

## **REGULAMENTO INTERNO – CONDOMÍNIO** **EDIFÍCIO CAMBURÍ**

### **1 – DAS NORMAS REGULAMENTARES**

1.1 - Todos os condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares, seus prepostos e os empregados do condomínio são obrigados a cumprir, respeitar e, dentro de sua competência, a fazer cumprir e respeitar as disposições deste regulamento.

1.2 - Fica estabelecido que, conforme a convenção do condomínio, no período de 22:00h às 06:00h cabe aos moradores guardarem silêncio, evitando-se ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos demais moradores.

1.3 - Durante as 24:00hs, o uso de aparelhos que produzem som ou instrumentos musicais deve ser feito de modo a não perturbar qualquer morador, observadas as disposições legais vigentes, salvo em ocasiões especiais devidamente comunicadas com antecedência ao Síndico, mas respeitado o horário estabelecido no item 1.2.

1.4 - Os jogos e/ou brincadeiras infantis somente poderão ser praticadas em locais apropriados, em geral das 09:00h às 22:00h, ressalvados os específicos para locais expressamente determinados, na forma e condições previstas neste Regulamento Interno, ou definidas previamente pelo Síndico.

1.5 - No caso de locação das unidades autônomas, os condôminos e seus familiares transferem automaticamente para os inquilinos e seus familiares o direito ao uso das garagens, piscinas, salão de festas e outras dependências comuns, enquanto perdurar a locação. Ficam ainda obrigados a fazer constar do contrato cópia do presente Regulamento Interno.

1.6 - Na hipótese de venda ou transferência da propriedade ou de posse direta ou indireta, ou da constituição de direitos reais sobre as unidades autônomas, os novos adquirentes, quer da propriedade, quer da posse, ficam automaticamente



obrigados a respeitar as disposições deste Regulamento, ainda que nenhuma referência a este parágrafo seja feita em documento pelo qual se efetivar a venda, transferência ou constituição acima.

1.7 - Constituí direito dos condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares (entendidos como tais os que com eles habitarem) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma e das partes comuns do Condomínio como melhor lhes aprouver, desde que respeitadas as determinações legais que abrangem as relações condominiais - particularmente o Código Civil vigente, as normas ainda em vigor da Lei na 4.591/64 de 16/12/64 e o DL 112, de 12/03/69 - Lei do Silêncio, assim como quaisquer dispositivos legais, federais, estaduais ou municipais, que protegem o direito de vizinhança, quanto ao barulho, e a toda e qualquer perturbação ao sossego ou à saúde dos moradores, a convenção do Condomínio, este regulamento e regulamentos específicos para uso de dependências comuns, de modo a não prejudicar igual direito dos outros condôminos, inquilinos e respectivos familiares, nem comprometer as condições residenciais dos edifícios, especialmente a boa ordem, a moral, a segurança, a higiene, a tranquilidade.

1.8 - Os condôminos serão responsáveis pelos danos e prejuízos que pessoalmente, seus dependentes, visitantes e prepostos venham a causar em qualquer área comum do Prédio, ficando obrigados a indenizar o Condomínio, pelo valor do dano causado a ser apurado pela Administração e exigido do condômino responsável, cujo pagamento deverá ser efetuado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da apuração do seu valor, sob pena de cobrança judicial, tudo acrescido dos ônus legais em decorrência de sua inadimplência.

1.9 - O descumprimento reiterado (a partir de duas vezes) deste regulamento poderá gerar, contra o faltoso, a imposição de multa de até cinco quotas condominiais, a critério do Síndico, assegurado o direito de defesa perante o Conselho Consultivo.

1.10 - A reiterada prática de atos que caracterizem o comportamento anti-social (duas vezes ou mais) poderá gerar, contra o faltoso, a imposição de multa de até 10 (dez) cotas condominiais, assegurado o direito de defesa perante o Conselho Consultivo.



## **2 – DO USO DAS ÁREAS COMUNS**

2.1 - É permitido aos moradores usar e usufruir das partes comuns do Condomínio, desde que não impeçam idêntico uso e fruição por parte dos demais condôminos.

2.2 - É vedado a qualquer título ceder ou alugar as partes comuns do edifício, no todo ou em parte, a pessoa que não residir no mesmo, para grupos, agremiações ou entidades de qualquer natureza, com ou sem fins lucrativos.

2.3 - A entrada social do prédio destina-se aos moradores, proprietários ou inquilinos, respectivas famílias e visitantes.

2.4 - É proibida a permanência de empregados nos halls, escadas sociais e de serviço, garagens ou áreas externas, exceto quando a serviço.

2.5 - Não é permitida a entrada no prédio de pessoas estranhas, exceto quando autorizadas por algum morador que as acompanhe.

