



CONDOMÍNIO
RESERVA ESPECIALE

REGULAMENTO INTERNO

O presente Regulamento Interno foi elaborado com a finalidade de proporcionar aos senhores condôminos do referido condomínio, sito à Avenida Paranaguá, 1485 – São Paulo – SP, o máximo de bem social e convivência de alto nível. Este Regulamento Interno complementa e ratifica a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, redigida na forma das disposições da lei nº 4591 de 16/12/64, regula a Administração do condomínio, a forma de uso de suas diferentes unidades autônomas, partes comuns e IMPÕE DIREITOS, DEVERES E OBRIGAÇÕES A TODOS OS CONDÔMINOS E A SEUS FAMILIARES, serviçais, locatários e demais pessoas que frequentam o Edifício a fim de disciplinar a conduta e o comportamento dentro das áreas do condomínio.



Artigo 1º - Todos os condôminos ficam obrigados a contribuir para as despesas comuns do Edifício, bem como para custeio de obras, na forma e proporção prevista na Convenção de Condomínio, efetuando os pagamentos nos prazos estipulados.

Artigo 2º - É dever de todo condômino e seus familiares prestigiar e fazer acatar as deliberações aprovadas em assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias.

Artigo 3º - Uma copia do presente Regulamento Interno deverá, obrigatoriamente, fazer parte integrante dos contratos de locação ou venda das unidades autônomas.

Artigo 4º - Compete ao Síndico, na qualidade de dirigente e responsável por todos os serviços e interesses do condomínio, interpretar, aplicar e fazer as normas constantes da Convenção de Condomínio e deste Regulamento.

PARÁGRAFO ÚNICO – Quando a Convenção de Condomínio e o presente Regulamento Interno, não expressar a ação de qualquer fato ocorrido, caberá ao Síndico e, em caso de maior extensão, ao Síndico em conjunto com o Conselho Consultivo, resolverem o assunto, mediante aplicação de usos e costumes ou precedentes jurisprudenciais, sempre “ad-referendum” da primeira Assembleia Geral que se realizar.

Artigo 5º - Cabe ao zelador, como executor direto das ordens do Síndico, atender com solicitude os condôminos, assim como dirigir e fiscalizar a boa ordem do Edifício, inclusive os serviços e atribuições dos empregados do condomínio, levando ao conhecimento do Síndico qualquer infração ao presente regulamento, a fim de sejam tomadas as medidas cabíveis.

Artigo 6º - Todos quantos residem no Edifício têm o dever de tratar com respeito os empregados do condomínio e deles exigirem o mesmo tratamento.

Artigo 7º - Não é permitido utilizar os préstimos dos empregados do condomínio para serviços particulares no horário de seus expedientes.

CAPITULO II – DA PORTARIA

Artigo 8º - A porta de entrada principal, que dá acesso ao condomínio será mantida permanentemente fechada.



§ 1º - Nenhum estranho ao condomínio terá seu ingresso permitido sem antes identificar o nome do morador a quem procura.

§ 2º - Em nenhum caso será permitida a entrada de vendedores, ambulantes, pedintes, entregadores de pizza, flores e outros.

Artigo 9º - Dependerá de autorização expressa do síndico ou zelador e anuência do Condomínio, o acesso às unidades autônomas de pesquisadores credenciados por órgão oficial.

Artigo 10º - A portaria será guardada ininterruptamente por um porteiro, competindo-lhe a vigilância diurna e noturna sobre as dependências, equipamentos, comandos à distancia de interfone.

Artigo 11º - É tarefa do porteiro fiscalizar a entrada de visitantes e serviços em geral, anunciando-os obrigatoriamente pelo interfone, ainda que sejam pessoas conhecidas, permitindo o seu acesso às unidades autônomas somente após a autorização dos respectivos condôminos.

Artigo 12º - O Síndico providenciará uma relação de todos os condôminos residentes no edifício, que deverá permanecer na portaria, sempre atualizada.

Artigo 13º - Todos os condôminos ficam obrigados a lançar em livro próprio, a ser mantido na portaria, os dados pessoais de empregadas domésticas e diaristas, mencionando o número da unidade autônoma e horário de trabalho.

Artigo 14º - A correspondência trazida pelo carteiro ou outro portador será recebida pelo porteiro, contra recibo se for o caso, entregando-a ao zelador.

§ 1º - Cabe ao zelador à pronta distribuição da correspondência aos seus destinatários, mediante ao protocolo, sempre que necessário.

§ 2º - Quando se tratar de correspondência de caráter judicial, o portador será identificado e encaminhado diretamente ao destinatário, sendo vedado o seu recebimento pelo porteiro ou zelador.

Artigo 15º - É expressamente proibido vasculhar ou violar as correspondências existentes nas dependências da portaria.

