

REGIMENTO INTERNO GLOBAL
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CIVIL TOWERS

PREÂMBULO

A Assembleia Geral de Condôminos, usando da atribuição que lhe confere o art. 9º da Lei nº. 4591/1964 e art. 1333 da Lei nº. 10.406/2002, Código Civil Brasileiro, aprovam a alteração do REGIMENTO INTERNO do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CIVIL TOWERS, localizado na Rua Arthur de Azevedo Machado, nº. 1225, Costa Azul, Salvador-BA, doravante parte integrante da Convenção do Condomínio, registrada no Cartório de Registro de Imóveis do 6º Ofício da Comarca de Salvador-BA em 15/02/2016, e tornar-se-á a partir do seu registro, oponível a terceiros, na forma do parágrafo único do artigo 1333 do Código Civil, razão pela qual se sujeitam, se submetem e se obrigam a cumprir e fazer cumprir todas as normas, direitos e obrigações aqui inseridas, com fundamento na legislação pertinente, especialmente o disposto no Código Civil Brasileiro e nas demais legislações aplicáveis à espécie, na forma abaixo.

CAPÍTULO I - DO OBJETIVO

Art.1º O objetivo do **Regimento Interno** é complementar, explicitar e esclarecer as normas da **Convenção do Condomínio**, que devem ser obedecidas por todos os condôminos, visitantes, funcionários, inquilinos, definidos conforme disposto na convenção condominial e visa também preservar e manter a perfeita ordem, comodidade, tranquilidade, conservação, absoluta higiene e segurança do condomínio em seu todo de cada torre de edifício, mall de lojas, pavimentos de garagens, de seus usuários, a qualquer título.

Art.2º O **Condomínio** está situado na Rua Arthur de Azevedo Machado, nº 1225, Costa Azul, CEP: 41760-000, Município e comarca desta capital, é constituído de **Térreo com lojas denominado mall** – com 17 (dezessete) lojas; **02 (duas) torres empresariais**, a primeira denominada **Torre Nimbus**, com 30 salões comerciais, e a segunda denominada **Torre Cirrus** com 96 salões comerciais, e 06 (seis) **pavimentos de garagem**.

As torres são destinadas a abrigar as unidades autônomas, o mall destina-se a lojas comerciais e os pavimentos de garagem ao estacionamento de veículos devidamente descritos e caracterizados no instrumento de instituição e especificação de condomínio que o presente integra, contando com partes de uso comum, mas de uso de todos os condôminos ou inquilinos na forma disposta neste Regimento Interno e da Convenção.

Parágrafo Primeiro - Todas as pessoas no interior do **Condomínio** (proprietários, locatários, seus respectivos empregados, colaboradores, prestadores de serviço, clientes ou convidados) estão obrigadas ao rigoroso cumprimento das disposições do Código Civil (Art.1331 e seguintes), das disposições residuais da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 da **Convenção do Condomínio** e do presente **Regimento Interno**, sendo que eventuais infrações a essas normas resultarão em apuração e sanção de acordo com a mencionada legislação pertinente, com a convenção do condomínio e com as disposições estipuladas neste instrumento ou pela Administração.

Parágrafo Segundo - A administração do condomínio, doravante denominada Administração, será representada pelo síndico, subsíndico, conselho fiscal, profissionais da Administração ou pela administradora, e está autorizada a exigir o cumprimento das normas deste Regimento Interno, devendo realizar as providências cabíveis para sua fiel observância.

Parágrafo Terceiro - Os proprietários, locatários, seus respectivos funcionários, visitantes, clientes, e prestadores de serviço obrigam-se a dar ciência das normas do presente Regimento Interno a todo aquele que, com sua anuência expressa ou tácita venham a ocupar, ou transitar pelas dependências comuns ou privativas do condomínio.

Parágrafo Quarto - O Condomínio Edifício Civil Towers possui 126 (cento e vinte e seis) salões comerciais, 17 (dezesete lojas) e 06 (seis) pavimentos de garagem com 1074 vagas de garagem.

Parágrafo Quinto - **As unidades de salões comerciais**, Torres Nimbus e Cirrus, destinam-se as atividades comerciais, escritórios, repartições públicas, laboratórios de análises clínicas, clínicas médicas e odontológicas, escritórios de profissionais liberais ou outros prestadores de serviços, cursos, salões de beleza, desde que não ofereça incômodo ou risco aos demais condôminos ou frequentadores, a critério da Administração.

Parágrafo Sexto - As unidades de loja do pavimento térreo destinam-se ao comércio ou serviços em geral.

Parágrafo Sétimo - As vagas de garagem destinam-se, exclusivamente, à guarda e ao estacionamento de veículos de passeio e utilitários de pequeno porte, tal como previsto na Convenção e Regimento Interno do Condomínio.

Parágrafo Único - Caso sejam celebrados acordos no ato dos contratos entre a incorporadora e o locatário ou posteriormente a este, os fundamentos do mesmo devem constar em contrato e serem claros e objetivos quanto às atividades destinadas ao uso do espaço no que tange as vagas de garagem.

Art. 3º DOS CASOS OMISSOS DESTE REGIMENTO INTERNO

Parágrafo Único - Os casos omissos deste **REGIMENTO INTERNO**, sua aplicação ao dia a dia do condomínio, especialmente considerado seu tamanho e complexidade administrativa, assim como dúvidas quanto a sua interpretação, devem ser resolvidos pela Administração (síndico, subsíndico, conselho fiscal e profissionais da Administração), sempre dentro dos princípios do bom senso e da busca da convivência harmoniosa e agravável entre os condôminos nas partes comuns, nas partes privativas, mas sempre respeitando a privacidade, a paz e a tranquilidade das unidades autônomas.

CAPÍTULO II - DAS PARTES INTEGRANTES DA ÁREA COMUM

Parágrafo Primeiro - Pavimentos de garagem

- A) O pavimento subsolo do G-2 possui como área comum os halls de elevadores das torres Nimbus e Cirrus, e equipamentos como elevadores, hidrantes, extintores, catracas, leitores faciais, luminárias, escadas de emergência, guarda corpo, casa de bomba, placas de sinalização, dispositivos do sistema de alarme, quadros de energia, câmeras de monitoramento, lixeiras e um total de 264 vagas de garagem.

- B) O pavimento subsolo G-1 possui como área comum os halls de elevadores das torres Nimbus e Cirrus, e equipamentos como elevadores, hidrantes, extintores, subestação de serviço, subestação da concessionária de energia, gerador, sala de quadros, catracas, leitores faciais, luminárias, escadas de emergência, câmera de pressurização, guarda corpo, placas de sinalização, balcão de cadastro, dispositivos do sistema de alarme, quadros de energia, câmeras de monitoramento, lixeiras e um total de 243 vagas de garagem.

- C) O pavimento térreo possui como área comum a entrada das recepções da torre Cirrus, o acesso ao reservatório inferior, o depósito de lixo, hidrantes, extintores, escadas de emergência, cancelas de controle do estacionamento, cobertura dos equipamentos de controle do estacionamento, sala da operadora de estacionamento, dispositivos do sistema de alarme, quadros de energia, placas de sinalização, equipamentos de cobrança do estacionamento, câmeras de monitoramento, equipamento de primeiros socorros, bicicletário, lixeiras e um total de 64 vagas de garagem.
- D) O pavimento mezanino possui como área comum as instalações da Administração do condomínio, o acesso a loja 12 do mezanino, hall de elevadores, e equipamentos como catraca, leitor facial, elevadores, guarda corpo, hidrantes, extintores, escadas de emergência, 02 (duas) câmeras de pressurização, placas de sinalização, dispositivos do sistema de alarme, quadros de energia, equipamentos do sistema de refrigeração da loja 12, câmeras de monitoramento, lixeiras, e um total de 79 vagas de garagem.
- E) O pavimento G1 possui como área comum os halls de elevadores das torres Nimbus e Cirrus, e seus equipamentos como elevadores, hidrantes, extintores, catracas, leitores faciais, luminárias, guarda corpo, escadas de emergência, salas de telefonia das respectivas torres, placas de sinalização, dispositivos do sistema de alarme, quadros de energia, câmeras de monitoramento, lixeiras, e um total de 204 vagas de garagem.
- F) O pavimento G2 possui como área comum os halls de elevadores das torres Nimbus e Cirrus, e seus equipamentos como elevadores, hidrantes, extintores, catracas, leitores faciais, luminárias, guarda corpo, escadas, dispositivos do sistema de alarme, quadros de energia, equipamentos de cobrança do estacionamento, placas de sinalização, câmeras de monitoramento, lixeiras, e um total de 220 vagas de garagem.