2.6 - É proibido o uso de bicicletas, skates, patins e similares nas áreas comuns, salvo se existir local apropriado e previamente determinado por este Regimento ou pela Administração.

2.7 - Somente serão permitidas cargas e mudanças, além de entregas de mercadorias, móveis e similares, pelos elevadores de serviço de segunda a sexta-feira, das 08:00h às 18:00h, e aos sábados, das 9:00h às 17:00h, ou excepcionalmente fora deste horário, mas previamente autorizado pela Administração do Edifício e/ou síndico. Em hipótese alguma poderão ser utilizados os dois elevadores para a realização destes serviços.

2.8 - É proibido o uso de veículos motorizados nas dependências do Condomínio, salvo quando em trânsito de entrada e saída.



2.9 - É proibido parar ou estacionar veículos automotores em frente às áreas de acesso ao Edifício, assim como sobre as calçadas, rampas e demais áreas de circulação.

2.10 - É proibido guardar ou depositar em qualquer parte do Edifício substâncias explosivas ou inflamáveis, bem como agentes biológicos, químicos ou emissores de radiações ionizantes e/ou susceptíveis de afetar a saúde, segurança ou tranqüilidade dos moradores, bem como provocar o aumento da taxa de seguro.

2.11 - São proibidos os jogos ou qualquer prática esportiva fora dos locais destinados para tal fim.

2.12 - É proibido aos moradores e visitantes entrar nas dependências reservadas aos equipamentos e instalações do Condomínio tais como: terraço do prédio, casa de máquinas dos elevadores, bombas de água, equipamento de piscinas, medidores de luz e gás, hidrômetros, telhado, sala de geradores e estação de tratamento de esgoto (ETE),

2.13 - É proibido atirar fósforos, pontas de cigarro, detritos ou quaisquer objetos pelas portas, janelas e varandas, bem como nas áreas de serviço, elevadores e demais partes comuns do Prédio.

2.14 - Cabe à Administração ou ao funcionário designado por esta entender-se, quando necessário, com os condôminos a fim de que sejam dirimidas dúvidas, bem como no sentido de que sejam tomadas providências visando à segurança do prédio e/ou moradores.

2.15 - As portas corta-fogo deverão ser mantidas permanentemente fechadas.

2.16 - É proibido colocar ou deixar que se coloquem nas paredes comuns do edifício quaisquer objetos ou instalações, de qualquer natureza, bem assim guardar fogos de artifício, tanto nas partes comuns quanto nas unidades autônomas.

2.17 - É proibido trânsito de pedestre ou se locomover de bicicletas pela rampa da garagem.



## **2.1 - DOS ELEVADORES**

2.1.1 - É proibido utilizar os elevadores sociais quando em trajes de banho, sem camisa, ou de prática de esportes, bem como transportar bagagem, carga, objetos volumosos, equipamentos esportivos, bicicletas, veículos infantis e animais.

2.1.2 - É proibido o uso dos elevadores por crianças menores de 7 (sete) anos, se desacompanhadas.

2.1.3 - É proibido manter as portas dos elevadores abertas além do tempo necessário para a entrada e saída de pessoas, exceto em caso de limpeza ou manutenção por parte das pessoas credenciadas pela Administração do Condomínio.

2.1.4 - Todas as restrições ao uso dos elevadores sociais cessarão desde que os de serviço estejam em manutenção, com defeito, com mudança ou em conservação. Neste caso os elevadores sociais serão preparados para substituírem os de serviço.

2.1.5 - As mudanças e/ou entregas que obrigarem a utilização excepcional dos elevadores e das áreas de acesso e de circulação do Condomínio só poderão ser efetuadas nos dias e dentro dos horários estipulados para esse fim, ficando essa utilização restrita àquele que atender diretamente à unidade visada e devendo ser feita no menor tempo possível, intercalando, se necessário, viagens de interesse de outros moradores pelo respectivo elevador.

2.1.6 - Na hipótese de ocorrência de danos aos elevadores e outras partes comuns do condomínio, durante a mudança, fica o condômino ou inquilino, proprietário dos objetos transportados, responsável perante o condomínio pelo custeio dos reparos necessários.

## **2.2 - DAS VAGAS DE GARAGEM E SUA UTILIZAÇÃO**

2.2.1 - As garagens do Condomínio destinam-se exclusivamente a guarda de automóveis ou motos pertencentes aos moradores e/ou locatários.



2.2.2 - As motocicletas ocuparão o mesmo espaço físico da vaga de garagem de cada apartamento, estacionada por inteiro dentro dos limites da vaga respectiva, de modo que não prejudique as condições do estacionamento, circulação e manobra de garagem. Seu funcionamento não deverá pôr em risco outros veículos e/ou pessoas no interior da garagem, nem causar ruído prejudicial à tranquilidade dos condôminos.