Artigo 16º - Quaisquer queixas, reclamações, reivindicações ou sugestões serão formalizadas em livro próprio existente na portaria ou diretamente ao Síndico.

CAPITULO III – DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Artigo 17º - As unidades autônomas destinam-se a fins estritamente residenciais, sendo expressamente proibida a sua utilização, locação, cessão ou exploração, no todo ou parte, para atividades industriais, comerciais, de prestação de serviço, institucionais ou religiosas.

Artigo 18º - Não é permitido fracionar a respectiva unidade autônoma para o fim de aliená-la ou sublocá-la a mais de uma pessoa separadamente.

Artigo 19º - É proibido alterar a forma ou aspecto externo da fachada, pintar ou decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no condomínio. Será permitida a alteração do modelo da porta, desde que a mesma seja do tamanho já estabelecido originalmente pela Construtora, sua cor externa deverá ser branco acetinado e as maçanetas a critério de cada condômino.

Artigo 20º - Em nenhuma hipótese será permitido fazer quaisquer obras que atinjam a estrutura de concreto, bem como modificar a disposição das paredes internas que contenham canalizações comuns.

Artigo 21º - Ressalvado o disposto no artigo anterior, obras de maior vulto e desde que não saiam prejudicadas ou danificadas as redes de infraestrutura, só serão permitidas mediante prévia anuência do Síndico e projeto elaborado por profissional devidamente credenciado pelo CREA, com a aprovação e responsabilidade deste. Obedecendo as normas da ABNT.

Artigo 22º - A execução de obras, reparos, montagens, instalações, bem como o uso de furadeiras, esmeril, martelo, marreta, martelete etc., somente será permitida de segunda à sexta-feira, das 09:00 (nove) às 17:00 (dezessete), e aos sábados, das 10:00 (dez) às 15:00 (quinze). Não sendo permitido aos domingos e feriados.

§ ÚNICO – Reparos de caráter urgente e inadiável poderão ser realizados em qualquer dia e hora. Mediante prévio aviso ao Síndico, que comunicará o fato aos demais moradores.

Artigo 23º - O entulho proveniente de obras, reformas e reparos serão movidos por conta e despesa do condômino da unidade. Devidamente acondicionado e nos mesmos horários estabelecidos no artigo 22. A caçamba de entulho deverá ser colocada na rua lateral do Condomínio.



§ ÚNICO - Ao caso de não remoção do entulho, o mesmo poderá ser retirado por ordem do Síndico. Levando todos os custos ao condômino responsável, acrescido multa, conforme artigo 122, do presente regulamento Interno.

Artigo 24º - Fica terminantemente proibido fazer reparos ou instalações em sua unidade, suscetíveis de prejuízo das coisas comuns ou demais unidades.

Artigo 25º - Não será permitido fazer na unidade autônoma, sem conhecimento e autorização do síndico, qualquer instalação que importe em sobrecarga de energia elétrica deste ou das áreas comuns.

Artigo 26º - É dever de todo condômino, permitir o ingresso em sua unidade autônoma do Síndico e demais pessoas por ele credenciadas, sempre que isso se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do Edifício, sua segurança e solidez, bem como a realização de reparos em instalações e tubulações nas unidades vizinhas.

Artigo 27º - É proibido exercer atividades ou manter nas respectivas unidades autônomas, instalações, materiais, aparelhos, etc., que por qualquer forma possam ameaçar ou afetar a segurança e solidez do edifício, prejudicar a saúde, causar incomodo aos demais moradores, ou ainda, acarretar aumento de seguro.

Artigo 28º - É obrigação de todo condômino e locatário consertar ou substituir prontamente toda e qualquer instalação ou aparelho danificado dentro de sua unidade autônoma, sempre que possam afetar as partes comuns ou as unidades vizinhas, especialmente vazamentos e infiltrações de banheiros, cozinhas ou tanques de lavar roupas.

Artigo 29º - Nenhum condômino ou morador poderá ordenar aos empregados o desligamento de bombas ou ejetores de água do edifício, quando estiver em funcionamento a qualquer hora do dia ou da noite. Sem prévia comunicação ao Síndico ou Zelador.

Artigo 30º - A remoção do pó de tapetes, cortinas ou quaisquer outras peças, somente poderão ser feita por meio de aspirador ou outro que impeça a sua dispersão.

Artigo 31º - Não será permitido estender roupas, tapetes e peças em geral, nas sacadas ou outros locais visíveis no interior do condomínio.

Artigo 32º - Fica expressamente proibido colocar vasos de plantas, gaiolas, enfeites e quaisquer objetos nos peitorais das janelas ou locais de onde fiquem expostos ao risco de cair.