Parágrafo Segundo – Das coberturas das torres

- A) O terraço da torre Nimbus é composto pela casa de máquinas, barrilete, reservatório superior, extintores, luminárias, antena para-raio, torre de vento, placas solares e equipamentos de monitoramento dos sistemas e, antena UHF.

- B) O terraço da torre Cirrus é composto pela casa de máquinas, barriletes, casa de máquinas do heliponto e da torre Cirrus, Up Garden/Rooftop, 02 depósitos, área de pouso do heliponto, extintores, hidrantes, luminárias, elevador, jardim e escada.

CAPÍTULO III - DO ESTACIONAMENTO DO CONDOMÍNIO

Parágrafo Primeiro - As vagas de estacionamento estão distribuídas nos 06 pavimentos de garagens totalizando 1074 vagas para veículos de passeio ou utilitário de pequeno porte.

Parágrafo Segundo - O horário de funcionamento do estacionamento é das 06h às 22h de segunda à sexta-feira, e aos sábados das 06h às 12hs. A Administração juntamente com a operadora do estacionamento realizará as alterações necessárias ou novas programações em casos especiais. Fora destes dias e horários, o estacionamento permanecerá fechado e o acesso será realizado mediante autorização dos agentes de segurança do condomínio.

Parágrafo Terceiro - O acesso às garagens privativas do condomínio só será permitida mediante a utilização do cartão de estacionamento (autorizado/credenciado, mensalista, pré-pago com os dados devidamente atualizados no sistema), ticket avulso, ou outro sistema que substitua os citados anteriormente, e que será apresentado pela operadora do estacionamento, de acordo com as normas estabelecidas em **Convenção**, neste **Regimento Interno**, pela **Administração**.

Parágrafo Quarto - No caso de esquecimento e/ou perda do cartão do estacionamento, dispositivo, ou do ticket de acesso, o condutor do veículo deverá remover o carro sem prejudicar o fluxo dos demais veículos, e dirigir-se a empresa que faz a operação do estacionamento no condomínio para providenciar sua entrada ou saída do espaço de acordo com as normas estabelecidas em **Convenção**, neste **Regimento interno** ou através de circulares emitidas pela **Administração** ou pela **operadora do estacionamento**.

Parágrafo Quinto - Caso o visitante/prestador de serviço ou usuário (proprietários, locatários, cessionários, seus respectivos funcionários, cliente, prestadores de serviço) danifique qualquer aparelho que faça o registro dos veículos em sua entrada e saída, como por exemplo, cancelas, câmeras, totens, etc., este deverá arcar com os prejuízos e ressarcir o condomínio pelos danos causados.

Parágrafo Sexto – O estacionamento de veículos nas vagas especiais somente poderá ocorrer exclusivamente por aqueles veículos/usuários que tenham a respectiva credencial “ESTACIONAMENTO VAGA ESPECIAL” (idoso ou PNE) emitida pela TRANSALVADOR (**PORTARIA Nº. 567/2012**) ou outro órgão de trânsito correspondente. A credencial deve ser colocada no interior do veículo em local visível de fora do mesmo, caso haja infração, o infrator será advertido e intimado a remover imediatamente o veículo da vaga especial.

Parágrafo Sétimo – Caberá a Administração e a operadora do estacionamento a identificação dos veículos e de seus proprietários, que não cumprirem com as disposições deste **Regimento**, da **Convenção** ou das medidas adotadas e comunicadas pela **Administração** ou pela **operadora do estacionamento**, sendo o autor e/ou sua empresa passível de penalidades conforme convenção do condomínio.

Parágrafo Oitavo – Não é permitida a colocação de cartazes, ilustrações, dizeres, ou similares nos pavimentos de garagens, halls de elevadores, elevadores, área comum de forma geral, salvo em casos onde a informação seja comum a todos e autorizada pela Administração.

Parágrafo Nono – Em caso de perda ou extravio do cartão de estacionamento (autorizado/credenciado, mensalista, pré-pago, ou outro dispositivo de acesso) o usuário deverá entrar em contato imediatamente com a empresa que opera o estacionamento comunicando o fato. Um segundo cartão ou dispositivo poderá ser solicitado, e será cobrado pela operadora do estacionamento um valor para o fornecimento do novo cartão ou dispositivo.

Parágrafo Décimo - Os condutores deverão estacionar seus veículos nos limites das faixas demarcatórias das vagas, regularmente delimitadas, sendo proibido também estacionar mais de um veículo na mesma vaga. Havendo desrespeito às normas da **Convenção** e deste **Regimento Interno** serão aplicadas as penalidades previstas em convenção.

Parágrafo Décimo primeiro – Os condutores de veículos devem praticar a velocidade máxima de 10km/h para circulação na garagem com máxima atenção ao trânsito de pedestres, ficando o infrator sujeito as penalidades prevista na convenção e na legislação de trânsito vigente no país.

Parágrafo Décimo segundo – Quaisquer danos causados por veículo a outro, nas garagens, serão de inteira responsabilidade do proprietário do veículo que os produziu, devendo, o mesmo, ressarcir os prejuízos na melhor forma acordada entre as partes envolvidas.

Parágrafo Décimo terceiro – Não é permitida a limpeza de veículos no interior da garagem, salvo lavagem a seco por empresa especializada, autorizada e/ou homologada pela Administração do condomínio.

Parágrafo Décimo quarto – É proibido parar ou estacionar em frente às áreas de acesso ao condomínio, bem como sobre as calçadas, rampas, locais não demarcados como vagas e demais áreas de circulação.

Parágrafo Décimo quinto – É expressamente proibido usar a garagem para fazer reparos em veículos, a não ser em caso de emergência, unicamente para que o mesmo possa deslocar-se.

Parágrafo Décimo sexto – É dever dos condutores transitar sempre com o farol baixo nas garagens do empreendimento.

Parágrafo Décimo sétimo – É proibido transitar e estacionar motocicletas e similares no interior das garagens G2, G1, MZ, SS1 e SS2. As motocicletas e similares somente poderão estacionar no pavimento térreo, conforme orientação da operadora e da Administração. O motociclista também deverá retirar seu capacete, a fim de que o sistema de câmeras faça o devido procedimento de filmagem.

Parágrafo Décimo oitavo – É dever dos condutores de veículos, obedecerem à sinalização de trânsito existente nos pavimentos de garagens, ficando os infratores sujeitos a penalidade conforme convenção, bem como a legislação do Código Brasileiro de trânsito Lei nº 9.503, de 23/09/97 e legislação posterior.

Parágrafo Décimo nono – É proibido ultrapassar e buzinar no interior das garagens do condomínio, exceto para alertar em caso de risco de acidente.

Parágrafo Vigésimo – Os carros oficiais pertencentes a frota das empresas instaladas no empreendimento poderão permanecer nas garagens (pernoite), desde que estejam devidamente identificados conforme legislação específica referente ao tema.

Parágrafo Vigésimo primeiro - O bicicletário localizado no térreo é um espaço destinado à guarda de bicicleta. O espaço possui vagas limitadas e sua utilização está sujeita às regras específicas neste Regimento.

- A) Não existem vagas privativas para guarda de bicicletas.
- B) Em nenhuma hipótese os funcionários do condomínio farão a guarda de bicicletas de proprietários, locatários, prestadores de serviço ou visitantes.
- C) O condomínio não se responsabilizará por roubo, furto ou dano de peças e/ou bicicletas dentro ou fora do bicicletário.

D) As normas de uso estarão fixadas em local visível para todos os usuários que devem ser cumpridas e respeitadas.

E) Os casos omissos serão resolvidos pela Administração do condomínio juntamente com a operadora do estacionamento.

Parágrafo Vigésimo segundo – O(s) pavimento(s) de estacionamento destinado aos visitantes (rotativo) será definido pela Administração e pela operadora do estacionamento. Nestes espaços deverão estacionar apenas aqueles que visitam o condomínio. Será utilizado o sistema de manobristas para melhor uso do espaço e mais conforto aos visitantes.

Parágrafo Vigésimo terceiro – É obrigatório o cadastro do veículo junto a operadora de estacionamento, assim como a atualização das informações do veículo sempre que houver mudança de modelo e placa.

Parágrafo Vigésimo quarto – Caso o usuário portador do cartão de autorizado /credenciado ou mensalista, ou pré-pago, ou portador de outro dispositivo de acesso ao estacionamento utilize o pavimento de visitantes e ocupe uma vaga do estacionamento rotativo, sem justificar o uso naquele momento junto a operadora do estacionamento ou a Administração, esse usuário pagará o preço de tabela cobrado pelo uso do rotativo. E caso o fato se repita e o usuário não resolva a sua pendência junto a operadora ou a Administração, o cartão ou outro dispositivo de acesso ao estacionamento poderá ser bloqueado e /ou a mensalidade não renovada pela operadora do estacionamento.

