

## **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALBERTO PINTO RIBEIRO**

### **REGULAMENTO INTERNO**

O Condomínio Edifício Alberto Pinto Ribeiro, situado na Rua: Dr. Costa Valente, 86 – CNPJ. 06.994.419/0001-92, nesta Capital, tem por este Regulamento Interno como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos os Condôminos, Moradores, Empregados e Visitantes, em conformidade com o que determina a Lei nº4.591, de 16 de dezembro de 1964, e outras posteriores, bem como complementar as disposições das cláusulas que já existem na Convenção do Condomínio, conforme registro no cartório de Títulos e Documentos.

#### **CAPÍTULO I - DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS/ LOCATÁRIOS/ FAMILIARES/RESIDENTES**

**Cláusula 1** – Usar, gozar e dispor do apartamento de sua propriedade / locatários / familiares / residentes (L. F. R.), desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do edifício, não causem danos aos demais condôminos ou moradores do prédio e não infrinjam as normas legais, as disposições da Convenção ou do Regulamento Interno do Condomínio.

**Cláusula 2** – Fazer uso das partes comuns do Condomínio, sobre elas exercendo todos os direitos que lhes são legalmente conferidos, desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos ou moradores do prédio, com as mesmas condições da cláusula anterior.

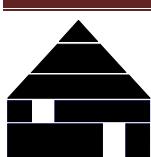
**Cláusula 3** – Examinar livros, arquivos, contas e documentos, podendo a qualquer tempo solicitar informações ao Síndico ou à Administradora sobre questões relativas à administração do Condomínio.

**Cláusula 4** – Comunicar à Administradora, por escrito, qualquer irregularidade que observem, eventuais críticas, sugestões, reclamações ou protestos contra atos que considerem prejudiciais a boa convivência no Condomínio, solicitando à Administradora, se for o caso, a adoção de medidas corretivas adequadas.

**Cláusula 5** – Comparecer ou fazer-se representar nas Assembleias Gerais do Condomínio, com procuração.

#### **CAPÍTULO II - DOS DEVERES E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS (L. F. R.)**

**Cláusula 1** – É obrigação do condômino (L. F. R.), zelar pelo bom comportamento e disciplina de seus familiares, empregados e visitantes dentro das dependências do condomínio, bem como pelo perfeito estado de conservação e manutenção dos equipamentos e instalações do edifício.



**Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.**

Rua: Jacina nº 172 – São Paulo/S.P

Tel: 5511-2943.1195

[www.gilserrano.com.br](http://www.gilserrano.com.br)

**Cláusula 2** – Respeitar RIGOROSAMENTE o disposto neste Regulamento e na Convenção, sob pena de ser compelido a desfazer obra ou abster-se de ato, ou ainda a reparar os danos que causar, independentemente de sua sujeição às multas, conforme especificado no capítulo XI deste Regulamento.

**Cláusula 3** – A imposição da multa será comunicada por escrito ao infrator, não tendo efeito suspensivo o recurso eventualmente interposto ao Corpo Diretivo, o qual terá o prazo máximo de 05 (cinco) dias, da data da multa, para recorrer.

**Cláusula 4** – O condômino (L. F. R.), responderá perante o Condomínio pelos atos praticados pelos ocupantes ou visitantes de sua unidade autônoma. Além disso, deverá ser observada, dentro do edifício, a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo qualquer queixa ser encaminhada, por escrito, ao Síndico.

**Cláusula 5** – O Condomínio poderá permitir que sejam mantidos animais nas unidades, desde que não causem incômodo aos demais moradores, com ruídos ou problemas de higiene, bem como não ameacem a segurança dos demais moradores. Fica terminantemente proibida a permanência de animais nas áreas comuns do condomínio, devendo somente serem transportados por seu tutor, de forma segura, das seguintes formas: a) animais de pequeno porte: pelo elevador/escada, no colo ou fechado em gaiola; b) animais de médio e grande porte; pelas escadas, preso ao tutor pela coleira e com focinheira. É obrigatório que qualquer animal esteja vacinado, conforme as exigências do serviço sanitário. Apresentando comprovantes de vacinas.