2.2.3 - Cada condômino terá direito a 1 (uma) vaga na garagem, devendo ser respeitados limites das mesmas de acordo com as marcações existentes nos pisos. As motocicletas estão proibidas de ocupar o mesmo espaço físico da vaga de garagem com outro veículo. Fica a disposição dos condôminos 2 (duas) vagas específicas para motos, que poderão ser locadas pelo condomínio, com a prévia autorização da administração e/ou Síndico.

2.2.4 - Em caso de locação do apartamentos, os locatários terão, salvo disposição contratual em contrário, direito a vaga respectiva, devendo o proprietário transferir ao locatário as obrigações constantes deste regulamento, comunicar a Administração de locação da unidade no prazo de 5 (cinco) dias, fornecendo o endereço de sua residência e telefone (locador), bem como nome e endereço da administradora da locação, quando houver.

2.2.5 - É proibida a guarda na garagem de carros com altura superior a 02 (dois) metros ou que, por seu tamanho ou dimensões, prejudiquem a circulação no interior da mesma, ou possam danificar as tubulações existentes no local.

2.2.6 - Fica proibida a guarda de animais, embrulhos, volumes, peças, acessórios ou qualquer outro tipo de material na garagem, salvo dentro dos armários de dispensa destinados às unidades.

2.2.7 - Qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira e exclusiva responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo o mesmo ressarcir o prejuízo causado em entendimento direto com o prejudicado.

2.2.8 - É proibido o uso da garagem para a execução de qualquer serviço (montagem de móveis, pintura, troca de peças em automóveis, teste de motores e de buzinas, etc), executando-se troca de pneus quando absolutamente



necessários, e socorro mecânico visando à retirada do veículo do interior das garagens.

2.2.9 - É expressamente proibida a permanência de pessoas estranhas e crianças nas dependências da garagem, salvo para os casos de embarque e desembarque destas últimas.

2.2.10 - Salvo quando em trânsito, é proibido o uso de bicicletas e motocicletas nas dependências da garagem. Fica também proibido o uso de skates, patins e etc, além de jogos de qualquer natureza.

2.2.11 - É proibido o uso da garagem para guarda de móveis, utensílios, motores, pneus, ferramentas ou quaisquer outros objetos, inclusive entulho.

2.2.12 - É obrigatória a comunicação à Administração das placas dos automóveis e motocicletas a serem guardados no interior da garagem, visando facilitar a identificação e comunicação pela Administração de irregularidades que porventura estiverem praticando ou prevenir danos. Em caso de furto, roubo e/ou venda de automóvel/motocicleta, o condômino ficará obrigado a comunicar e/ou requerer a baixa do veículo cadastrado junto à administração.

2.2.13 - A vaga da garagem vinculada poderá ser alienada ou alugada de uma unidade autônoma para outra, vedada expressamente à alienação ou locação a quem não for condômino do edifício. A alienação deverá ser registrada no Cartório Imobiliário e cientificada, por escrito, ao Síndico, com a devida comprovação. A locação também deverá ser comunicada, com indicação do nome do condômino locatário.

2.2.14 - Não é permitido o ingresso na garagem de automóveis que apresentem anormalidades que possam causar danos às partes comuns ou aos demais veículos.

2.2.15 - É proibido experimentar buzinas e, desde que possam perturbar o sossego de moradores e usuários, rádio, equipamentos de som, e motores ou quaisquer equipamentos que causem poluição sonora, etc. nas dependências da garagem.



2.2.16 - Aquele que não obedecer à sinalização, às indicações de trânsito na garagem ou ocasionar quaisquer prejuízos ou transtornos a terceiros ficará sujeito às penas de lei aplicáveis ao caso, eximindo-se o Condomínio ou qualquer pessoa a ele vinculado de qualquer ônus relativo à ocorrência. O Condomínio não terá nenhuma responsabilidade civil ou criminal por acidentes que venham a ocorrer com automóveis ou contra terceiros, ficando esta responsabilidade por conta exclusiva do proprietário do veículo causador do acidente.

2.2.17 - Ao morador/condômino que possuir veículos estacionados nas garagens, sem direito à vaga, será imputada multa pecuniária conforme estatuído no Capítulo "Das penalidades".

2.2.18 - É expressamente proibida a lavagem de carros no interior da garagem, a qual não está preparada para a execução deste serviço, sendo vedado o uso de mangueiras ou qualquer outro utensílio que possa causar desperdício de água. Os transgressores, se condôminos e/ou residentes, serão penalizados com as sanções previstas neste Regimento Interno; se funcionários com rescisão do contrato de trabalho, por justa causa.

### **3 – DA PISCINA E SUA UTILIZAÇÃO**

3.1 - O uso da piscina é privativo dos moradores e seus convidados, e sua utilização obedecerá ao disposto no Decreto-Lei nº 4.444/81 - Normas sobre o controle e fiscalização de piscinas - publicado no D.O. de 17/08/81, parte 1.