Parágrafo Único – A Administração e a operadora de estacionamento poderão realizar a setorização das garagens e a utilização de manobristas para um melhor ordenamento do uso das vagas, visando o melhor conforto e aproveitamento dos espaços, facilitando assim a operação do local.

CAPÍTULO IV - DO ACESSO AO CONDOMÍNIO

Entende-se como usuário: proprietário, locatário, cessionário, respectivos funcionários, visitantes, clientes, e prestadores de serviço.

Parágrafo Primeiro – O acesso dos usuários e do público em geral as Torres Nimbus e Cirrus, e ao mall de lojas será realizado pelas recepções localizadas no térreo de cada torre, pelas portas (central e lateral) do mall de lojas do empreendimento, ou pelas garagens, sempre portando seu cartão de acesso ou através do sistema de identificação facial ou cartão de proximidade devidamente registrado no sistema.

Parágrafo Segundo – O horário de funcionamento do condomínio tanto para o mall de lojas quanto para os escritórios será definido pela Administração podendo ser estendido ou alterado, conforme necessidades operacionais.

Parágrafo Terceiro- Das 20h às 07h quando houver reforma ou obra em salas e lojas, o acesso dos prestadores de serviço e funcionários das respectivas empresas deverão ser previamente informados a Administração através de comunicação formal e autorizados pelos agentes de segurança do condomínio.

Parágrafo Único – Fora desses horários, nos sábados, domingos e feriados, a entrada dos funcionários e prestadores de serviço das empresas será autorizada mediante a prévia comunicação à Administração, até a sexta-feira, às 17h.

CAPITULO V - GESTÃO DO CONTROLE DE ACESSO AO CONDOMÍNIO

Entende-se como usuário: proprietário, locatário, cessionário, respectivos funcionários, visitantes, clientes, e prestadores de serviço.

Parágrafo Primeiro – Os cartões de acesso utilizados nas catracas do edifício são de propriedade do condomínio, que habilitará o direito de uso para cada usuário de acordo com as normas estabelecidas em **Convenção**, neste **Regimento** ou pela **Administração** através de informativos e circulares.

Parágrafo Segundo – Caso os usuários realizem seu acesso pelas catracas localizadas nos pavimentos de garagem ou nas recepções, este deve utilizar seu cartão de acesso definitivo ou identificação facial no sistema.

Parágrafo Terceiro – Nos locais de cadastramento, os usuários que realizarem o cadastro para ter a posse definitiva (condômino) do cartão de acesso ou registro facial definitivo deverão apresentar o RG ou CNH em bom estado de conservação e fazer uma fotografia que ficará armazenada no sistema.

Parágrafo Quarto - O cartão de acesso do usuário é pessoal e intransferível, assim como, o uso da identificação facial deve ser realizado apenas para liberar o usuário cadastrado no sistema. Apenas o portador titular do cartão e da identificação facial poderá utilizá-lo para transitar nas áreas do condomínio. É proibido o empréstimo do cartão e uso da identificação facial para liberação de terceiros. Caso isso ocorra o responsável e/ou empresa para a qual trabalhe poderá sofrer as penalidades, conforme convenção do condomínio.

Parágrafo Quinto - As empresas instaladas no empreendimento deverão enviar uma comunicação (e-mail) a Administração informando o nome completo, RG, setor ou departamento para que o cartão definitivo ou registro facial definitivo seja autorizado em nome do novo usuário. Caso o usuário seja demitido ou transferido, é de responsabilidade da empresa informar formalmente o fato a Administração, solicitando o bloqueio do cadastro do usuário no sistema e devolvendo o cartão de acesso, se for o caso.

Parágrafo Sexto – O usuário que perder o seu cartão de acesso deverá comunicar imediatamente a Administração para que este seja bloqueado no sistema desabilitando assim a sua utilização.

Parágrafo Sétimo – Caso haja perda, desgaste, dano ou má conservação do cartão de acesso, o usuário deverá solicitar a 2ª via do cartão realizando o pagamento da taxa nas recepções ou na Administração do condomínio. De posse do comprovante de pagamento o usuário deverá dirigir-se às recepções das torres para retirar um novo cartão. O valor cobrado será o de mercado praticado a época do último pedido de compra do material.

Parágrafo Oitavo – Em hipótese alguma qualquer usuário poderá acessar as torres Nimbus e Cirrus trajando, shorts, minissaias, camisa regata, roupas de praia, ou semelhantes. O acesso de bermudas e vestidos está permitido desde que tenha um padrão aceitável no tamanho, conforme definido em assembleia.

Parágrafo Nono – Os usuários deverão usar seu cartão de acesso ou identificação facial para acessarem aos ambientes registrando sua entrada e saída conforme orientação dos profissionais do condomínio. Caso esse registro não seja feito e o usuário acesse o condomínio de outra maneira, como por exemplo, pulando ou passando por baixo dos equipamentos, ou forçando a passagem, ou colocando o equipamento em posição incorreta, o funcionário e a empresa para qual ele trabalha ou presta serviço poderá sofrer as penalidades, conforme convenção e regimento interno do condomínio.

Parágrafo Décimo – Os usuários e suas respectivas empresas e parceiras são responsáveis pelos atos de seus colaboradores e dos seus visitantes dentro das instalações do Condomínio Edifício Civil Towers.

Parágrafo Décimo primeiro – Os funcionários do condomínio não estão autorizados a fazer a liberação de entrada ou saída de usuários com o seu cartão de acesso ou identificação facial. Essa liberação ocorrerá apenas em casos excepcionais, como urgências ou emergências médicas, por exemplo.

Parágrafo Décimo segundo - A Administração poderá a qualquer momento bloquear o uso do cartão de acesso ou registro facial daquele usuário que constantemente descumprir as normas do **Regimento Interno** e da **Convenção**.

Parágrafo Décimo terceiro - Como medida de prevenção e controle a Administração poderá a qualquer momento solicitar uma lista atualizada dos funcionários das empresas para comparar com o cadastro do sistema de acesso evitando que pessoas não autorizadas e que ainda estejam ativas no sistema possam acessar o condomínio.

Parágrafo Décimo quarto - Os cartões de acesso temporários ou identificação facial temporária com prazo definido de início e fim deverão ser devolvidos ou bloqueados respectivamente na recepção, após o último dia de visita ou trabalho. Caso o cartão não seja devolvido, a credencial ficará retida no sistema e numa próxima visita o usuário não poderá ser registrado. A empresa a qual ele representa ou presta serviço irá ressarcir o condomínio pelo custo do cartão que não foi devolvido.

CAPÍTULO VI - ACESSO DE VISITANTES E PRESTADORES DE SERVIÇO

Parágrafo Primeiro – Os visitantes e prestadores de serviço serão identificados e terão acesso apenas nas recepções das torres ou no pavimento de garagem destinado aos mesmos. O acesso será liberado após o cadastro e a autorização do atendente. Para realizar o cadastro de visitante no sistema de acesso é obrigatória a apresentação de documento original com foto (RG ou CNH), e a realização de uma fotografia que será inserida no sistema. Para o visitante será utilizado o cartão específico devidamente identificado ou registro facial provisório.

Parágrafo Segundo – O proprietário ou locatário poderá antecipar a Administração do condomínio os nomes de seus prestadores de serviço, a fim de acelerar o processo de cadastro e a consequente liberação ao prédio através de lista contendo nome completo e RG em um prazo mínimo de 24h.

Parágrafo Terceiro – Prestadores de serviço que irão realizar atividades nas áreas privativas ou fazer entregas de encomendas, e que não estejam em listas previamente autorizadas deverão ser igualmente identificadas pela recepção ou pela equipe de segurança ficando o acesso dependente da autorização do usuário a ser visitado. O local de entrada do prestador de serviço será pela recepção ou garagem. Essa avaliação será feita pela equipe do condomínio.

Parágrafo Quarto – O ingresso para o público no edifício fora do horário de funcionamento somente será permitido mediante autorização por escrito do usuário ou a quem este delegar.

Parágrafo Quinto – Para maior segurança o usuário deverá comunicar por e-mail a Administração do condomínio a contratação de prestadores de serviço e o prazo de execução das atividades.

Parágrafo Sexto – Para o visitante que realizou o registro facial a sua saída só poderá acontecer no térreo (recepções) ou no pavimento de garagem destinado aos visitantes. Em outro pavimento de garagem, apenas se houver uma permissão especial da Administração.