**Cláusula 6** – Todo condômino (L. F. R.), deve prestigiar e fazer acatar as decisões do Síndico e da Assembleia Geral.

**Cláusula 7** – Tratar com respeito todos os colaboradores do condomínio.

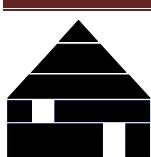
**Cláusula 8** – Notificar, imediatamente, Síndico/Administradora/Colaboradores, a incidência de moléstia grave, infecto contagiosa nas pessoas que residem em sua unidade. Durante a enfermidade, o condômino (L. F. R.), devem evitar o máximo possível a circulação nas áreas comuns.

**Cláusula 9** – Quando se tornar necessário a inspeção e execução de medidas que se relacionam com interesse coletivo, o condômino (L. F. R.), deverá permitir a entrada em sua unidade, do Síndico e/ou Zelador e das pessoas que os acompanham.

**Cláusula 10** – Diligenciar, no sentido de que os condôminos (L. F. R.), e demais pessoas não façam mal uso ou danifiquem o elevador que serve o edifício.

**Cláusula 11** – Todo e qualquer dano causado ao Condomínio em suas partes comuns deverá ser indenizado por quem o causar. No caso de morador (L. F. R.), locatário, dependente, visitante, etc., responderão pelos danos causados.

**Cláusula 12** – É permitido utilizar, alugar, ceder ou explorar no todo ou em parte, as unidades para fins diversos do uso a que se destinam o edifício, ou seja, fins residenciais e comerciais, ou seja, misto.



---

**Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.**

Rua: Jacina nº 172 – São Paulo/S.P

Tel: 5511-2943.1195

[www.gilserrano.com.br](http://www.gilserrano.com.br)

**Cláusula 13** – Em caso de locação ou venda da unidade fazer constar como parte integrante dos contratos exemplar deste regulamento.

**Cláusula 14** – Zelar pela apresentação dos seus empregados, evitando que os mesmos circulem pelo edifício em trajes indecorosos/inadequados.

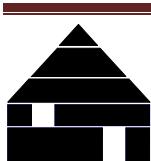
**Cláusula 15** – É expressamente proibido utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares durante seu horário de trabalho, salvo em casos de emergência e casos que causem prejuízos ao condomínio.

**Cláusula 16** – É proibido fumar nas dependências da área comum, tais como: halls, elevadores, escadas, e demais áreas cobertas, conforme Lei Estadual 13.541/2009. O morador ou o visitante deste sendo infrator desta cláusula será multado no valor correspondente a 100% (cem por cento) da cota condominial ordinária do mês da infração. Caso o condomínio seja autuado pelas autoridades competentes, o valor da multa imposta ao condomínio será cobrado da unidade infratora.

### **CAPÍTULO III - DA LIMPEZA**

**Cláusula 1** – O Condomínio manterá no seu quadro de funcionários pessoas encarregadas de efetuar a limpeza nas áreas comuns não que isso, todavia, exima o condômino (L. F. R.), de zelar efetivamente pela mesma.

- a) É proibido depositar objetos ou outros materiais em qualquer parte das áreas de uso comum, isto é, na entrada, passagens, escadas, elevador, correndo por conta do condômino (L. F. R.), o risco, ônus e prejuízos que resultarem.
- b) Os lixos das unidades deverão ser embalados em sacos plásticos resistentes e depois depositados em local determinado. É expressamente proibido despejar o lixo “In natura” diretamente nas lixeiras. Os entulhos resultantes de obras nas unidades não poderão ser depositados em áreas fora das mesmas sem autorização do Síndico, sendo que, neste caso, a remoção do entulho e os custos ficam por conta do condômino (L. F. R.).
- c) É proibido deixar restos de lixo ou outras varreduras nas áreas e partes de uso comum do edifício.
- d) É proibido atirar pelas janelas, para a rua ou áreas comuns, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarros, ou quaisquer outros objetos, bem como, descartar dejetos de animais (Fezes) em dutos coletivos de qualquer natureza.
- e) É proibido estender, bater, secar ou colocar tapetes ou quaisquer materiais nas janelas ou sacadas, nas quais não poderão ser instalados varais, de que tipo forem, uma vez visíveis do exterior.



**Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.**

Rua: Jacina nº 172 – São Paulo/S.P

Tel: 5511-2943.1195

[www.gilserrano.com.br](http://www.gilserrano.com.br)

- f) É proibida a lavagem de janelas executadas pelo lado externo, que causem queda de água e materiais de limpeza empregados neste ato, que escorram para os andares inferiores.