Artigo 33º - Em nenhuma hipótese será permitido colocar placas, letreiros, cartazes de publicidade, toldos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer objetos nas paredes externas das unidades autônomas, bem como, instalar chaminés, tubulações, coifas para exaustores, aparelhos de ar condicionado, etc., visíveis do exterior a não ser nos locais já previamente indicados nos projetos da incorporadora e nos moldes determinados pelo Sindico.

Artigo 34º - Será proibida a lavagem de vidros e paredes externas das unidades autônomas que ocasione respingos de água escorrendo nos apartamentos próximos.

Artigo 35º - É vedado lançar papeis, pontas de cigarro, fragmentos de lixos, líquidos e quaisquer objetos pelas janelas e outras aberturas para via publica ou áreas do edifício.

Artigo 36º - Não será permitido jogar nos vasos sanitários qualquer material suscetível de provocar entupimento, inclusive papel e toalhas higiênicas.

Artigo 37º - É obrigação de todo condômino comunicar imediatamente ao sindico, a ocorrência de moléstia contagiosa ou epidemia em sua unidade autônoma.

Artigo 38º - Fica expressamente proibido dar guarda a pessoa perseguida pela policia ou pelo clamor publico, sob acusação da pratica do crime, bem como a guarda de veículos e objetos de crime.

Artigo 39º - Não será permitido promover reuniões ou festividades que venham prejudicar a tranquilidade dos demais moradores do edifício, nem exercer atividades ruidosas, ilícitas ou imorais nas unidades autônomas.

Artigo 40º - É proibido utilizar o volume exagerado de aparelhos sonoros, instrumentos musicais, alto falantes, bem como, maquina de qualquer espécie que provoquem ruído de alta intensidade.

§ ÚNICO – Também não será permitido o uso de rádios transmissores e receptores que causem interferências nos demais aparelhos elétrico-eletrônicos existentes no prédio.

Artigo 41º - No horário compreendido entre 22:00 (vinte e duas) e 07:00 (sete) horas deverá ser observado o silêncio indispensável ao repouso dos demais moradores.

Artigo 42º - É dever de todo condômino não abusar do consumo de água, energia elétrica e gás, conservar as normas de segurança requeridas pelo uso dessas utilidades e manter em perfeito estado de conservação as suas instalações, obrigando-se a comunicar ao síndico quaisquer irregularidades, tão logo sejam constatadas.

Artigo 43º - O interfone destina-se a recados rápidos, sendo vedado o seu uso para conversas prolongadas, devendo estar sempre livre para receber ou transmitir eventuais avisos de emergência.

Artigo 44º - Qualquer alteração, modificação ou extensão de antena coletiva somente poderá ser executada por pessoas autorizada pelo fabricante ou empresa encarregada pela manutenção, aprovada sempre, de maneira formal pelo síndico.

Artigo 45º - As visitas a unidades autônomas desocupadas somente serão permitidas acompanhadas de seu proprietário ou procurador por ele constituído.

CAPITULO IV – DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS

Artigo 46º - É permitido manter nas unidades autônomas aves, e animais domésticos, sempre de pequeno porte, desde que não coloquem em risco a segurança, a saúde e o sossego dos residentes do edifício.

§ ÚNICO – Os condôminos são responsáveis pelo incômodo provocado aos demais moradores do prédio, pela ave ou animal de quem tenha guarda.

Artigo 47º - A circulação dos animais far-se-á exclusivamente pelo elevador de cargas, munidos de coleira curta e devidamente no colo e acompanhados de seu responsável.

Artigo 48º - Em nenhum caso será permitida a presença de animais na área social do edifício.

Artigo 49º - É expressamente proibido passear ou brincar com animais nas dependências comuns do prédio, especialmente no hall de entrada dos apartamentos, na garagem e na área de lazer.

Artigo 50º - Caso solicitado pelo síndico ou zelador, os animais deverão portar focinheira.

Artigo 51º - Os proprietários de animais são responsáveis pelas sujeiras provenientes de excrementos e urina nas áreas comuns do edifício.

§ ÚNICO – A multa pela infração deste artigo é de 30% (trinta por cento) do valor da taxa do condômino do mês que ocorra a mesma.

Artigo 52º - Os condôminos que tenham animais sob sua guarda deverão observar rigorosamente as normas sanitárias, submetendo-os periodicamente à vacinação adequada para cada espécie.

§ 1º - É obrigatória a vacinação anual dos cães contra raiva.

§ 2º - Ficam proprietários de animais, obrigados a exibir sempre que solicitado pelo síndico, os respectivos atestados de vacina.

CAPITULO V – DAS MUDANÇAS

Artigo 53º - As mudanças somente poderão ser realizadas das 9:00 (nove) as 17:00 (dezessete) horas, de 2ª a 6ª feira, e aos sábados das 10:00 (dez) às 15:00 (quinze) horas. Não sendo permitidas aos domingos e feriados.