Parágrafo Sétimo - Se por qualquer motivo, o visitante ou prestador de serviço não estiver portando documento no momento do cadastro, o mesmo só será liberado com a presença do proprietário, locatário ou representante da empresa, que assumirá toda a responsabilidade pelos atos praticados nas dependências, após ser devidamente registrado em formulário ou livro de ocorrência.

Parágrafo Oitavo – Caso haja uma grande quantidade de visitantes para a empresa em determinado dia ou evento, é necessário que uma lista seja enviada com nome e RG para a Administração. Dessa forma, os profissionais do condomínio poderão acelerar a liberação do público utilizando pulseiras de identificação. A lista deve ser encaminhada com o prazo mínimo de 24h.

Parágrafo Nono – As recepções do condomínio não realizam a triagem dos visitantes. Essa triagem deve ser realizada pela recepção das empresas. A recepção do condomínio realiza o cadastro da pessoa no sistema e indica o pavimento de destino. No caso de prestadores de serviço sem autorização prévia, o procedimento é fazer contato com o condômino solicitando a permissão para liberação do prestador de serviço até o seu destino. Essa comunicação pode ser realizada pelo interfone, telefone ou até mesmo pessoalmente por um colaborador do condomínio. Caso o setor da recepção já tenha encerrado suas atividades, essa solicitação de liberação e acompanhamento será realizada pela equipe de segurança do empreendimento.

CAPÍTULO VII - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 4º DA LOCALIZAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Parágrafo Único: Haverá no condomínio uma estrutura de Atendimento e Gestão para os usuários no horário das 08h às 18h. O espaço da Administração está localizado no mezanino da Torre Cirrus. Este espaço é de uso exclusivo dos funcionários que compõem o quadro do condomínio.

CAPÍTULO VIII – DAS NORMAS PARA TRANSPORTE, ARMAZENAMENTO, ENTRADA E SAÍDA DE MATERIAIS.

Art. 5º DA ENTRADA E SAÍDA DE MATERIAIS, EQUIPAMENTOS, MOBILIÁRIO

Parágrafo Primeiro – A entrada e saída de materiais, equipamentos e mobiliários de pequeno porte e utilizados no dia a dia com destino as unidades autônomas localizadas nas torres empresarias dar-se-á somente pela garagem nos horários das 08h às 12h / 14h às 18h/ e depois das 20h de segunda a sexta-feira sempre utilizando o elevador de serviço. No caso das lojas localizadas no térreo, a entrada de materiais e equipamentos se dará pela porta lateral obedecendo aos mesmos dias e horários. O acesso aos sábados e domingos é permitido, desde que devidamente autorizado pelo locatário, ou proprietário da unidade, ou pessoa responsável através de comunicação formal a Administração do condomínio.

Parágrafo Segundo - Para a segurança dos usuários todos os materiais e equipamentos que estejam saindo das empresas devem ser acompanhados de autorização em papel timbrado, assinado por pessoa autorizada e apresentado ao agente de segurança do condomínio.

Parágrafo Terceiro – Todos os materiais ou equipamentos que não possam ser carregados por 1 (um) ou 2 (dois) homens, devem ser transportados em carrinhos próprios, trazidos pela própria empresa de entrega.

Parágrafo Quarto – Não será permitido arrastar ou jogar caixas, ou qualquer outro volume, ou peça, nos pisos do edifício, tampouco armazenar, mesmo que por pouco tempo, quaisquer materiais nas áreas comuns, como por exemplo, pista de veículos, passeios, garagens e halls de elevadores. A responsabilidade por materiais deixados nas garagens, passeios, halls de elevadores e demais áreas são das empresas e do proprietário do material. O condomínio não se responsabilizará pelo desaparecimento de qualquer material alocado em áreas não permitidas, mesmo com autorização prévia da Administração.

Parágrafo Quinto – Os entregadores quando chegarem ao prédio devem se dirigir ao agente de segurança ou a recepção da torre onde farão a entrega, para serem identificados e aguardarão em local apropriado a autorização para subir até o seu destino.

Parágrafo Sexto – Os entregadores para terem acesso ao interior do prédio devem estar trajando camisa, calça comprida, sapato e crachá da empresa. Não será permitido o trânsito de pessoas na área comum, que estejam descalças, sem camisa, ou sem os EPI's necessários.

Parágrafo Sétimo – O transporte de materiais, equipamentos, mercadorias e mobiliários de pequeno porte utilizados no dia a dia para os pavimentos das torres e lojas obedecerá aos seguintes critérios:

- a) Todo o material deverá ser transportado sobre carrinho de carga, com rodas de borracha. Não poderá, sob qualquer pretexto, ser utilizado carrinho de mão convencional.
- b) O caminhão só poderá estacionar na área pré - estabelecida pela Administração do condomínio.
- c) No caso das torres, os materiais deverão ser transportados pela garagem indicada pela Administração e será utilizado o elevador de serviço, que deverá estar revestido com proteção adequada.
- d) Não será permitido o acúmulo de materiais nas áreas comuns do condomínio, objetivando seu posterior transporte para o local previamente definido.
- e) Os materiais serão recebidos somente pelo responsável designado pela empresa, que deverá acompanhar todo o processo de deslocamento dentro do edifício.
- f) Os materiais não poderão ser arrastados pelas áreas internas, garagens ou halls de elevadores.
- g) Após ser encaminhado ao local de destino, como por exemplo, salas e lojas, o material deverá ficar guardado neste local e não depositado nas áreas comuns como escadas e halls, por exemplo.
- h) Tipos de materiais de pequeno porte: materiais de escritório, limpeza, cadeiras, computadores, por exemplo.
- i) Os casos omissos serão resolvidos pela Administração do Condomínio.

Parágrafo Oitavo – O peso da carga nos elevadores de serviço não deverá ultrapassar o limite máximo permitido pelo fabricante dos elevadores.

Parágrafo Nono – Os materiais de limpeza, higienização e qualquer espécie de carga a qualquer época, só serão transportados nos elevadores de serviço.

Parágrafo Décimo – Os casos omissos ou de interpretação diversa do condomínio, serão resolvidos pela Administração ou líder do turno.

Parágrafo Décimo primeiro - Os caminhões com entrega de material, mercadorias e equipamentos de pequeno porte e utilizados no dia a dia não poderão permanecer na pista nos horários de 12h às 14h / 18h às 20h.

Parágrafo Décimo segundo – Os caminhões só poderão estacionar na pista interna caso o seu peso seja suportado pela laje do edifício. Essa avaliação será realizada pelos profissionais do condomínio. Caso não seja possível estacionar na via interna o caminhão deverá se deslocar a outro local.

Parágrafo Décimo terceiro – Os profissionais do condomínio avaliarão o tamanho e peso dos caminhões para determinar se é possível a colocação de mais de um caminhão na pista interna do prédio.

CAPÍTULO IX – DAS ÁREAS COMUNS EXTERNAS E INTERNAS

Art. 6º DAS PARTES EXTERNAS DO EDIFÍCIO

Parágrafo Primeiro – É expressamente proibido alterar a parte externa do edifício com cores ou tonalidades diversas; alterar os vidros das janelas das salas comerciais, instalar nas janelas das salas: exaustores, aparelhos de refrigeração de ar, antenas, toldos, letreiros, placas do tipo “vende-se” ou “aluga-se”, placas diversas, cartazes, decalques de vidros, películas do tipo “insufilm”, jateamento ou similar, papel, cortina plástica, decalques decorativos ou outros elementos visíveis do lado externo das janelas.

Parágrafo Segundo – A instalação de condensadores de ar condicionado do tipo “Split” deverá ser feita na área técnica pré-determinada, de acordo com o projeto original para cada sala comercial, sendo terminantemente proibida a instalação de aparelhos de ar condicionado do tipo convencional de parede ou de condensadores do tipo “Split” nas janelas das unidades autônomas. Quanto ao mall de lojas o projeto de refrigeração deverá seguir o projeto do edifício e ter aprovação da construtora e sindicância.

Paragrafo Terceiro – São permitidas tranças especiais de segurança nas portas das salas comerciais.

Paragrafo Quarto – Caso a empresa ocupe a totalidade do andar poderá instalar circuito fechado de TV para monitorar o ambiente desde que não comprometa o funcionamento do sistema de monitoramento do edifício. Além disso, fica proibido a colocação de quadros, vasos, aparadores, móveis nos halls sociais de cada andar.

Paragrafo Quinto – Não é permitida a instalação de antenas externas particulares do tipo internet Wi-fi, TV a cabo via rádio, antenas de TV normal (analógica, digital, UHF), ou quaisquer equipamentos de rádio transmissão nas janelas das salas comerciais que interfiram nos sinais de celulares das salas vizinhas. Em alguns casos especiais, como por exemplo, o do heliponto/rooftop essas situações deverão ser definidas pela Administração.