## **CAPÍTULO IV - DAS MUDANÇAS**

**Cláusula 1** – As mudanças tanto para entrar ou sair do Condomínio deverão ser comunicadas pelo interessado ao Síndico e/ou Zelador, com antecedência mínima de 03 dias, devendo o administrador da unidade apresentar cópia de contrato da locação, bem como uma carta autorizando tanto a entrada como a saída do interessado.

**Cláusula 2** – O transporte deverá ser feito pelo elevador, respeitando, porém, as normas de segurança e as emanadas pela administração, sempre consultando a Zeladoria.

**Cláusula 3** – Antes de ser iniciada a mudança, o Zelador deverá providenciar a colocação de proteção no elevador.

**Cláusula 4** – O proprietário (a) e/ou inquilino do apartamento interessado na mudança é responsável solidário por todo e qualquer dano causado à terceiros e ao Condomínio.

**Cláusula 5** – Em caso de qualquer dano o Zelador comunicará, imediatamente, aos responsáveis pela mudança e ao Síndico, a fim de que seja providenciado o resarcimento dos prejuízos.

**Cláusula 6** – O transporte de carga que possa afetar o funcionamento do elevador, por peso excessivo (cofre, arquivos, etc.), deverá ser previamente autorizado pela empresa conservadora do elevador, sem o que, não será permitido.

**Cláusula 7** – O horário das mudanças será, rigorosamente, compreendido entre 09:00 horas e término às 17:00 horas, de Segunda à Sexta Feira aos Sábados o horário é das 09:00 horas até 12:00 horas (meio dia), sendo terminantemente proibida aos Domingos e Feriados.

**Cláusula 8** – O Condomínio e o Síndico não assumem qualquer responsabilidade resultante de danos, acidentes, roubos, furtos ou extravios que possam ocorrer durante a mudança.

**Cláusula 9** – Após descarregar os móveis / objetos, nos andares, o elevador deverá ser liberado imediatamente.

**Cláusula 10** – Todos os moveis e pertences deverão ser retirados urgentemente dos corredores/escadarias para segurança geral de circulação dos demais moradores.



**Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.**

Rua: Jacina nº 172 – São Paulo/S.P

Tel: 5511-2943.1195

[www.gilserrano.com.br](http://www.gilserrano.com.br)

## **CAPÍTULO V - DA PORTARIA**

A área da portaria é considerada de vital importância para o funcionamento e segurança do Condomínio. Para tanto, requer os seguintes cuidados na sua utilização:

**Cláusula 1** – Não é permitida a formação de grupos (“rodinha”) na entrada social e com conversas demoradas no local.

**Cláusula 2** – Fica expressamente proibida a entrada no Condomínio de entregadores de móveis, roupas, objetos, pizzas, lanches, etc., bem como de vendedores ou representantes, desacompanhados do responsável pela unidade, nas dependências de uso comum do Condomínio. No caso de prestadores de serviço (pedreiros, marceneiros, etc.) e corretores de imóveis, será exigida autorização por escrito do proprietário do imóvel, devendo constar obrigatoriamente o RG da pessoa autorizada a entrar no imóvel.

**Cláusula 3** – Qualquer dano causado ao Condomínio pelo entregador no momento do recebimento deste pelo condômino (L. F. R.), deverá ser imediatamente resarcido pelo último. Ex: arranhões nas paredes, danos diversos, desrespeito aos funcionários e outros condôminos (dano moral), etc.

**Cláusula 4** – O zelador é autoridade no momento em que está a serviço do Condomínio e para tanto deve ser respeitado nas ordens e determinações instruídas pelo Síndico.

**Cláusula 5** – O funcionário do condomínio está proibido de receber qualquer chave dos condôminos (L. F. R.) suas unidades privativas.

## **CAPÍTULO VI - DO ELEVADOR**

**Cláusula 1** – O Elevador é equipamento destinado a facilitar e dar conforto à vida do condômino (L. F. R.). Portanto é dever de todos fazer bom uso do mesmo e também manter o seu estado de conservação o melhor possível.

