

**NORMAS INTERNAS DO
RESIDENCIAL CHÁCARA SANTO ANTONIO
APROVADAS EM ASSEMBLÉIA DE 05 DE OUTUBRO DE 2024**

A ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL CHÁCARA SANTO ANTONIO, conforme disposto no artigo 60 do capítulo VIII - das Disposições Gerais e Transitórias de seus Estatutos Sociais, vem através do presente apresentar a seus associados, minuta do Regulamento de normas internas aprovado pela Assembléia Geral Extraordinária de 05/10/2024.

Finalidade: Regular as Normas de funcionamento do sistema de Segurança do Condomínio abrangendo o pessoal e fixando sua constituição, subordinação, espaço de atuação e conduta geral.

**CAPÍTULO I
INGRESSO NO CONDOMÍNIO**

Art.1º - Condôminos

Parágrafo Primeiro- Deverá existir na portaria, Ficha de Cadastro, sistema de acesso remoto ou outra forma de controle adotado pela diretoria e/ou terceirizada. Deverá cada condômino, manter seus dados atualizados, bem como das pessoas autorizadas por cada condômino.

Parágrafo Segundo- Cada veículo de condômino receberá selo, adesivo ou tag eletrônico de identificação que deverá ser fixado no vidro dianteiro lado esquerdo, de forma que dê melhores condições de visualização para a segurança.

Parágrafo Terceiro- Este selo deverá ser substituído sempre que houver necessidade pelo Condomínio.

Parágrafo Quarto- Acesso pela cancela exclusiva lado esquerdo, observar a velocidade máxima permitida de 30 km/hora, obedecendo as regras do Código Nacional de Trânsito.

Parágrafo Quinto- Se o veículo de Condômino estiver sem o selo/adesivo de identificação, a portaria fornecerá meio hábil de identificação, devendo colocar de forma visível em seu carro.

Parágrafo Sexto- Para fins previstos nestas normas, os locatários/comodatários ou equiparados de imóveis no condomínio, são equiparados aos condôminos, desde que identificados pelos proprietários, que devem sempre, apresentar o respectivo instrumento particular que justifique o acesso.

Parágrafo Sétima- Será vedado o acesso até que seja apresentados documentos por escrito, que justifiquem e identifiquem os condôminos;

Parágrafo Oitava- Os Moradores, visitantes e prestadores de serviços devem ser identificados, com os respectivos acessos controlados, de acordo com meios de controle disponíveis

Art.2º - Visitantes

Parágrafo Primeiro- Após a identificação do visitante, a Portaria verificará se existe aviso prévio do Condômino sobre a visita, para permitir o seu acesso.

Parágrafo Segundo- Sem o aviso prévio do Condômino, deverá qualquer visita, identificar-se e aguardar foram do condomínio, tendo somente seu acesso franqueado, após a conferência e autorização.

Parágrafo Terceiro- Não deverá ser aceita autorização por funcionários da residência, devendo a mesma, ser dada somente pelo Condômino ou familiar.

Parágrafo Quarto- Para liberação será preenchido no momento, ficha de controle física ou eletrônica, onde constará dados pessoais, documento de identificação, hora de entrada e saída e a pessoa a ser visitada.

Parágrafo Quinto- Deverá constar em cada veículo de visitante, identificação pelos meios disponíveis.

Parágrafo Sexto- Acesso pela cancela e nas dependências terá velocidade máxima permitida de 30 km/hora, obedecendo às regras do Código Nacional de Trânsito.

Parágrafo Sétimo- Recomenda-se aos Condôminos avisar previamente à Portaria sobre a visita, entrega e os prestadores de serviços, para agilizar a liberação de acesso, evitando atrasos ou possíveis constrangimentos.

Parágrafo Oitavo- Os condôminos que fraquearem acesso a visitantes, serão responsáveis pelos atos e ações por estes praticados e, que desrespeitarem estas normas internas e de convivências, serão responsabilizados mesmo que não tenham praticados os atos diretamente.

Parágrafo Nono- Recomenda-se também que os Condôminos avisem os visitantes sobre as normas do Condomínio, que objetivam a segurança de todos. Os Condôminos e os Locatários responderão pelas ações das pessoas e pelos veículos que ingressarem no Condomínio por sua autorização.