Paragrafo Sexto – É expressamente proibido pisar ou permanecer sobre as partes que compõem jardins internos, externos, assim como remover plantas ou árvores, alterar a composição estética dos arranjos, salvo pelo profissional ou empresa contratada.

Paragrafo Sétimo – É proibido violar de qualquer forma a lei do silêncio, nem usar qualquer tipo de instrumento musical de modo a perturbar o sossego e o ambiente das salas nos pavimentos.

CAPÍTULO X – DAS OBRAS E REFORMAS

Art. 7º DAS INSTALAÇÕES DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Parágrafo Primeiro – Todas as instalações das unidades autônomas serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos proprietários ou locatários, assim como os pisos, esquadrias, persianas, lustres, aparelhos sanitários, instalações elétricas e hidráulicas, esgoto e todos os demais acessórios. Se tais reparos forem suscetíveis de afetar as partes comuns somente poderão ser realizados após o consentimento por escrito do síndico do condomínio.

Parágrafo Segundo – Não é permitida a realização de obras de modificação sem prévia autorização da Administração do condomínio.

Parágrafo Terceiro – É proibido fechar, para uso privativo, circulações, garagens, e áreas de uso comum no edifício.

Parágrafo Quarto – Antes de iniciar qualquer obra em sua unidade autônoma, o condômino deverá apresentar o projeto da obra acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica, assinadas respectivamente por Engenheiro ou Arquiteto, que deverão acompanhar as obras até o final, bem como deverá apresentar ainda alvará de reforma expedido por órgão competente, sempre que a legislação municipal o exigir.

Parágrafo Quinto – A realização das obras acontecerá de segunda a sexta feira das 20hs às 07h. Nos sábados, domingos e feriados, a Administração julgará pertinente se será possível realizar alguma intervenção fora do horário convencional, desde que não prejudique outros condôminos e suas atividades. O material destinado a obra também deverá ser transportado das 20h às 07h pelo elevador destinado para execução do serviço, conforme orientação da Administração.

Parágrafo Sexto – As obras e reformas devem ser executadas com as portas fechadas, de modo a não perturbar o silêncio.

Parágrafo Sétimo – A Administração do condomínio encaminhará ao condômino um termo com as regras complementares referentes ao tema Obras e Reformas que deverá ser assinado e devolvido até 72 horas antes do início das obras.

Parágrafo Oitavo – O transporte de entulho e materiais proveniente ou destinado respectivamente das unidades autônomas (salas e lojas) deverá ser procedido da seguinte forma:

- a) A retirada de entulhos e o transporte de materiais serão permitidos somente de segunda a sexta-feira das 20h às 07h e aos sábados, domingos e feriados em horários previamente acertados com a Administração do condomínio;
- b) O entulho deverá ser devidamente ensacado e transportado sobre carrinho de carga, com rodas de borracha. Não será permitido o uso do carrinho de mão convencional;
- c) O entulho só poderá ser retirado pela garagem indicada pela Administração e pelo elevador específico que deverá estar revestido com proteção adequada;

- d) Sob pretexto algum poderão ser acumulados sacos de entulhos, bem como madeiras, ferros, em áreas comuns do condomínio, inclusive vagas de garagem;
- e) É terminantemente proibido o empilhamento de materiais, nas áreas comuns do condomínio;
- f) Serão observados e fiscalizados pelo condomínio os itens de segurança do trabalho com o intuito de evitar acidentes para os usuários;
- g) As empresas devem locar caçambas para colocação de entulhos e resto de obra. Essas caçambas devem ficar na entrada do edifício. Os profissionais do condomínio informarão o local exato para a colocação das caçambas.
- h) Materiais como areia, pedra, cimento, deverão estar embalados adequadamente.
- i) Qualquer intervenção nos setores elétricos, hidráulicos ou de segurança contra incêndio e pânico deve ser comunicada previamente a Administração antes de qualquer intervenção nas unidades privativas.

Parágrafo único – A obra só poderá iniciar após autorização expressa da Administração do Condomínio.

CAPÍTULO XI – DOS PROCEDIMENTOS EM CASO DE MUDANÇAS

Art. 8º MUDANÇAS NO CONDOMÍNIO

Parágrafo Primeiro - Para os casos de mudança no condomínio o acesso só será permitido mediante comunicação previa a Administração.

Parágrafo Segundo – O proprietário ou locatário deverá comunicar a Administração por intermédio de carta ou e-mail com antecedência de 48hs o(s) dia(s), horário(s) e previsão de duração da mudança.

Parágrafo Terceiro – Deverá ser solicitado pelo proprietário ou locatário, que a empresa que fará o serviço de mudança vistorie o prédio, a fim de se inteirar das normas existentes e dos locais para efetuar a mudança.

Parágrafo Quarto – Toda a mudança deverá ser realizada utilizando o elevador de serviço da respectiva torre no subsolo 01.

Parágrafo Quinto – Será de responsabilidade do proprietário ou locatário da unidade os danos porventura causados aos elevadores, ou em qualquer parte da área comum ou unidade autônoma durante a mudança.

Parágrafo Sexto – A empresa de mudança atentará para as normas de segurança do trabalho, objetivando evitar acidentes com seus empregados e com o público em geral.

Parágrafo Sétimo - A equipe de mudança ao chegar ao prédio deve dirigir-se a equipe de segurança para identificação dos carregadores.

Parágrafo Oitavo- Os carregadores só terão acesso ao prédio na área do térreo, pavimento de garagem destinado a descarga, e ao andar da sala, ou loja, objeto da mudança.

Parágrafo Nono – A mudança ocorrerá das 21h às 06h.

Parágrafo Décimo – Nos finais de semana e feriados a mudança poderá ocorrer em horários previamente acertados com a Administração do condomínio.

Paragrafo Décimo primeiro - Os caminhões com entrega da mudança poderão permanecer na pista interna nos horários de 21h às 06h.

Paragrafo Décimo segundo – Os caminhões só poderão estacionar na pista interna caso o seu peso seja suportado pela laje do edifício. Essa avaliação será realizada pelos profissionais do condomínio. Caso não seja possível estacionar na via interna o caminhão deverá se deslocar a outro local.

Paragrafo Décimo terceiro – Os profissionais do condomínio avaliarão o tamanho e peso dos caminhões para determinar, se é possível a colocação de mais de um caminhão na pista interna do prédio.

Paragrafo único - Em caso de mudança deverá estar sempre presente um representante da empresa para acompanhar o trabalho, realizar a conferência dos materiais, e fazer o recebimento da mesma.

CAPÍTULO XII – DOS DANOS NAS PARTES COMUNS

Art. 9º DOS DANOS

Parágrafo primeiro – O proprietário ou locatário que sofrer qualquer dano ocasionado por reforma de obra de terceiros, deverá apresentar a sua reclamação a Administração, devendo a ocorrência ser registrada pelo prejudicado no instante que tomar conhecimento do fato, em livro próprio ou através de e-mail.

Parágrafo segundo – Os danos causados pelo proprietário ou locatário, por seus empregados, prepostos, fornecedores ou empreiteiros, a quaisquer partes comuns do prédio, sejam decorrentes de transporte de materiais, mudança ou retirada de entulhos, deverão ser reparados pelo responsável no prazo de 10 (dez) dias, a partir da ocorrência.

Parágrafo terceiro – Nos casos em que danos provocados redundarem na paralisação total ou parcial das atividades do prédio ou de qualquer ocupante, fica o proprietário ou inquilino responsável por esses danos obrigado a proceder, de imediato, os reparos indispensáveis. No caso de demora ou recusa na reconstituição do patrimônio danificado, está o responsável causador do prejuízo sujeito as penalidades previstas neste Regimento, na Convenção e na legislação própria.

Parágrafo quarto – Caso o proprietário ou locatário não repare os danos causados às áreas comuns, no prazo previsto, a Administração providenciará a execução do serviço e debitará do proprietário ou inquilino infrator. Se o valor não for pago no prazo fixado, ficara sujeito a juro, à multa, à correção monetária e as ações legais, conforme estabelece convenção ou lei específica.

CAPÍTULO XIII – DAS CORRESPONDÊNCIAS

Art. 10º RECEBIMENTO DE CORRESPONDÊNCIAS DOS CONDÔMINOS

Parágrafo Primeiro – O empreendimento receberá as correspondências através das recepções nos horários de funcionamento das mesmas.

Parágrafo Segundo - Apenas correspondências registradas serão recebidas pela recepção. Os profissionais do condomínio não estão autorizados a manter sob sua guarda convites, presentes, dinheiro, objetos, encomendas sem registros, etc.