Artigo 54º - É proibido realizar mudanças, totais ou parciais, sem avisar previamente o síndico e ou administradora/zelador, com o mínimo de 3 (três) dias de antecedência, marcando data e hora.

§ ÚNICO – O zelador, a quem cabe fiscalizar e orientar a entrada e saída de mudanças deverá ser avisado 48 (quarenta e oito) horas antes pelo condômino.

Artigo 55º - A mudança far-se-á exclusivamente pelo elevador de carga.

§ 1º - Móveis e volumes que excedam em peso de capacidade do elevador serão transportados pela sacada ou içados.

§ 2º - Havendo dúvida, no caso de cofres, arquivos, pianos etc., o transporte dos mesmos deverá ser devidamente autorizado pela empresa responsável pela manutenção dos elevadores.

Artigo 56º - Todo e qualquer dano causado nas paredes, portas, elevadores, escadas, patamares, pintura, acabamento ou acessórios e demais partes do edifício, por

ocasião da entrada ou saída de mudanças, será prontamente indenizado ou reparado pelo proprietário das peças transportadas.

§ ÚNICO – O transporte de objetos de grande porte que tiver que ser feito pela fachada, somente será permitido através de firma especializada, que se responsabilizarão pelos danos nas paredes externas, peitorais, sacadas, etc., de todas as unidades autônomas por onde tais objetos transitarem, bem como responderá civil e criminalmente, por qualquer acidente e /ou dano ocorrido nos trabalhos.

Artigo 57º - Em caso de qualquer estrago, cabe ao zelador comunicar imediatamente os responsáveis pela mudança. Avisando também o síndico para que este providencie o pronto ressarcimento dos prejuízos pelo condômino, sendo que este não ultrapasse o prazo limite de 5 (cinco) dias, salvo em casos excepcionais.

Artigo 58º - Os demais condôminos que tenham sofrido qualquer prejuízo decorrente de mudança deverão apresentar sua reclamação ao zelador, convocando-o para fazer vistoria, bem como anotar o ocorrido no livro destinado às reclamações, para posteriormente serem tomadas as devidas providências.

Artigo 59º - Antes de iniciada a mudança, o zelador dará ciência ao responsável, dos termos deste capítulo.

Artigo 60º - É dever de todos os residentes do edifício utilizar as áreas de instalações comuns unicamente para os fins a que se destinam, com os cuidados necessários à sua conservação e manutenção, evitando, de modo especial, lascar e sujar a pintura das paredes.

Artigo 61º - Os condôminos são responsáveis por todo e qualquer dano ocasionado aos bens comuns, por eles próprios, seus familiares, serviçais e visitantes.

CAPITULO VI – DAS PARTES COMUNS

Artigo 62º - É dever de todos os moradores observar na área do condomínio, seja no comportamento, os mais elevados princípios da moral, bons costumes e respeito mútuo.

Artigo 63º - Não será permitido pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim do edifício, bem como nela intervir, adicionando ou removendo plantas ou alterando os arranjos.

Artigo 64º - Não será permitido nos halls de entrada, escadas, corredores e locais de passagem a formação de grupos ou aglomerações que causem vozerio ou algazarra ou ainda obstruam a circulação dos demais moradores do edifício, nem a realização de brincadeiras ou jogos infantis fora da área especificamente destinada para esse fim.

Artigo 65º - As partes comuns são rigorosamente limpas pelos empregados do condomínio, devendo tal estado ser conservado pela coletividade residente do edifício, evitando lançar fragmentos de lixos, pontas de cigarro ou derramar líquidos.

Artigo 66º - O lixo doméstico, devidamente acondicionado em sacos plásticos, deverá ser depositado na lixeira.

Artigo 67º - As portas de emergências (contra fogo) que dão acesso às escadas deverão estar permanentemente fechadas e desimpedidas.

Artigo 68º - As portas comuns do edifício serão dedetizadas periodicamente de acordo com a necessidade a ser constatada pelo síndico.

§ 1º - O custo da dedetização constituirá despesa normal do condomínio e será incluída no orçamento anual.

§ 2º - O síndico afixará aviso em local próprio para que os condôminos que desejarem se utilizar de dedetização da mesma empresa, possam requisitá-lo com antecedência.

Artigo 69º - Não é permitido afixar nas dependências das partes comuns, internas ou externas, anúncios, letreiros, placas, inscrições ou qualquer outro material de publicidade, inclusive político partidário, sem prévia autorização do síndico.

Artigo 70º - É proibido armazenar objetos em geral, móveis ou materiais de construção em qualquer das áreas de uso comum, inclusive garagem.