**Cláusula 2** – É terminantemente proibido a utilização do elevador para fins que não sejam os de transporte dos condôminos (L. F. R.) das unidades até as áreas comuns e vice-versa. Cabe, como exceção, transporte de mudança, compras e outros objetos que não danifiquem o equipamento, lembrando que a capacidade é de 280 KG (Carga Nominal e 04 pessoas no total).

**Cláusula 3** – Por ser um equipamento de manutenção cara, ficará passível de multa pecuniária o condômino que for flagrado: fumando; depredando; brincando; retendo o elevador por tempo superior ao utilizado para embarque e desembarque; riscando-o com lápis, canetas, etc.

**Cláusula 4** – De acordo com a legislação em vigência, lei Nº 12.751/98, crianças com idade menor que 10 anos devem utilizar o elevador do edifício, somente acompanhadas dos pais ou



**Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.**

Rua: Jacina nº 172 – São Paulo/S.P

Tel: 5511-2943.1195

[www.gilserrano.com.br](http://www.gilserrano.com.br)

responsáveis, ficando o condomínio isento de quaisquer responsabilidades pela segurança dos menores.

## **CAPÍTULO VII - DO SILENCIO/OBRAS/REFORMAS NO CONDOMÍNIO**

**Cláusula 1** – Fica determinado o seguinte horário para a observância do silêncio no Edifício:

- a) Todos os dias à partir das 22:00 horas até as 06 :00 horas do dia seguinte;
- b) Devido ao alto grau de perturbação causados pela utilização martelos, furadeiras, serras e demais ferramentas similares, fica determinado o seguinte horário para sua utilização: Das 08:00 horas às 17:00 horas de Segunda à Sexta, Sábados das 10:00 às 15:00 horas. Domingos e Feriados: PROIBIDO.

**Cláusula 2** – É proibido utilizar com volume excessivo, aparelho de som, alto falante, rádio, aparelho de televisão, instrumentos musicais, ou quaisquer outros aparelhos sonoros ou similares que possam perturbar os demais residentes.

**Cláusula 3** – De acordo com a legislação vigente, todas as obras realizadas no condomínio, área privativa e coletiva, de reformas e manutenções deverão ser comunicadas ao Síndico, apresentando memorial descritivo das mesmas, acompanhado de ART ou RRT.

## **CAPÍTULO VIII - DAS CRIANÇAS E SEU COMPORTAMENTO E SEGURANCA**

**Cláusula 1** – Os pais e responsáveis têm OBRIGAÇÃO, perante o Condomínio, de orientar suas crianças a não perturbar, em hipótese alguma, o sossego dos demais moradores e respeitar e acatar as determinações da administração.

**Cláusula 2** – Os pais têm OBRIGAÇÃO de, em caso de solicitação feita por funcionário ou membro da administração, recolher à unidade a criança que estiver promovendo desordem, bem como, resarcir o Condomínio por eventuais danos causados por ela.

**Cláusula 3** – O Condomínio não se responsabiliza por acidentes causados com crianças, principalmente, por negligência dos pais ou responsáveis.

**Cláusula 4** – Não tendo vigilância e portaria do edifício, pela sua própria natureza, as saídas de menores de idade residentes no condomínio é de inteira responsabilidade dos pais/ responsáveis pelos menores.

**Cláusula 5** – A permanência das crianças nas áreas comuns do Condomínio é de inteira responsabilidade dos pais ou responsáveis.



**Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.**

Rua: Jacina nº 172 – São Paulo/S.P

Tel: 5511-2943.1195

[www.gilserrano.com.br](http://www.gilserrano.com.br)

## **CAPÍTULO IX - DA SEGURANÇA DO CONDOMÍNIO**

O Condômino (L. F. R.) deverá seguir estritamente o estabelecido abaixo a fim de preservar a segurança do Condomínio.

**Cláusula 1** – É proibido manter ou guardar substâncias odoríferas ou perigosas à segurança do Edifício ou de seus moradores, tais como produtos químicos, inflamáveis, explosivos, etc., de acordo com a segurança exigida pelo Corpo de Bombeiros.

**Cláusula 2** – É proibido colocar nos beirais das janelas e sacadas qualquer tipo de objeto. EX.: Vasos ornamentais e outros com perigo de quedas nos pedestres que circulam na calçada do Edifício.