Parágrafo Terceiro – As correspondências registradas, somente serão entregues ao destinatário mediante assinatura no protocolo de recebimento.

Parágrafo Quarto – O recebimento de correspondências ou encomendas por funcionários do condomínio, não implicará na admissão de qualquer responsabilidade ou no aceite das mesmas, o que caberá ao respectivo destinatário.

Parágrafo Quinto – Após o encerramento das atividades da recepção, as correspondências que lá permaneceram serão enviadas a Administração, que ficará de posse das mesmas a disposição dos condôminos responsáveis para retirá-las.

Parágrafo Sexto – Por não possuir o serviço de mensageria, o condômino deve se deslocar a recepção ou a Administração para retirar sua correspondência.

Parágrafo Sétimo- A Administração pode adotar outros recursos operacionais, como sistemas ou aplicativos para fazer o registro e a divulgação das correspondências e entregas.

CAPÍTULO XIV – DO AUDITÓRIO

Art. 11º DO USO DO ESPAÇO

Parágrafo Primeiro – A utilização do auditório do Condomínio Edifício Civil Towers é facultativa a proprietário ou inquilino e ao público externo. O espaço poderá ser alugado a não condôminos, sendo que neste caso, com autorização da Administração.

Parágrafo Segundo – É proibida a realização de reuniões ou eventos de proprietários ou inquilinos e do público externo, com fins lucrativos mediante cobrança de ingressos, venda de camisetas ou qualquer outra forma de auferir lucro.

Parágrafo terceiro – A utilização do auditório poderá ser realizada mediante agendamento prévio na Administração com pelo menos 48 horas de antecedência. Além disso, deverá ser realizada uma assinatura na ficha de reserva, e checagem das áreas (check list – procedimento de normas e regras), antes da ocupação do espaço. O valor da taxa será divulgado pela Administração juntamente com o termo de normas de uso do espaço.

Parágrafo Quarto – O pagamento da taxa de uso do espaço virá especificado na próxima taxa condominial no mês subsequente ao evento no caso dos proprietários ou inquilinos. Quanto ao público externo o valor deve ser pago até 48 horas antes do evento, além da entrega de cheque caução no valor de R\$ 02 salários mínimos.

Parágrafo Quinto – Caso seja constatada alguma avaria no espaço o locatário será responsável pelo reparo nos danos, através de empresas especializadas num prazo de 10 (dez) dias.

CAPÍTULO XV – TAXA CONDOMINIAL

Art. 12º DA COBRANÇA

Parágrafo Primeiro - A cobrança das cotas condominiais será realizada pela Administração do condomínio ou empresa contratada pela mesma. Após 30 dias vencidos, as cotas condominiais são direcionadas para um escritório de cobrança ou escritório jurídico contratado pelo condomínio.

Parágrafo Segundo - As guias de cobrança das cotas condominiais serão entregues pela Administração do condomínio diretamente aos seus responsáveis, e também poderão ser enviadas por e-mail cadastrado na Administração e/ou pela empresa responsável pelo envio, e ou no site da empresa a ser divulgado pela Administração.

Parágrafo Terceiro - O proprietário ou locatário é responsável pela comunicação a Administração de mudança de endereço e de e-mail para envio da cobrança e de correspondências do condomínio em geral.

Parágrafo Quarto - A Administração do condomínio, ou empresa contratada para fazer o gerenciamento contábil providenciará para que as guias de cobrança sejam distribuídas em até 07 (sete) dias antes ao seu vencimento.

Parágrafo Quinto - O condômino que não tenha recebido sua guia de cobrança até 07 (sete) dias antes do seu vencimento deverá procurar a Administração do condomínio.

Parágrafo Sexto - O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado ficará sujeito às penalidades, conforme lei específica e convenção do condomínio.

CAPÍTULO XVI – DO SISTEMA DE SEGURANÇA

Art. 13º DOS EQUIPAMENTOS

Parágrafo Primeiro - O Condomínio Civil Towers é dotado de um moderno sistema integrado de segurança, que contempla um circuito fechado de TV, controle de acesso de pedestres por reconhecimento facial, controle de acesso de veículos informatizado, rádios, central de monitoramento e gerenciamento de imagens, além de um sistema de detecção e alarme de incêndio.

Parágrafo Segundo - O Condomínio é equipado com um sistema de segurança denominado CFTV localizado dentro das instalações deste. Esse sistema grava e monitora as imagens das áreas comuns do edifício durante 24h.

Parágrafo Terceiro – O sistema de controle de acesso emite relatórios de entrada e saída dos usuários do condomínio, caso sejam solicitados pelos representantes das empresas, mediante pedido por escrito ou e-mail, dirigidos a Administração.

Parágrafo Quarto – As imagens gravadas pelo sistema de CFTV permanecerão no sistema por 30 (trinta) dias. Não sendo solicitadas por algum usuário, serão automaticamente substituídas por novas gravações.

Parágrafo Quinto – As imagens gravadas só poderão ser visualizadas em casos específicos de necessidade, mediante solicitação por representante legal. Sua exibição será feita na sala de CFTV do condomínio na presença dos profissionais da Administração.

Parágrafo Sexto – A imagem poderá ser retirada do condomínio, desde que, a empresa justifique o pedido em papel timbrado e demonstre legítimo interesse, ou se envolver terceiros somente com a autorização dos envolvidos, ou com requerimento da autoridade policial e/ou judiciária.

Parágrafo Sétimo – Havendo a necessidade de entrega de imagens, qualquer que seja o motivo, quer seja para usuário, quer seja para autoridades, a mesma deverá ser gravada do HD do sistema para um pen drive ou DVD.

Parágrafo Oitavo – Na hipótese de ocorrer furtos, roubos, agressões físicas e verbais a condôminos, funcionários e/ou visitantes no interior do edifício, incluindo as demais áreas adjacentes cobertas pelo sistema de CFTV, e tais eventos não estarem devidamente gravados pelo sistema, o condomínio não poderá ser responsabilizado pela omissão das imagens.

Parágrafo Nono - O sistema de controle de veículos realiza o cadastro do veículo e de seu proprietário, facilitando assim a busca para qualquer ocorrência dentro do empreendimento, inclusive disponibilizando horários de chegada e saída. É dever de o usuário manter os seus dados cadastrais e do seu veículo atualizados junto a operadora do estacionamento.

CAPÍTULO XVII – POR QUESTÕES DE SEGURANÇA

Art. 14º DOS PROCEDIMENTOS

Parágrafo Primeiro – Por motivo de segurança, todos os proprietários, locatários, respectivos funcionários, prestadores de serviço e visitantes estão obrigados a seguir os seguintes procedimentos:

- a) Comunicar a Administração a presença de pessoas estranhas e com comportamento fora do padrão em quaisquer dependências das torres e do mall de lojas;
- b) Não fumar ou portar cigarros e similares acesos nos elevadores;
- c) Não fumar e ingerir bebidas alcoólicas nas áreas comuns do edifício;
- d) Não remover ou modificar a comunicação visual padrão das torres e de suas respectivas áreas comuns, mesmo que a título de incremento;
- e) Não remover ou modificar a localização dos equipamentos de segurança do edifício, tais como câmeras de CFTV, equipamentos de identificação facial e equipamentos contra incêndio e pânico, salvo para manutenção, quando autorizado pela Administração;
- f) Ter a posse do cartão ou registro facial, e efetuar a liberação no sistema para acesso as torres empresariais por pessoas não cadastradas;
- g) Não ultrapassar o limite de peso dos elevadores em qualquer hipótese;
- h) Não obstruir as rotas de fuga do edifício, como halls e escadas;
- i) Não ultrapassar o limite de velocidade nas garagens.

Parágrafo Segundo – Em caso de falta prolongada de energia, os usuários deverão ficar atentos a pessoas que tenham por acaso, ficado presas nos elevadores. Neste caso comunicar imediatamente aos profissionais do condomínio.

Parágrafo Terceiro – É vedada a entrada de proprietários e locatários, bem como, funcionários e prepostos, nos locais de natureza específica, tais como: casa de máquinas, casa de bombas, cabina de força, barriletes, caixas d'água, sala de quadros, subestações, câmeras de pressurização, casa do gerador, terraços ou coberturas. Nestas áreas somente terão acesso o Síndico, subsíndico funcionários do condomínio, ou de empresas de manutenção específicas, não cabendo ao condomínio, qualquer responsabilidade pela não observância no aqui disposto.