§ 1º - Os volumes assim depositados, poderão ser removidos após notificado, pelo zelador e somente serão devolvidos ao seu proprietário após o pagamento das despesas ou prejuízos ao seu ocasionados, acrescidos das multas do capítulo penalidades XIII.

§ 2º - As bicicletas deverão ser guardadas no local destinado as mesmas, sendo que o condomínio não se responsabilizará se forem deixadas em outros locais.

Artigo 71º - Obras ou benfeitorias nas partes de uso comum serão executadas nos termos da Convenção Condominial, com o concurso pecuniário obrigatório de todos os condôminos.

Artigo 72º - Ocorrendo Infiltrações oriundas das colunas gerais do edifício a responsabilidade do condomínio circunscreve-se ao conserto ou substituição das canalizações danificadas e à reparação das partes afetadas na área de uso comum.

§ ÚNICO – No caso de estar atingida qualquer unidade autônoma, a pintura ou a reestruturação do investimento ficará a cargo do respectivo condômino.

Artigo 73º - O uso dos elevadores sociais será observado à coletividade residencial do edifício e seus visitantes, desde que não portem volumes de qualquer espécie e estejam em trajes compatíveis com o decoro e a moral.

Artigo 74º - O transporte de móveis, bagagens, compra de supermercado e feiras, carrinhos, bicicletas, volumes e objetos em geral, far-se-á exclusivamente pelos elevadores de carga.

§ ÚNICO – Em caso de força maior, o síndico autorizará o uso dos elevadores sociais para transporte de objetos e volumes de pequeno porte.

Artigo 75º - Em nenhuma hipótese ou circunstância, a carga e a lotação poderão exceder a capacidade máxima dos elevadores, de acordo com as especificações do fabricante.

Artigo 76º - Todos que se utilizarem dos elevadores deverão fazê-lo com presteza, evitando sempre paradas demoradas e portas mal fechadas.

Artigo 77º - Dentro dos elevadores não é permitido fumar, nem portar cigarros, charutos, ou cachimbos acesos.

Artigo 78º - É proibido apertar todos os botões dos andares, bem como, o alarme indevidamente e desnecessariamente.

Artigo 79º - Fica terminantemente proibido, desenhar ou escrever nas paredes e portas dos elevadores, bem como, qualquer forma de danificar os avisos nele fixados.

Artigo 80º - Dos infratores dos artigos 78 e 79 supra, será exigida a reparação do dano causado, além de multa proposta pelo síndico.

CAPITULO VII – DA GARAGEM

Artigo 81º - A garagem destina-se a guarda de veículos de passeio e motocicletas e é de uso exclusivo de proprietários de unidades autônomas do edifício.

§ ÚNICO – Será permitida a entrada de veículos para carga e descarga de prestadores de serviços às unidades autônomas, desde que previamente autorizado pelos proprietários, sendo o zelador previamente comunicado.

Artigo 82º - As vagas não poderão ser cedidas ou transferidas, a qualquer título, para pessoas estranhas ao condomínio, ainda que provisória ou temporariamente.

§ ÚNICO – Será permitida a locação de vagas pelos condôminos do edifício entre si.

Artigo 83º - Os veículos pertencentes às unidades autônomas deverão portar identificação na forma estabelecida na Assembleia de Condomínio (Crachá portar e usar).

Artigo 84º - É expressamente proibido o acesso a menores de 8 (oito) anos à garagem, exceto para entrar e sair dos veículos, neste caso, sempre acompanhado dos pais ou responsáveis.

§ ÚNICO – Em nenhuma hipótese será tolerada a organização de jogos e brincadeiras nas dependências da garagem.

Artigo 85º - É vedado produtos explosivos ou inflamáveis nos veículos durante a permanência na garagem.

Artigo 86º - Não será permitido o uso da vaga para depósitos de móveis ou objetos de qualquer natureza, devendo sua finalidade precípua, a guarda de veículos, prevalecer com exclusividade sobre todas as demais, cabendo ao infrator multa progressivamente de 1/4 (um quarto), 2/4 (dois quartos), 3/4 (três quartos) até 4/4 (quatro quartos) da taxa condominial mensal que na ocasião estiver em vigor, cabendo ao síndico autorizar à Administração do Condomínio sua cobrança.

Artigo 87º - A garagem não poderá ser utilizada para realizar reparos, exceto em casos de emergência, quando o veículo não puder se deslocar.

Artigo 88º - É vedado promover nas dependências da garagem a experimentação do uso de buzina ou motor.

Artigo 89º - No interior da garagem não será permitida a lavagem de veículos.

Artigo 90º - A velocidade máxima a ser observada na garagem é de 5 (cinco) Km/Hora.