Parágrafo Décimo- A identificação do visitante quando estiver acompanhado pelo Condômino também é obrigatória, para maior segurança do morador.

Parágrafo Décimo Primeiro- Em caso de festas e outros eventos, o Condômino deverá enviar à Portaria, com a devida antecedência, relação dos seus convidados, para que não ocorram transtornos, gerando fila de veículos na Portaria e conseqüentemente, atraso na liberação.

Parágrafo Décimo Segundo- Nos casos não previstos, os Condôminos deverão solicitar por escrito ao Administrador para análise e aprovação da Comissão de Segurança.

Parágrafo Décimo Terceiro – Condôminos que por atos e omissos, coloquem em risco a segurança dos demais Condôminos, podem ter suas condutas enquadradas nas infrações.

Art.3º - Empregados Particulares (arrumadeiras, cozinheiras, etc..)

Parágrafo Primeiro- Deverá constar na Portaria física ou virtual, um prontuário de todos os funcionários particulares.

Parágrafo Segundo- Nos casos não previstos, os Condôminos deverão solicitar por escrito à administração para análise e aprovação da Comissão de Segurança.

Art.4º - Prestadores de Serviço

Parágrafo Primeiro- Deverá constar na Portaria, um prontuário de todos os prestadores de serviços permanentes ou eventuais, inclusive identificação de de empresas terceirizadas.

Parágrafo Segundo- Todo Prestador de Serviços serão identificados quando da sua entrada no Condomínio, controlando-se sua entrada e saída.

Parágrafo Terceiro- Os veículos destes Prestadores também serão identificados e controlada sua entrada e saída.

Parágrafo Quarto- Acesso pela cancela e nas dependências terá velocidade máxima permitida de 30 km/hora, obedecendo às regras do Código Nacional de Trânsito.

Parágrafo Quinto- O trabalho só é permitido de Segunda à Sexta-Feira, entre os horários de 7:00 e 18:00 horas, e aos Sábados das 7:00 às 14:00 horas com proibição de uso de equipamentos que causem ruídos incômodos aos vizinhos, não sendo permitido o trabalho aos domingos e feriados.

Parágrafo Sexto- Os Prestadores de Serviços serão orientados para não ficarem circulando pelo Condomínio, principalmente, visitando outras pessoas ou outras obras sem a devida autorização do proprietário.

Art.5º - Entrega de Materiais para Obras em Construção.

Parágrafo Primeiro- Seguem as regra gerais de acesso.

Parágrafo Segundo- Horário para descarga: Segunda à Sexta-feira das 7:00 às 17:00 horas, aos sábados das 8:00 às 11:00 horas.

Art.6º - Entregadores (Pizzas, Flores, Mercadorias, etc..)

Parágrafo Único- O Condômino deverá ser avisado via meio de contato, sendo seu dever de realizar a previa autorização para liberação, sob pena de ter impedido o acesso.

CAPÍTULO II NORMAS GERAIS

Art.7º - A velocidade máxima permitida no Condomínio é de 30 km/hora, Artigos 2 e 61 do Código Nacional de Trânsito, Lei 9503 de 23/09/97.

Art.8º- Não será permitido o trânsito de veículos automotores, dirigidos por menores, Artigos 162, 163, 164 do Código Nacional de Trânsito, Lei 9503 de 23/09/97.

Art.9º- Não será permitido pregar cartazes, faixas ou qualquer outro tipo de avisos em postes, muros, árvores ou casas.

Art.10º- Os moradores deverão prestar atenção, quanto ao barulho (volume de som, rádios, televisores ou qualquer outro tipo de aparelho sonoro) em horários não permitidos em lei.

Art.11º- Os moradores deverão colaborar com limpeza de rua, calçadas e qualquer dependência que venha a fazer parte do Condomínio.

Art.12º- Não será permitido manter animais de criação fora de suas propriedades.

Art.13º- Não será permitido empinar pipa usando linhas com cortante (cerol).

Art.14º- O Condômino deverá comunicar imediatamente à Portaria o desligamento de qualquer funcionário particular ou prestador de serviços, para as devidas providências da Segurança.