CAPÍTULO XVIII – NORMAS GERAIS PARA CONTRATAÇÃO DE PRESTADORES DE SERVIÇO

Art. 15º DOS ESCLARECIMENTOS E ORIENTAÇÕES

Parágrafo Primeiro – Esse artigo trata dos esclarecimentos e orientações aos proprietários/locatários quanto aos procedimentos vigentes para contratação de prestadores de serviço que venham a atuar dentro das unidades autônomas do edifício.

Parágrafo Segundo – Atender a legislação de segurança do trabalho com a devida utilização dos equipamentos de proteção individual – EPI, bem como a utilização de crachás de identificação e de uniformes próprios à execução dos trabalhos com aparência compatíveis com o nível do condomínio.

Parágrafo Terceiro – Serviços a serem realizados pelos prestadores de serviço fora do horário normal de expediente deverão sempre ser acompanhados por um representante do proprietário/locatário.

Parágrafo Quarto – Não é permitido o porte de arma, nem a entrada de pessoa embriagada total ou parcialmente no edifício. No caso de animais, serão permitidos apenas os denominados 'guias' para pessoas portadoras de necessidades especiais ou seguir a legislação vigente sobre o assunto.

Parágrafo Quinto – A permanência de pessoa de segurança dos proprietários/locatários somente será permitida no interior de seus escritórios, lojas e nos halls dos andares, quando utilizados exclusivamente por um único proprietário/locatário. Sua permanência nas áreas comuns do prédio só será permitida em circunstâncias especiais e previamente aprovadas pela Administração e pela legislação vigente.

CAPÍTULO XIX – NORMAS GERAIS DE UTILIZAÇÃO DO HELIPONTO

Art. 16º DA UTILIZAÇÃO DO EQUIPAMENTO

Parágrafo Primeiro – O Condomínio Edifício Civil Towers dispõe de heliponto aprovado pela ANAC – Agência nacional de Aviação Civil, com isso alguns procedimentos foram adotados visando, além de atender as regulamentações do órgão, gerar maior conforto e segurança a todos os usuários do espaço.

Parágrafo Segundo – Diariamente é permitido o uso do heliponto para proprietários, locatários e o público externo, de segunda a sexta feira das 07h às 18h. Fora do horário determinado haverá necessidade de contatar a Administração para verificação de custo de taxa extra, além da taxa por toque e procedimento para este tipo de reserva.

Parágrafo terceiro – Haverá uma taxa de utilização a ser definida pela Administração e reajustada anualmente, se for o caso. A tabela de valores para proprietários, locatários e o público externo poderá ser solicitada a Administração a qualquer momento.

Parágrafo Quarto – Os proprietários e locatários, conforme convenção terá desconto de 50% no preço que vier a ser definido pelo uso do espaço.

Parágrafo Quinto – Para proprietários, locatários e o público externo a liberação do pouso ocorrerá somente após o cadastramento e recebimento dos dados para envio de boleto bancário ou comprovada transferência bancária e envio da quitação do mesmo para liberação. Assim como, deverão ser cumpridos todos os dispositivos operacionais para autorização do pouso/decolagem no heliponto, conforme abaixo. Além disto, a Administração disponibilizará o modelo padrão para cadastro das aeronaves.

- I. Proibida a operação de helicóptero sem rádio;
- II. Contato compulsório com a TWR/APP-SALVADOR antes de iniciar decolagens;
- III. Compulsória apresentação de plano de voo (completo ou simplificado à sala AIS de Salvador).
- IV. Solicitar o pouso com uma hora de antecedência.
- V. Fornecer nome, endereço comercial e telefone para contato do solicitante.
- VI. Matrícula da aeronave, prefixo de procedência, prefixo de destino, nome do comandante e código da ANAC.

Parágrafo Sexto- A aeronave não poderá permanecer pousada no heliponto, além do tempo suficiente para embarque e desembarque de passageiros.

Parágrafo Sétimo – É expressamente proibido o pouso e a decolagem de aeronaves sem a presença de algum membro da Administração, segurança e brigada de incêndio.

CAPÍTULO XX – DAS PENALIDADES

Art. 17º DA APLICAÇÃO

Parágrafo Primeiro – Todas as empresas e pessoas que frequentam o Condomínio devem cumprir as normas estabelecidas neste Regimento e na Convenção sob pena de serem penalizadas.

Parágrafo Segundo - Além das penas cominadas em lei, fica o proprietário ou locatário sujeito as penalidades estabelecidas na Convenção, sem prejuízo das demais consequências, civis e criminais.

Parágrafo Terceiro - A multa será aplicada pelo síndico, conforme convenção, que tem competência para graduar o “quantum” de acordo com a gravidade da infração, comunicando o infrator por carta, na qual obrigatoriamente citará o fato. Em caso de reincidência, o Síndico tem competência para agravar a pena, dependendo da natureza da infração.

Parágrafo Quarto – Conforme convenção, o proprietário ou locatário terá o prazo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento da comunicação, para recorrer a Assembleia Geral, através de carta ao próprio Síndico, na qual esboçará sua defesa e apresentará provas do contraditório, depositando em poder do Síndico, a quantia correspondente às despesas de convocação da assembleia geral específica para apreciação e julgamento de seu recurso que, se provido, ser-lhe-á devolvido o depósito devidamente corrigido.

Parágrafo Quinto - Considerar-se-á transitada em julgado as multas aplicadas pelo Síndico, se o infrator não recorrer na decisão até o 10º (décimo) dia do recebimento da carta noticiatória ou logo após o julgamento do recurso, se este for desprovido pela decisão da Assembleia Geral.

Parágrafo Sexto - A multa será cobrada em recibo separado da contribuição mensal com vencimento imediato, aplicando-se o disposto no Artigo 30º da Convenção em caso de mora.

CAPÍTULO XXI – DISPOSIÇÕES FINAIS

Parágrafo Primeiro – Os proprietários, locatários, respectivos funcionários visitantes e prestadores de serviço, deverão acatar, respeitar e cumprir a legislação, regimentos e posturas municipais, estaduais e federais, que se relacionem com a ocupação das respectivas unidades, correndo por sua exclusiva responsabilidade todas as consequências, inclusive multas resultantes da não observância dos mesmos, bem como as sanções pecuniárias na convenção.

Parágrafo Segundo – Compete a todos os proprietários, visitantes, locatários, respectivos funcionários, e prestadores de serviço, fazer cumprir o presente Regimento Interno e a Convenção, levando a conhecimento da Administração do condomínio qualquer irregularidade detectada.

Parágrafo terceiro – Qualquer reclamação deverá ser feita formalmente a Administração, seja por e-mail ou de forma escrita, salvo em situações emergenciais, que poderá ser feita verbalmente.

Parágrafo Quarto – Integra este regimento para todos os efeitos as normas anexas, como comunicados e circulares, aprovadas pela Administração (Síndico, subsíndico, conselho, profissionais da Administração).

Parágrafo Quinto – Os casos omissos serão resolvidos pela Administração do condomínio, de acordo com suas atribuições.

Parágrafo Sexto – O proprietário ou locatário que desobedecer qualquer disposição prevista neste regimento estará sujeito a penalidades conforme convenção do condomínio.

Parágrafo Sétimo – É proibida a entrada ou guarda de explosivos, corrosivos e inflamáveis, em qualquer dependência do prédio, bem como de materiais e aparelhos, fogões e aquecedores que não sejam padronizados, ou utilizar botijões de gás engarrafado, ou qualquer produto suscetível a danos de qualquer espécie ao prédio.

Parágrafo Oitavo – É proibido colocar fios, canos ou qualquer instalação em paredes de uso comum ou fachada do edifício.

Parágrafo Nono – É proibido escoar água para os corredores e escadas de circulação, atirar papéis, cigarros ou qualquer objeto ou detritos pelas janelas.

Parágrafo Décimo – É proibida a instalação nas unidades autônomas de quaisquer máquinas, equipamentos, artigos ou mercadorias que, em razão de peso, tamanho, forma, dimensão ou operação, possam causar danos as instalações, vias de acesso ou quaisquer partes do edifício, ou que provoquem vibrações prejudiciais à estrutura do prédio.

Parágrafo Décimo primeiro – É proibido fazer uso de substâncias químicas ou equipamentos que produzam mau cheiro, exalações ou ruídos capazes de ofender a integridade física das pessoas, ou de causar danos materiais a terceiros, salvo em caso de necessidade por conta de saúde pública.

Parágrafo Décimo segundo – Das 07h às 20h de segunda a sexta feira deverá ser observada a condição de não executar serviços ou atividades, ou ainda a utilização de equipamentos que perturbem os demais usuários das unidades. No caso das lojas a Administração irá informar o procedimento de acordo com o funcionamento.