Artigo 91º - É expressamente proibido estacionar o veículo fora das delimitações da vaga própria, de forma a obstruir as vagas vizinhas ou a pista de manobra e circulação. Os veículos deverão ser estacionados em suas respectivas vagas de forma que fiquem com a frente voltada para a via de acesso à vaga, a fim de facilitar sua retirada em caso de emergência, bem como para facilitar a fiscalização da utilização do seu cartão de identificação.

§ ÚNICO – As motocicletas serão estacionadas nas vagas destinadas a elas.

Artigo 92º - O transporte de malas, bagagens e compras deverá ser feito pelo elevador de serviço e seu embarque e desembarque somente será permitido com veículo estacionado na respectiva vaga.

Artigo 93º - O condomínio, o síndico e o conselho não se responsabilizam por valores deixados no interior dos veículos, bem como por acidentes pessoais e danos materiais ocorridos nas dependências do condomínio.

Artigo 94º - A entrega de chaves do carro a qualquer funcionário do prédio será de inteira responsabilidade do proprietário do automóvel, que se responsabilizará também pelos danos de terceiros e no condomínio, ocasionada por manobra mal feita ou pela imperícia, imprudência ou negligência de quem dirigir ou manobrar, que seja o proprietário, que seja pessoa a quem ele entregar as chaves. Em nenhuma hipótese o condomínio poderá ser responsabilizado.

CAPITULO VIII – DO SALÃO DE FESTAS E CHURRASQUEIRA

Artigo 95º - O salão de festas destina-se exclusivamente à realizações de eventos ou recepções promovidas pelos condôminos do edifício para pessoas de suas relações.

§ ÚNICO – Em nenhuma hipótese poderá ser cedido para fins políticos, religiosos, grupos de estudos ou trabalho.

Artigo 96º - As chaves do salão de festas ficam em poder do zelador e portaria.

Artigo 97º - Os eventos realizados no salão de festas encerrar-se-ão nas vésperas de sábados, domingos ou feriados, às 24:00 (vinte e quatro) horas, sendo que os convidados poderão permanecer no salão, desde que seja observado o máximo silêncio, e nos dias úteis às 22:00 (vinte e duas) horas, desde que se respeitem os condôminos.

§ ÚNICO – Caso as reuniões ou festividades se prolonguem além do horário estabelecido, incomodando os moradores do edifício, o síndico ou seu representante poderá intervir.

Artigo 98º - Os interessados deverão requisitar ao zelador/portaria por escrito, a cessão do salão de festas, com o mínimo de 10 (dez) dias de antecedência, mencionando obrigatoriamente a finalidade, a data e o horário.

§ ÚNICO – Será obedecida a ordem cronológica de data e horário de entrega de requisições, tendo referência, em igualdade de horários, a ordem de solicitação do condômino, que há mais tempo não utilize o salão de festas.

Artigo 99º - O síndico tem poderes para negar a cessão nos casos do parágrafo único do artigo 95, bem como cassar a qualquer momento a licença concedida, uma vez constatado o desvirtuamento da festa ou reunião.

§ ÚNICO – O requisitante poderá recorrer de ato ao conselho consultivo.

Artigo 100º - A cessão será feita mediante o pagamento de taxa de 14% (quatorze por cento) do salário mínimo vigente no mês em que foi utilizado o salão, destinado a cobrir as despesas com energia elétrica e conservação. A responsabilidade da limpeza será do condômino dono da festa, que deverá deixar o salão de festas limpo ao término da festa. Caso o condômino não cumpra com a limpeza, pagará multa correspondente ao valor do aluguel do salão de festas.

§ ÚNICO – Não será permitido o uso do salão de festa ao condômino que estiver em atraso no pagamento de suas atribuições mensais.

Artigo 101º - Em caso de desistência, o requisitante comunicará o fato, por escrito, ao síndico, com o mínimo de 7 (sete) dias de antecedência, ou por motivo de força maior, verbalmente em qualquer prazo.

§ ÚNICO – Nesta hipótese o requisitante receberá em devolução a importância paga a título de cessão.

Artigo 102º - É proibido utilizar os serviços dos empregados do condomínio para limpar o salão de festas.

Artigo 103º - O requisitante terá direito de não permitir o ingresso no salão durante o período de sua concessão, de qualquer pessoa que não seja seu convidado, mesmo condômino ou locatário do edifício ressalvado no disposto no artigo 106 deste regulamento.

Artigo 104º - É obrigatória a permanência no local, durante a utilização do salão do requisitante ou responsável por ele indicado na carta de requisição.

Artigo 105º - É proibido soltar fogos de artifício, rojões, balões, bombinhas e congêneres.

Artigo 106º - O síndico ou pessoa por ele designada terá o direito de comparecer ao local a fim de fiscalizar a observância das normas deste capítulo.

Artigo 107º - Recairá sobre o requisitante toda e qualquer responsabilidade, resultante da cessão do salão, por danos materiais causados ao prédio ou suas instalações, bem como por furtos, roubos ou incêndios.