3.2 - Os danos causados por convidados quando da utilização da piscina serão de responsabilidade dos respectivos condôminos.

3.3 - Fica proibido o uso da piscina por portadores de moléstia infecto-contagiosa ou transmissível, podendo a Administração, quando entender necessário, exigir atestado médico dos usuários.

3.4 - Os usuários da piscina que se comportarem de forma atentatória à moral e aos bons costumes serão retirados da mesma.



3.5 - É proibido o uso da piscina por pessoas untadas com óleo de bronzear ou qualquer produto similar que possa prejudicar o correto funcionamento das bombas e filtro nelas existentes.

3.6 - É proibido fazer refeições no interior e bordas da piscina.

3.7 - Somente será permitido o uso de aparelhos sonoros na área da piscina quando não prejudiquem o sossego dos demais usuários.

3.8 - É proibida a utilização da piscina para a promoção de festas de qualquer natureza, salvo quando promovidas pela Administração do Condomínio, ou autorizadas pelo Síndico, desde que não prejudiquem os demais moradores. É expressamente vedada a utilização de garrafas e/ou outros utensílios de vidro nas dependências da piscina e/ou suas imediações.

3.9 - É proibida a prática de jogos esportivos na piscina tais como, frescobol, peteca, bola ou qualquer outro que possa interferir na segurança, sossego ou bem-estar dos demais usuários. É também proibido o uso de pranchas e bóias que apresentem perigo aos demais usuários, aparelhos de mergulho e/ou acessórios, como nadadeiras etc.

3.10 - É proibida a frequência da piscina por menores de 10 (dez) anos desacompanhados de pais ou responsáveis. 7

3.11 - A utilização da piscina é permitida apenas das 08:00h às 18:00h de segunda a sexta-feira, sábados, domingos e feriados, podendo este horário ser estendido, a critério da Administração. A piscina permanecerá fechada quando para fins de limpeza, manutenção e tratamento de água. A utilização das piscinas fora do horário previsto neste regulamento isenta o Condomínio de qualquer responsabilidade caso ocorram acidentes com as pessoas que indevidamente insistirem em utilizá-las sem a presença do guardião.

3.12 - A administração, por necessidade, poderá modificar os dias e horários de funcionamento da piscina, devendo afixar nos quadros de aviso as alterações realizadas.



3.13 - Os equipamentos e demais pertences da piscina constituem patrimônio do Condomínio, ficando sob a guarda e responsabilidade do empregado designado para tal função.

3.14 - A Administração tem plenos poderes para tomar as medidas que julgar convenientes para a manutenção da ordem no uso da piscina.

3.15 - Os móveis e utensílios da piscina (cadeira, mesas, etc.) não poderão ser retirados nem utilizados para fins diversos daqueles a que se destinam de suas imediações.

3.16 - Não será permitido o ingresso de pessoas em trajes desapropriados na piscina.

3.18 - Não será permitido o ingresso de animais de qualquer espécie na área da piscina.

3.19 - Embora o uso da piscina seja exclusivo aos condôminos, será permitido, desde que, acompanhado do morador, o uso por acompanhante, da forma, a saber: acompanhante adulto até 02 (duas) pessoas por apartamento e acompanhante criança (até 12 anos) 02 (duas) por apartamento, cientes que a utilização por terceiros, notadamente as crianças, ficará sob inteira responsabilidade e risco do condômino que autorizou a utilização.

### **3.1 – DO SALÃO DE FESTAS E CHURRASQUEIRA**

3.1.1 - O Condomínio possui um salão de festa e uma churrasqueira, cuja utilização observará as seguintes regras:

3.1.2 - A requisição do Salão de Festas ou Churrasqueira só poderá ser feita por condôminos ou inquilinos para promoção de pequenas atividades sociais, festas, recepção ou aniversários, sendo vedada a cessão do salão ou churrasqueira para atividades políticas ou partidárias, religiosas, mercantis e jogos considerados de azar pela legislação pertinente.



3.1.3 - O número máximo de pessoas que utilizarão o salão de festas será de 30 (trinta), e será respeitado o seguinte horário para realizações dos eventos: de domingo à quinta: até às 22:00h; as sextas: até às 23:00h; aos sábados: até às 24:00h.

3.1.4 - No salão de festas e na área da churrasqueira o uso de aparelhos sonoros será limitado até às 22:00h; após este horário o uso deve ser feito com moderação em observância à Lei do Silêncio, sujeitando-se o condômino às sanções penais, civis e administrativas.