Parágrafo Décimo terceiro – O lixo e suas varreduras deverão ser, após convenientemente ensacados, colocados no local próprio existente (casa do lixo) localizada no pavimento térreo em qualquer horário. Os prepostos de cada unidade deverão recolher e transportar o seu lixo ao local apropriado informado pela Administração. Quanto a coleta seletiva a mesma será retirada via cooperativa cadastrada junto a prefeitura e em parceria com o condomínio.

Parágrafo Décimo quarto – Os proprietários, locatários e seus prepostos e funcionários deverão limitar sua área de atuação e suas atividades às unidades autônomas, não sendo permitido utilizar as áreas comuns para descanso ou atividade laboral, distribuir propostas comerciais, folhetos, peças promocionais, demonstrações de mercadorias, ou atividades ambulantes, salvo com autorização da Administração ou conforme convenção.

Parágrafo Décimo quinto – A entrada em qualquer unidade deverá ser facilitada pelo proprietário/locatário ou usuário ao preposto da Administração (síndico, subsíndico, conselho e profissionais da Administração), e as demais pessoas que se tornarem indispensáveis para inspeção, ou para realização de trabalho relativo à segurança.

Parágrafo Décimo sexto – Os empregados do condomínio não poderão ser utilizados para prestar serviço, em caráter particular, aos proprietários ou locatários, sob qualquer pretexto.

Parágrafo Décimo sétimo – A operadora de estacionamento do condomínio, caso haja necessidade, contratará empresa ou profissional especializado com expertise em engenharia de tráfego para elaborar e executar projeto de sinalização e circulação interna de veículos, em conformidade com o código civil de trânsito e legislação pertinente, desde que aprovado pela Administração (Síndico, subsíndico, conselho, profissionais da Administração).

Parágrafo Décimo oitavo – É proibido fumar em qualquer dependência ou área do condomínio sendo ela aberta ou fechada. O infrator estará passível de penalidade conforme convenção.

Parágrafo Décimo nono – Os funcionários do condomínio têm por obrigação realizar suas tarefas e cumprir o manual de conduta de acordo com seu posto, além de ser com todos os proprietários, locatários e visitantes, cordiais, educados e prestativos.

Parágrafo Vigésimo – Os proprietários, locatários e visitantes tem por obrigação tratar bem a todos os funcionários do condomínio, sendo cordial e educado. Caso qualquer funcionário seja destrutado, a Administração irá investigar o ocorrido, e o funcionário ou empresa que representa poderá sofrer as penalidades conforme convenção.

Parágrafo Vigésimo primeiro – Não é permitido que funcionários do condomínio frequentem, ou usem instalações dos condôminos ou locatários sem autorização expressa dos mesmos e concordância da Administração do empreendimento.

Parágrafo Vigésimo segundo – A limpeza das áreas comuns seguirá o plano de limpeza estabelecido pela Administração e pela empresa contratada, com a finalidade de deixar os espaços limpos e confortáveis a condôminos e visitantes.

Parágrafo Vigésimo terceiro – A iluminação do condomínio é programada através do sistema de automação predial. Essa programação é realizada pela Administração de acordo com a necessidade dos condôminos, com o fluxo de pessoas e também com os horários de funcionamento de cada segmento. A Administração pode realizar a instalação de sensores de presença com a finalidade de reduzir o consumo de energia e deixar mais confortável os ambientes de circulação.

Parágrafo Vigésimo quarto – Não é permitida a filmagem ou fotografia de qualquer tipo de evento nas áreas comuns do condomínio sem autorização expressa da Administração.

Parágrafo Vigésimo quinto – Não é permitido estacionar ou parar o veículo na pista de aceleração e desaceleração do condomínio, que serve como entrada e saída de veículos.

Parágrafo Vigésimo sexto – A pista superior localizada na entrada do edifício deve ser usada apenas para embarque e desembarque não podendo ser usada como pista de parada temporária ou definitiva. No caso de idosos, crianças, mulheres grávidas e PNE o embarque e desembarque devem ser feito no estacionamento interno de forma mais segura e o acesso se dará pela recepção da torre Cirrus.

Parágrafo Vigésimo sétimo - Por medidas de segurança é proibido instalar, ligar e utilizar equipamentos nos pontos de energia localizados nas áreas comuns sem autorização prévia da Administração do condomínio. O descumprimento da norma poderá gerar penalidades estabelecidas em convenção.

Parágrafo Vigésimo oitavo – Caso o visitante não devolva o seu cartão na sua saída do edifício e sua credencial fique “presa” ao sistema, numa próxima visita este deve trazer o cartão para que seja efetuada a “baixa” da credencial. Caso não possua mais o cartão de acesso de visitante, o mesmo deverá ressarcir o condomínio, e um novo cadastro de visitante será realizado.

Parágrafo Vigésimo nono - É de responsabilidade das empresas, de seus representantes ou procuradores manter as instalações elétricas, hidráulicas, e equipamentos de detecção e combate a incêndio das unidades autônomas em perfeito estado de conservação e funcionamento.

Parágrafo Trigésimo – A Administração pode a qualquer tempo solicitar das empresas instaladas na edificação a apresentação de projetos ou relatórios técnicos de manutenção das instalações elétricas, hidráulicas, dos componentes do sistema de incêndio, como por exemplo, extintores, mangueiras de hidrantes, luminárias, alarmes de cada unidade, juntamente com ART (Anotação de responsabilidade técnica) para comprovar e assegurar que as instalações das unidades autônomas estejam em conformidade com a legislação e com as normas estabelecidas.

Parágrafo Trigésimo primeiro - A Administração comunicará a todos os condôminos através de circulares, e-mails ou comunicados, a necessidade de realização de manutenções corretivas e preventivas nas áreas comuns do edifício. Aquelas manutenções, que por ventura necessitem ser realizadas em caráter de emergência ou urgência serão avisadas pessoalmente aos representantes responsáveis ou através de contato por telefone ou interfone.

Parágrafo Trigésimo segundo - A Administração poderá a qualquer momento solicitar que as empresas apresentem as documentações legais para o perfeito funcionamento do estabelecimento de acordo com sua área de atuação.

Parágrafo Trigésimo terceiro – A Administração poderá emitir notificações e multas, caso qualquer norma desse Regimento Interno e da Convenção seja descumprida pelos representantes ou usuários (proprietários, locatários, cessionários, funcionários, prestadores de serviço) das unidades autônomas.

Parágrafo Trigésimo quarto – É proibido o uso de energia das áreas comuns para fins particulares.

Parágrafo Trigésimo quinto – O espaço denominado Rooftop possuirá normas específicas que serão descritas pela Administração, conforme o tipo de atividade a ser desenvolvida no local. Essas normas poderão ser revistas e modificadas, caso haja necessidade de adequação. A Administração deverá sempre que solicitada encaminhar as normas aos condôminos.

Parágrafo Trigésimo sexto – O condômino que estiver em atraso com suas respectivas cotas ou atribuições, multas ou penas regularmente aplicadas somente poderá utilizar espaços locáveis das áreas comuns, como por exemplo, Auditório, Rooftop, ou similares quando efetuar o pagamento da locação do espaço de forma antecipada e este for compensado pela instituição bancária vinculada ao condomínio.

Parágrafo Trigésimo sétimo – A estação de carregamento veicular é um equipamento para uso de condôminos e visitantes. Os visitantes devem ter relação com o empreendimento e com as empresas aqui instaladas. Após a recarga do veículo, o condômino deve retirar o seu automóvel do espaço e conduzi-lo a sua garagem de origem para que o próximo condômino também possa utilizar o equipamento. Nenhum condômino poderá utilizar a vaga de recarga por mais tempo que a duração da recarga do seu veículo. Isso caracterizará uso indevido da vaga, e será passível de notificação e multa, conforme convenção e regimento interno. A Administração poderá efetuar a cobrança do uso da energia a qualquer tempo.

Parágrafo Trigésimo oitavo – O Condomínio não responderá pelos danos e furtos de bens dos condôminos ocorridos nas áreas comuns e nas unidades autônomas.

Parágrafo Trigésimo nono - Este Regimento Interno entra em vigor a partir do primeiro dia subsequente a data da assembleia geral de condôminos que lhe aprovou.

Parágrafo Quadragésimo - Não isenta de responsabilidade a alegação de desconhecimento do presente Regimento Interno por parte de qualquer condômino.

Parágrafo Quadragésimo primeiro - Cabe ao Síndico o poder de gestão e o de aplicar regras para o bom funcionamento do Condomínio.

Parágrafo Quadragésimo segundo- O Regimento Interno poderá ser alterado por deliberação da assembleia de condôminos pelo quórum da maioria simples.

Salvador, 18 de agosto de 2023