§ ÚNICO – Caso comprovada a sua responsabilidade o condômino solicitante reembolsará o condomínio pelas despesas efetuadas, além de promover os reparos necessários no prazo máximo de 10 (dez) dias. Do qual, a administradora tomará as medidas cabíveis previstas na convenção de condomínio.

Artigo 108º - Terá o requisitante obrigação moral de zelar pelo comportamento dos presentes dentro do salão ou fora dele (no edifício), tais como ingestão exagerada de bebidas alcoólicas, uso de entorpecentes, e frequência de menores, bem como pelo respeito à lei do silêncio.

§ ÚNICO – Os convidados deverão ser recebidos no recinto do salão de festas, não sendo permitida a permanência destes na ala social, ou de lazer, bem como nas áreas comuns.

Artigo 109º - A devolução das chaves ao zelador ou ao seu representante dar-se-á no dia seguinte ao evento.

Artigo 110º - O requisitante acompanhará a inspeção do local para verificar a existência de danos e será responsabilizado por qualquer irregularidade encontrada, que deverá ser sanada dentro do prazo estipulado no § ÚNICO do artigo 107.

Artigo 111º - Caso os requisitantes se neguem a reparar ou pagar os danos causados às dependências do edifício por ocasião da utilização do salão, o síndico procederá na forma do disposto no artigo 114 deste regulamento.

§ ÚNICO – Nesta hipótese o seu direito de usar o salão de festa será suspenso “sine die” até que faça sua obrigação.

Artigo 112º - O requisitante que desrespeitar o dispositivo deste capítulo ficará sujeito à suspensão do direito de uso do salão pelo prazo de 12 (doze) meses, a critério do síndico e do conselho consultivo.

§ ÚNICO – Fica proibido o uso de materiais que venham danificar a instalação do salão sendo para uso exclusivo do condomínio, as datas de natal e ano novo (véspera e dia), para confraternização entre os condôminos.

CAPITULO IX – DO USO DA SALA DE GINÁSTICA

Artigo 113º - A sala de ginástica é de uso exclusivo dos condôminos moradores e inquilinos. Fica terminantemente proibida a utilização da sala de ginástica por visitantes e/ou convidados.

Artigo 114º - O proprietário que alugar ou ceder seu apartamento perderá o direito de frequentar a sala de ginástica em benefício do locatário ou morador devidamente registrado.

Artigo 115º - A sala de ginástica funcionará diariamente das 6:00 às 22:00 horas.

§ ÚNICO – Havendo espera para utilização dos aparelhos, o limite será de 45 (quarenta e cinco) minutos por morador, por aparelho.

Artigo 116º - A fim de manter limpa a sala de ginástica será proibida, em qualquer horário, a entrada de pessoas com alimentos.

Artigo 117º - Só será permitida a entrada na sala de ginástica em seu horário de funcionamento normal e em trajes esportivos específicos à prática de suas atividades.

Artigo 118º - É proibido o uso da sala de ginástica por menores de 12 anos, exceto quando estiverem acompanhados dos pais ou pessoa responsável, não se responsabilizando o condomínio, em nenhuma hipótese, em caso de utilização incorreta dos equipamentos ou acidentes.

Artigo 119º - É proibido o uso dos equipamentos em trajes molhados.

Artigo 120º - Quaisquer danos causados aos equipamentos serão debitados do usuário causador dos mesmos.

Artigo 121º - O condomínio não se responsabilizará por acidentes ou mal súbito que o usuário venha a sofrer na utilização dos equipamentos de ginástica.

Artigo 122º - A utilização de som e aparelhos de TV será permitida entre 8:00 e 22:00 horas.

Artigo 123º - O condômino que infringir uma ou mais das normas aqui relatadas, desrespeitando a autoridade ou instruções do síndico e seus prepostos, ficará sujeito às multas convencionais e a efeitos suspensivos no que tange a utilização da sala de ginástica. Tais deliberações ficarão a critério do Corpo Diretivo.

CAPITULO X – DO USO DO SALÃO DE JOGOS ADULTO

Artigo 124º - O salão de jogos é de uso exclusivo dos condôminos moradores e locatários. O proprietário que alugar ou ceder sua unidade perderá o direito de frequentá-lo em benefício do locatário ou morador devidamente registrado, sendo vedado o uso por visitantes, podendo ser utilizado das 8:00 às 22:00 horas, mediante a retirada das chaves na portaria, mediante assinatura em livro próprio, responsabilizando-se o condômino que retirar as chaves por quaisquer danos aos equipamentos e instalações do salão de jogos.

§ ÚNICO – Não é permitido brincadeiras que possam danificar os equipamentos e instalações do salão de jogos, como sentar-se nas mesas de jogos, apoiar-se sobre os tacos etc.