**Cláusula 3** – O Condomínio não se responsabilizará, em hipótese alguma, por furtos simples ou qualificados, total ou parcial, roubo, danos ou estragos de qualquer natureza ocorridos às pessoas ou bens de quaisquer espécie que estejam dentro do edifício ou áreas comuns, de que sejam vítimas os condôminos (L. F. R.), locatários, ocupantes, empregados, visitantes e demais pessoas em quaisquer circunstâncias ou ocasiões.

**Cláusula 4** – Fica determinado o fechamento da porta de entrada do Edifício 24:00 horas diárias, visando maior segurança, devendo sempre o condômino acompanhar seus visitantes, afim de certificar-se do efetivo fechamento da porta.

**Cláusula 5** – As portas dos apartamentos/unidades deverão permanecer fechadas.

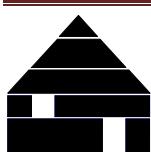
## **CAPÍTULO X - PADRONIZAÇÃO DE JANELAS, HALL DOS ELEVADORES, ETC**

**JANELAS:** As janelas das unidades autônomas deverão ser preservadas nas suas características originais. No tocante à proteção com telas, estas deverão ter seu tipo, material e cor padronizado, conforme orientação em assembleia.

**HALL DO ELEVADOR:** Os equipamentos de segurança não poderão, em hipótese alguma, terem sua localização alterados, sem a anuência, fundamentada sempre na forma da lei que rege este aspecto, da administração do Condomínio.

**FACHADA DO EDIFÍCIO:** Deverá ser mantido todo padrão externo do Edifício, como fachada, cor, etc., não podendo ser alterada, a não ser por meio de Assembleia Geral.

**ENVIDRAMENTO DA SACADA:** Quando em assembleia for aprovado o padrão os mesmos serão efetivados na época, individualmente como opção.



**Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.**

Rua: Jacina nº 172 – São Paulo/S.P

Tel: 5511-2943.1195

[www.gilserrano.com.br](http://www.gilserrano.com.br)

## **CAPÍTULO XI - DAS PENALIDADES**

Aquele que violar as disposições legais, contidas neste Regulamento aprovado em assembleia de 19 / 11 / 2024, ficará sujeito, a uma primeira advertência, e na reincidência (em caso da violação da mesma cláusula já infringida ou qualquer outra), a multa será de 100% do valor do condomínio ordinário vigente no mês da infração, por disposição violada, o dobro em caso de reincidência, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se do ato praticado, ou ainda, a reparar os danos causados. A multa será cobrada através de boleto bancário ou outro meio definido pela administração, vencendo a mesma junto com as despesas do Condomínio do mês subsequente à data da infração. As reincidências a qualquer cláusula deste regulamento serão consideradas dentro do período de 12 (doze) meses a partir da 1º Advertência destinada a unidade. Os Condôminos (L. F. R.) são diretamente responsáveis por todos os atos e infrações que praticarem seus empregados, visitantes e ocupantes das respectivas unidades autônomas. Das multas impostas pelo Síndico, ou de quaisquer de suas decisões, cabe recurso a ser interposto por escrito pelo condômino que entender prejudicado e deverá ser encaminhado no prazo máximo de 5 (cinco) dias ao Conselho Diretivo, para o devido julgamento.

**Parágrafo único:** O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil e criminal pelos danos causados, bem como do reparo dos estragos causados.

## **CAPÍTULO XII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

**Cláusula 1** – O Zelador fica autorizado a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir o presente regulamento, devendo comunicar as infrações ao Síndico, para que o mesmo tome as providências necessárias.

**Cláusula 2** – A solução dos casos omissos caberá ao Corpo Diretivo “Ad referendum” da Assembleia Geral. Da mesma forma, se for notado pelo Corpo Diretivo a necessidade de inclusões ou modificações neste Regulamento, o Corpo Diretivo será autorizado a efetuá-las. “Ad referendum” da Assembleia Geral.

**Cláusula 3** – Fica eleito o Foro Central, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir qualquer ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorra do presente Regulamento Interno.

São Paulo - 19 de Novembro de 2024



**Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.**

Rua: Jacina nº 172 – São Paulo/S.P

Tel: 5511-2943.1195

[www.gilserrano.com.br](http://www.gilserrano.com.br)