remuneração mensal a este cargo, fica estipulado 02 (dois) salários mínimos nacional e a isenção da cota condominial mensal, exceto os valores parcelados de investimentos desagregados da cota e outros serviços prestados pelo Condomínio.
 14. O Art. 306 da Lei nº 9.503/97 - embriaguez ao volante, com as alterações promovidas pelas Leis nº 11.705/08 e nº 12.760/12, que trata do elemento central do tipo, que é a alteração da capacidade psicomotora e também das formas de sua comprovação serão denunciados quando em andamento à Polícia Estadual e ou autoridade equivalente, podendo o condomínio efetivar a prisão do infrator com imediata comunicação aos órgãos competentes para providências consequentes.
 15. A cobrança de cota condominial será efetivada por meio eletrônico ou emissão de correspondência, com pagamento exclusivamente bancário em



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA DO POENTE
REGULAMENTO INTERNO
02.12.2018

boleto emitido pelo condomínio, sendo restringida a cobrança por outra forma, com o fim de unificar e centralizar a cobrança mensal de cotas.

16. Está autorizada a entrada no Condomínio, de autoridades oficiais, de polícia ou de fiscalização, ambiental, a serviço, devidamente identificados.
17. As Assembleias do Condomínio deverão ser realizadas de preferência aos domingos, com primeira chamada às 09h:30m horas e em segunda chamada às 10h:00m em feriados prolongados, exceto se houver incompatibilidade em razão de outras obrigações anuais ordinárias pré-estabelecidas em convenção.
18. Além dos proprietários e seus familiares, deverão acatar e obedecer este Regulamento Interno, seus sucessores ou representantes legais, inclusive locatários, convidados, empregados, ocupantes a qualquer título e ou usuários.

Alvorada do Sul, 25 de Outubro de 2018.

Aprovação em AGE de 02.12.2018.

Publique-se em Site WEB e Registre-se em Cartório.

REGINALDO APARECIDO BURHOFF
Síndico