Artigo 125º - Os casos omissos serão resolvidos pelo síndico e/ou conselho consultivo.

. CAPITULO XI – DAS PENALIDADES

Artigo 126º - A violação de qualquer dispositivo deste regulamento sujeitará o infrator ou responsável dependendo da gravidade da falta e a critério do corpo diretivo à multa progressivamente de 1/4 (um quarto), 2/4 (dois quartos), 3/4 (três quartos) até 4/4 (quatro quartos) da taxa condominial mensal que na ocasião estiver em vigor, sem



prejuízo da reparação ou indenização quando resultar dano material as partes comuns ou das unidades autônomas.

§ ÚNICO – O disposto neste artigo também não prejudica a aplicação das penalidades específicas neste regulamento.

Artigo 127º - Caso em 10 (dez) dias a partir da notificação haja negativa de reparo ou indenizar e pagar a correção monetária, com juros e multas estipulados em 20% (vinte por cento), estes valores serão cobrados judicialmente, arcando com o ônus previsto na convenção de condomínio.

. CAPÍTULO XII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 128º - Por iniciativa do síndico e dos condôminos, o presente regulamento poderá ser modificado pela assembleia geral convocada e instalada na forma prevista na convenção de condomínio.

Artigo 129º - Ninguém poderá invocar o desconhecimento de qualquer item deste regulamento, que será considerado de pleno conhecimento por todos os condôminos.

À DIREÇÃO.

COMPLEMENTO AO REGULAMENTO

INTERNO DECORRENTE DE ASSEMBLEIA REALIZADA AOS 18/11/2017 (ITEM 5 DA ATA DE ASSEMBLEIA)

5) Alterações e Inclusões no Regulamento Interno: regras sobre brinquedoteca, salão de jogos, quadra, academia, uso de crachás, e salão de festas – A Sra. Síndica mencionou sobre a necessidade de reiterar algumas regras existentes sobre a utilização das áreas comum, bem como alterar algumas situações para melhor atender a todos, passando assim a abordar:

a) Normas da Brinquedoteca: Aprovou-se por unanimidade que a brinquedoteca somente poderá ser utilizada por crianças de até 08 (oito) anos, sendo permitido o acesso até às 22:00 (vinte e duas) horas;

b) Salão de Jogos: Colocado em votação, por unanimidade, decidiu-se que o salão de jogos poderá ser utilizado até às 22:00 (vinte e duas) horas, e permitida a utilização a partir dos 08 (oito) anos de idade;

c) Quadra: Colocado em votação, aprovou-se que o horário de funcionamento da quadra será até às 22:00 (vinte e duas) horas de segunda a quinta-feira, bem como em domingos e feriados. Às sextas, sábados e vésperas de feriados o horário será até às 23:00 (vinte e três) horas;

d) Academia: Esclarecido sobre a impossibilidade de permanência de crianças na academia desacompanhadas de responsáveis, inclusive, por questões de segurança. Colocado em votação sobre a idade permitida para utilização da academia, decidiu-se por unanimidade que a idade permitida será a partir dos 11 (onze) anos e com acompanhante. Decidiu-se ainda que todos os brinquedos e quadra somente poderão ser utilizados por moradores;

e) uso de crachá: Informado que serão adquiridos novos crachás e fornecidos aos moradores, contudo, aquele morador que perder o novo crachá não poderá utilizar-se de crachá reserva, devendo adquirir novo crachá e arcar com o custo dessa aquisição;

f) Salão de festas: falado sobre o valor de locação do salão de festas e sugerida uma redução para R\$ 150,00 (cento e cinquenta Reais), sendo que o morador fica responsável pela limpeza após a utilização. Sugerida colocação de ventiladores e realização de pintura no salão. Falado sobre implantação de termo de uso e com possibilidade de utilização por até 50 (cinquenta) pessoas, sendo que essas pessoas



utilizar-se-ão apenas da área do salão de festas, não podendo fazer uso de outras áreas comuns. Sugerido vincular a cobrança do aluguel do salão de festas a um percentual do salário mínimo ou da taxa de condomínio. Verificado também sobre o horário de funcionamento do salão. Colocado em votação, decidiu-se por unanimidade que o horário de utilização será até às 22:00 (vinte e duas) horas, podendo ser estendido até às 23:00 (vinte e três) horas sem utilização de som ou barulho. Decidiu-se ainda que o valor para utilização do salão de festas será aquele correspondente a 40% (quarenta por cento) da taxa de condomínio em vigência. Também mencionou-se que a churrasqueira pode ser utilizada sem pagamento de aluguel, porém, não pode usar geladeira ou outros equipamentos do salão de festas, sendo permitida apenas a utilização do banheiro

À DIREÇÃO