3.1.5 - Para realizar reserva dos dias e horários para o uso do salão de festas e churrasqueira, os proprietários ou inquilinos deverão solicitar a portaria do condomínio o respectivo termo para agendar o uso. A utilização do salão ou churrasqueira ficará condicionada à solicitação feita com antecedência mínima de 07 (sete) dias. Quando houver mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia, a preferência será para o primeiro solicitante.

3.1.6 - O condômino é responsável integral por qualquer ônus ou dano que venha ser registrado desde a entrega do salão ou churrasqueira, inclusive os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado e serviços. O condômino ficará responsável ainda pelo pagamento da taxa estipulada pela Administração.

3.1.7 - O condômino que tiver a reserva para o uso do salão ou churrasqueira, com o devido agendamento da cessão de uso, terá a exclusividade de utilização dos referidos espaços.

3.1.8 - Não será permitida a perfuração de tetos e paredes do salão de festas para a fixação de arranjos decorativos, ficando os reparos de eventuais danos a cargo dos usuários infratores.

3.1.9 - Ao término da cessão de uso, o morador, em conjunto com um funcionário do Condomínio, para tal designado pela Administração, efetuará uma conferência das instalações e equipamentos das áreas utilizadas.



3.1.10 - A avaliação dos prejuízos causados ao Condomínio, para efeito de ressarcimento por parte do requisitante, será feita através de coleta de preços entre firmas, habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações e de utensílios.

3.1.11 - A recusa do pagamento relativo ao ressarcimento das despesas havidas com a reparação dos danos causados acarretará além de incidência de correção monetária o acréscimo de 20% (vinte por cento) no montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com o pagamento de custos e honorários advocatícios, bem como a perda do direito de requisição do salão de festas e churrasqueira até o cumprimento das obrigações.

3.1.12 - O condômino usuário do salão ou churrasqueira deverá orientar seus convidados no sentido de que não utilizem outras áreas comuns do Condomínio que não façam parte do salão ou churrasqueira, especialmente a piscina.

3.1.13 - O requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

3.1.14 - O condômino inadimplente junto ao Condomínio não poderá reservar as áreas do salão de festas e churrasqueira.

## **3.2 – DA SALA DE GINÁSTICA**

3.2.1 - Esta área é de uso gratuito e exclusivo dos condôminos, sendo vedado seu uso para convidados.

3.2.2 - Os equipamentos são de propriedade de todos os condôminos, que se obrigam a zelar pela sua conservação.



3.2.3 - É recomendado que o condômino interessado na prática de ginástica ou musculação consulte, previamente, um médico para avaliação de sua saúde.

3.2.4 - O Condomínio não se responsabiliza por eventuais danos físicos sofridos pelos usuários, quando do uso inadequado, ou não, dos aparelhos instalados.

3.2.5 - Não é permitida a entrada de animais na sala de ginástica.

3.2.6 - Não é permitido fumar na sala de ginástica.

3.2.7 - Não é permitida a utilização em trajes de banho, bem como a prática de ginástica sem camisa, descalço ou até mesmo com chinelo de dedos.

3.2.8 - No intuito de preservar o piso existente, fica vedado o uso de halteres particulares.

3.2.9 - Fica proibida a utilização dos aparelhos por menores de 16 (dezesseis) anos.

3.2.10 - A utilização dos aparelhos instalados, por menores de 16 (dezesseis) anos, é de total responsabilidade dos pais e/ou responsáveis.

3.2.11 - A sala de ginástica funcionará diariamente das 08:00h às 22:00h, mediante solicitação de utilização à portaria.

3.2.12 - Recomendamos aos Srs. Usuários o respeito ao prazo de utilização de 30 (trinta) minutos para os aparelhos, de forma a permitir igualdade de uso para todos.

## **4 - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS**

### **4.1 - DOS DIREITOS**



Constituem direitos dos condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares (entendidos como tais os que com ele coabitarem):

4.1.1 - Usar, gozar e dispor das respectivas unidades autônomas, bem como das vagas-garagem vinculadas a seu apartamento e às partes comuns do Condomínio como melhor lhe aprouver, desde que não prejudiquem a segurança e solidez do edifício, que não causem danos, não comprometam a boa ordem, a moral, a higiene e a tranquilidade dos demais condôminos e não infrinjam as normas legais e/ou as disposições da convenção, do Regimento Interno e das Normas de Procedimento.

4.1.2 - Usar e gozar das partes comuns da edificação, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos com as mesmas restrições da alínea anterior.

4.1.3 - Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimento ao Síndico.

4.1.4 - Comparecer às Assembléias e nelas discutir, votar e ser votado, sendo que com relação ao locatário deverá ser observado o disposto na Lei 4.591/64.

4.1.5 - Utilizar os serviços da portaria, desde que não perturbem a sua ordem nem desviem os empregados do Condomínio para serviços de suas unidades autônomas.