Art.15º- Os moradores não poderão circular em obras sem a devida autorização do proprietário, bem como adultos e crianças de sua responsabilidade.

Art.16º- Os moradores deverão orientar seus filhos, visitantes a manter o cuidado e zelo com o patrimônio comum, sob pena de ferir este regulamento interno.

CAPÍTULO III NORMAS PARA A PORTARIA

Art.17º- Será criado regulamento próprio para portaria adotada.

Art.18º- A portaria poderá ser física, virtual e/ou híbrida (física e virtual).

Art.19º- Todos os prestadores de serviços, devem acatar as ordens, recados, instruções e determinações estabelecidas, transmitindo-as, obrigatoriamente ao seu companheiro de trabalho.

Art.20º- Em serviço, não ouvir rádio, ler jornais ou revistas, não ficar com as mãos nos bolsos e nem encostado, devendo adotar uma postura correta e compatível com a função que exerce.

Art.21º- A Portaria não deixará ocorrer saída de menores (bebês) acompanhados de babás, sem prévia autorização do Condômino.

Art.22º - A Portaria deverá orientar os visitantes e prestadores de serviços sobre os aspectos particulares do Condomínio,

Art.23º- Manter total atenção ao receber qualquer veículo no Portão, abrindo-o somente após identificação.

Art.24º- Só será permitida a entrada de visitantes, se o proprietário estiver presente. Caso não seja feito contato com o condômino, não será autorizado o acesso.

Parágrafo Primeiro- A identificação de visitantes deverá ser feita através da solicitação do RG ou outro documento de identificação, sem necessidade de retenção do documento físico.

Parágrafo Segundo- Todas as vezes que a visita, funcionário ou prestador de serviços chegar na Portaria, mesmo que saia e volte, deverá ser procedido da mesma forma;

Art.25º - Ao tratar com moradores, visitantes e funcionários, dispensar toda a atenção e cortesia, procurando esclarecer todas as dúvidas possíveis, porém, manter-se alerta sobre todos os detalhes normais e eventuais da Portaria.

Art.26º - Controlar a entrada e saída de pessoas, carga e descarga de materiais no interior do Condomínio, mediante identificação se terão sido autorizados, com alguém no local para receber durante o período normal.

Parágrafo Primeiro- A nota fiscal deverá conter no mínimo: O destino e tipo de mercadoria;

Parágrafo Segundo- Só será permitida a entrada de veículos, respeitando os horários previstos neste regimento interno;

Parágrafo Terceiro- A entrada e saída de funcionários, prestadores de serviços e entrega de materiais deverá ser pelo portão principal. Na hipótese, de instalação de entregada específica, deverão identificar da forma que for deliberada pela Diretoria;

Parágrafo Quarto- Toda exceção deve ser solicitada por escrito com antecedência à Diretoria para análise e aprovação das Comissões.

Art.27º- Pedir identificação na Portaria à todas as pessoas que forem iniciar obras ou qualquer tipo de serviço dentro do Condomínio, seguirão as recomendações do regulamento de obras.

Art.28º- Só liberar a saída de qualquer tipo de equipamento ou material com autorização por escrito do responsável pela obra, fazer anotação no livro de ocorrências.

Art.29º- Os prestadores do Condomínio não devem comentar com estranhos ou pessoas não autorizadas, assuntos relativos a sistemas e horários, controles usados na Portaria, pagamento de pessoal ou qualquer informação que afete a segurança do Condomínio.

Art.30º- Não será tolerada, qualquer tipo de veículo parado em frente ao portão do Condomínio, que impeça acessos ao residencial.

CAPÍTULO IV PENALIDADES

Art.31º- Caso existam vigilantes e/ou ronda noturna, será realizado regulamento de conduta, à cargo da Diretoria vigente.

Art.32º- Na falta de cumprimento das normas de Trânsito, as penalidades estão previstas no Código Nacional de Trânsito, Lei 9503 de 23/09/97.

Parágrafo Primeiro- Os moradores devem estacionar seus veículos e itens pessoais, dentro das dependências de sua propriedade, não sendo permitido utilizar as vias do residencial para pernoite de veículos e/ou equiparados, sob pena de infringir o regulamento de obras;

Parágrafo Segundo- Regra do parágrafo anterior, será aplicado subsidiariamente o Código de Trânsito Brasileiro;

Parágrafo Terceiro- Caso condômino e/ou pessoa por ele autoriza infringir as regras de trânsito, especialmente quanto ao limite de velocidade, poderá a Diretoria plicar multas mediante análise das câmeras de segurança, com abertura de procedimento interno, desde que 2 (duas) testemunhas confirmem a infração às normas;

Parágrafo Quarto- Sendo apurada a infração da forma acima prevista, em função da aceitação deste Regimento Interno via Órgão Máximo, deverá o infrator, fazer prova negativa dos fatos a ele atribuídos;

Art.33º- Os condôminos ficam sujeitos às seguintes penalidades, aplicadas pela Diretoria Executiva, de acordo com a gravidade da transgressão, nas categorias:

I- Leve - Multa de 50% do valor do condomínio do mês vigente;

II- Moderada- multa de 100% do valor do condomínio do mês vigente;

III- Grave- multa de 150% do valor do condomínio do mês vigente.

Parágrafo Primeiro- Na reincidência da transgressão caberá a aplicação da multa em dobro daquela anteriormente aplicada e assim sucessivamente.

Art.34º- As penalidades serão aplicadas pela Diretoria, mediante processo administrativo que garante ao infrator amplo direito de defesa, respeitadas as regras deste Regimento Interno, bem como a presunção de validade dos atos da Diretoria.

Parágrafo Primeiro- Ao associado passível de qualquer uma das penalidades, será dado conhecimento dos motivos que justifiquem o ato, para que possa defender-se previamente no prazo de 5 dias a contar da data da notificação.

Parágrafo Segundo- Sendo apurada a infração, em função da aceitação tácita, via aprovação do Regimento Interno por Órgão Máximo, deverá o infrator, fazer prova negativa dos fatos a ele atribuídos;

Parágrafo Terceiro- Indeferida a defesa não caberá qualquer outro tipo de recurso junto à Diretoria.

Art.35º- A discriminação da categorização das infrações encontra-se no Regimento Interno do Condomínio, será subjetivamente enquadrada pela Diretoria.

Parágrafo Único- Casos omissos serão decididos pela Diretoria.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.36º- Por iniciativa da Diretoria ou dos Condôminos, o presente Regulamento poderá ser modificado pela Assembléia Geral, convocada e instalada na forma prevista no Estatuto Social.

**A ORGANIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO E O BEM ESTAR DE SEUS
CONDÔMINOS, É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS
PRÓPRIOS CONDÔMINOS.**

NORMAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DOS VIGILANTES, PORTEIROS E VIGIAS

O vigilante deverá permanecer em seu posto, atento ao que ocorrer dentro do seu raio de ação e observação, tomando providencias imediatas ao constatar qualquer anormalidade que coloque em risco a segurança de moradores e visitantes.

1)- Assalto , Roubo e Invasão

Acione a Polícia, Administrador e Plantão Operacional. Procure dialogar ao máximo, aja com calma, não colocando em risco os demais, use a arma com o máximo cuidado.

2)- Seqüestro

Fique atento com o acompanhamento dos moradores. Em caso de dúvida faça a abordagem como manda a Lei, sempre peça um companheiro junto.

3)- Incêndio

3.1- Chame o bombeiro, Secretaria e comunique o Administrador;

3.2- Use o extintor mais próximo, comunique via rádio ou PABX a todos (evitando o pânico) e peça ajuda da Segurança, isolando o local.

4)- Primeiros Socorros

Avaliar o caso:

Ocorrências como enfarte, derrame, etc; acione a viatura e leve imediatamente ao hospital.

Trauma, tombo, atropelamento, etc; procure não mexer, imobilize e use a maca, leve ao hospital, comunique imediatamente o Administrador, escritório e Síndico.

Atos não aceitáveis dentro do Condomínio, principalmente por prestadores de serviço, comunique imediatamente à Secretaria ou Administrador. Na falta, peça para retirar o infrator do Condomínio. À negativa, chame a Polícia.

4)- Fones de Emergência

	Polícia Militar	190
Polícia Civil	147	
Corpo de Bombeiros	193	
Pronto Socorro	192	
Defesa Civil	199	