4.1.6 - Denunciar ao Síndico ou à Administração qualquer irregularidade observada, bem como sugerir alguma medida administrativa.

4.1.7 - Utilizarem-se das partes comuns do Condomínio, bem assim ter acesso às áreas de recreação nos horários estipulados e segundo as regras deste Regulamento e/ou outras que venham a ser baixadas.

## **4.2 - DOS DEVERES**

Constituem deveres dos condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares (entendidos como tais os que com eles coabitarem);



4.2.1 - Cumprir e fazer cumprir a Convenção e o presente Regimento Interno e as normas de Procedimento editadas pela administração.

4.2.2 - Contribuir para as despesas comuns do edifício na proporção constante na Convenção do Condomínio, efetuando o recolhimento nas ocasiões oportunas.

4.2.3 - Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinem.

4.2.4 - Zelar pela moral e bons costumes.

4.2.5 - Evitar todo e qualquer ato ou fato que possa prejudicar o bom nome do Condomínio e o bem-estar de seus ocupantes, tomando, se necessário for, sob sua exclusiva responsabilidade, inclusive financeira, as providências para desalojar o locatário ou cessionário que se tornar inconveniente.

4.2.6 - Não usar as respectivas unidades autônomas nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de objeto capaz de causar dano ao prédio ou incômodo aos demais moradores.

4.2.7 - Não alugar ou ceder as unidades e/ou autorizar a pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, nestes compreendidos a embriaguez e a toxicomania, em qualquer de suas formas. Nos respectivos contratos de locação os proprietários se obrigam a inserir uma cláusula a esse respeito.

4.2.8 - Não alugar ou ceder as unidades para clubes de jogo, de dança, carnavalescos ou quaisquer outros agrupamentos, inclusive os de fins políticos.

4.2.9 - Fazer constar nos contratos de locação ou outros quaisquer em que forem cedidos a terceiros o uso de apartamentos, cláusula obrigando o cumprimento do disposto na Convenção, no presente Regulamento Interno e Normas de procedimento editadas pela Administração, pelo que o condômino ficará solidariamente responsável.



4.2.10 - Comunicar por escrito ao Síndico o nome do inquilino ou cessionário de sua unidade, fornecendo o endereço de sua residência e telefone, bem como nome e endereço da Administração da locação, quando houver.

4.2.11 - Não fracionar a respectiva unidade autônoma, para o fim de alienação ou locação e/ou sublocação a mais de uma pessoa separadamente, sob qualquer forma, de quartos ou dependências de apartamentos.

4.2.12 - É proibido mudar a forma externa da fachada correspondente a cada apartamento.

4.2.13 - É proibida a colocação de anúncios, antenas de TV e antenas de rádio amador, placas, avisos ou letreiros de qualquer espécie nas áreas externas ou dependências internas do Edifício, salve os quadros de avisos do próprio Condomínio.

4.2.14 - É proibido colocar nas varandas, janelas ou áreas externas vasos, tapetes, cordas de roupas ou quaisquer outros objetos que prejudiquem a estética do Edifício ou que possam representar risco à segurança de pessoas e bens.

4.2.15 - Estender ou secar roupas, tapetes, lençóis nas janelas ou em quaisquer outros lugares, visíveis ao exterior.

4.2.16 - Lançar lixo por outro lugar, que não seja o latão próprio.

4.2.17 - Usar das unidades para enfermarias, oficinas, laboratórios ou para qualquer instalação perigosa ou que produza incômodo, ou que importe majoração do prêmio de seguro.

4.2.18 - Decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no edifício.

4.2.19 - É vedado permitir a instalação na respectiva unidade autônoma de equipamentos ou maquinismos de grande porte, bem assim utilizar aparelhos de qualquer natureza que não tenham sido aprovados pelas autoridades competentes e que possam afetar as condições residenciais do edifício.



comunicados à Administração e só serão permitidos quando realizados de segunda a sexta-feira, exceto feriado, das 09:00h às 17:00h. Fora deste período, só serão permitidas obras de emergência após a devida autorização da Administração.

X 4.2.27 - Os reparos em instalações internas da unidade autônoma deverão ser feitos somente até às linhas trancos, sendo de responsabilidade do proprietário os gastos oriundos do trabalho.

4.2.28 - Os reparos que atinjam áreas comuns só poderão ser feitos com prévio consentimento da Administração, desde que não afetem a segurança de edifício.

4.2.29 - É proibido a qualquer funcionário do Condomínio aceitar chaves dos apartamentos em caso de ausência ou mudança de moradores, sem autorização prévia da Administração, e, caso ocorra, o Condomínio não responderá por qualquer prejuízo causado ou alegado pelo morador, sendo de sua inteira responsabilidade a entrega das chaves de sua unidade ao funcionário.

4.2.30 - É proibido atirar restos de comidas, matérias gordurosas, objetos e produtos não solúveis nos aparelhos sanitários ou ralos dos apartamentos, respondendo o condômino pelo entupimento de tubulações e demais danos causados ao edifício.

4.2.31 - Só é permitido o uso de fogões e aquecedores elétricos ou a gás canalizado.

4.2.30 - As portas de cada apartamento deverão ser mantidas fechadas, não sendo responsável o Condomínio por furtos que venham a ocorrer, tanto nas unidades autônomas quanto nas partes comuns, por inobservância desta determinação.

4.2.31 - É obrigatória a comunicação imediata à Administração e à autoridade competente de ocorrência de qualquer moléstia infecto-contagiosa em morador do edifício.



4.2.32 - É vedada a queima de fogos de artifício de qualquer natureza, bem como soltar balões e pipas na respectiva unidade autônoma ou nas dependências comuns.

4.2.33 - Cooperar com o Síndico no sentido de se manter a boa ordem e o respeito recíprocos.

4.2.34 - Dar livre ingresso em seu apartamento ao Síndico ou seus prepostos para o serviço de reparação e verificação do que for necessário, para fins de inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do Edifício, sua segurança e solidez, bem como a realização de reparos em instalações, serviços e tubulações de unidades vizinhas, ou para evitar-se vazamentos em torneiras, sifões, caixa de descarga ou chuveiros, em evidente desperdício de água, cujos reparos realizados serão cobrados do condômino no mês subsequente.

4.2.35 - Não é permitido utilizar os jardins e canteiros do Condomínio de qualquer modo, bem como retirar plantas ou mudas dos mesmos ou atingi-los com atos predatórios.

4.2.36 - É proibido a cada Condômino e a seus familiares, aos empregados, visitantes, inquilinos, comodatários ou sucessores:

a) Descumprir as boas normas no uso do respectivo apartamento, bem como no uso das coisas e partes comuns, ou usar ou permitir que sejam usadas para fins diversos daqueles a que se destinam.

b) Remover o pó de tapetes ou de cortinas, ou de partes dos apartamentos, senão por meios que impeçam a sua dispersão.

c) Estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior, ou de onde estejam expostos com riscos de cair.

d) Colocar vasos nas janelas e sacadas de modo a colocar em risco a segurança das demais unidades.



e) Manter nos respectivos apartamentos substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez do edifício, ou incômodo aos demais condôminos.

f) Deixar de contribuir para as despesas comuns para o rateio de déficit orçamentário e para as cotas extras.

g) Deixar de contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembleia Geral, na forma e na proporção que vier a ser estabelecida.

h) A utilização de botijões de gás nas áreas autônomas e de uso comum.

4.2.37 - Cada condômino se obriga reparar qualquer vazamento em tubulações de qualquer tipo originário de sua unidade, inclusive de tubulações colocadas abaixo do piso do próprio apartamento, responsabilizando-se por danos causados a outros apartamentos ou a coisas comuns, no caso de não serem efetuados tais serviços. Qualquer vazamento que ocorra no telhado do prédio para os apartamentos de baixo será corrigido pelo Condômino, cabendo ao Síndico ou à Administração mandar reparar por conta do Condomínio também os estragos causados nos apartamentos prejudicados.

4.2.38 - É obrigatória a solicitação por escrito à Administração, por motivo de segurança da estrutura do prédio, de qualquer modificação a ser feita internamente nos apartamentos ou coberturas do Condomínio, devendo a autorização da Administração também ser dada por escrito para efeito da comprovação.

4.2.39 - Quaisquer alterações no projeto original da unidade que atentem contra as recomendações de segurança das concessionárias de serviço público serão de responsabilidade exclusiva do condômino que as realizar, ficando responsável inclusive por quaisquer multas que venham a ser aplicadas ao Condomínio com base nas referidas alterações.

4.2.40 - É proibido locar ou sublocar, sob qualquer forma, quartos ou dependências dos apartamentos.



## **5 – DOS FUNCIONÁRIOS**

Os funcionários do Condomínio Edifício Camburi devem observar as presentes instruções internas, das quais não poderão alegar ignorância quando de qualquer transgressão de seus dispositivos, que são os seguintes:

### **5.1 –GERAL**

5.1.1 - O Condômino empregará funcionários para o desempenho de seus serviços, podendo, todavia contratar empresas ou autônomos para executarem serviços eventuais ou a sua execução, e recomendar sua contratação.

5.1.2 - É proibido utilizar, para interesse particular, os serviços dos empregados do Condomínio, mesmos em suas folgas, ficando o funcionário sujeito à advertência e, reincidente, à demissão.

5.1.3 - É obrigação de todos os funcionários cumprimentar respeitosamente os condôminos, moradores e demais superiores hierárquicos.

5.1.4 - As atitudes e as posturas relaxadas não são permitidas, principalmente nas dependências freqüentadas pelos proprietários e/ou moradores.

5.1.5 - Objetos ou dinheiro porventura achados nas dependências do Condomínio, pelos funcionários, ou achados por outrem, deverão ser imediatamente levados à Administração e/ou Síndico, para que sejam encaminhados aos seus legítimos donos ou registrados em livro próprio para oportuna entrega dos mesmos.

5.1.6 - Qualquer problema particular do funcionário e que tenha relação com o trabalho deve ser encaminhado ao chefe imediato, para que seja examinado e encontrada a solução adequada.

5.1.7 - As dependências, instalações e os aparelhos destinados aos funcionários deverão ser mantidos rigorosamente limpos e em perfeito funcionamento.



5.1.8 - Todo o funcionário, em qualquer nível hierárquico, quando por motivo justificável tiver de chegar atrasado ou faltar ao serviço, deverá comunicar ao chefe imediato, o mais depressa possível, a fim de que a substituição seja providenciada, sem prejuízo do serviço do Condomínio. É vedado aos funcionários marcarem o cartão de ponto de outro funcionário. A desobediência desta norma significa JURÍ causa para demissão imediata.

5.1.9 - Sempre que mudar de residência o funcionário deverá comunicar no prazo máximo de (três) dias o seu novo endereço à Administração do Condomínio.

5.1.10 - Os funcionários são os responsáveis diretos pelos materiais, uniforme e dependências que lhes forem confiados, devendo conservá-los em perfeito estado, obrigando-se a indenizar o Condomínio em caso de perda, dano ou inutilização total ou parcial.

## **5.2 - É EXPRESSAMENTE PROIBIDO A TODOS OS FUNCIONÁRIOS**

5.2.1 - Fumar nas dependências destinadas aos condôminos e moradores, na presença do Síndico, conselheiros e administradores, bem como nas copas e cozinhas.

5.2.2 - Falar em voz alta, proferir palavras de baixo calão, em qualquer dependência do Condomínio.

5.2.3 - Receber ligações "a cobrar" seja qual for à hora, circunstância ou destinatário, bem como usar os telefones do Condomínio para receber ou fazer ligações particulares, salvo para comunicação urgente e rápida com a própria família e, assim mesmo, só podendo usar os telefones colocados nas dependências de serviços e com a autorização de chefe de setor ou da Administração e mediante pagamento das despesas que venha a ocasionar. Permitir o uso dos telefones da recepção por terceiros sem motivo relevante, o que somente será aceito por moradores e hóspedes em ligações de emergência, interna ou externa quando locais, devendo ser feitas pelo funcionário responsável, em serviço, na recepção.



5.2.4 - Transitar, entrar e permanecer em dependências estranhas do seu setor de trabalho salvo quando em serviço, ou utilizar indevidamente móveis, equipamentos ou instalações do Condomínio em seu próprio setor de trabalho.

5.2.5 - Utilizar-se dos móveis ou dependências exclusivamente destinadas aos condôminos e moradores.

5.2.6 - Abandonar o seu setor ao fim do turno, sem que o mesmo seja ocupado pelo substituto legal. Em caso de ausência deste, o funcionário deverá comunicar-se com a Administração para as devidas e necessárias providências.

5.2.7 - Está proibida a saída de todos os funcionários durante o expediente de serviço, exceto com autorização da Administração e/ou Síndico, ou na sua ausência, o Subsíndico ou Presidente do Conselho.

5.2.8 - Permanecer no Condomínio fora do horário de trabalho, salvo para tratar de assuntos ligados ao trabalho e, mesmo assim, com a autorização da Administração.

5.2.9 - Fazer brincadeiras durante a sua permanência no Condomínio mesmo fora de seu turno de trabalho.

5.2.10 - Entrar em qualquer dependência funcional do Condomínio quando estiver suspenso de serviço ou no seu dia de descanso semanal.

5.2.11 - Fazer qualquer propaganda política ou religiosa, bem como idealizar, efetivar, incitar os colegas ou tomar parte em qualquer insubordinação coletiva.

5.2.12 - Fazer uso de bebidas alcoólicas no prédio, mesmo não estando em serviço.

5.2.13 - Efetuar nas dependências do Condomínio venda ou compra de qualquer artigo a colega ou a qualquer pessoa.

5.2.14 - Entrar e sair por outro local que não seja a guarita do Condomínio.



5.2.15 - Utilizar a qualquer título, ou levar por empréstimo ou emprestar, sem ordem da Administração, qualquer objeto ou material de propriedade do Condomínio ou de seus condôminos ou moradores.

5.2.16 - Usar uniforme do Condomínio, quando fora de serviço, salvo com a autorização expressa do seu chefe.

5.2.17 - Transitar nas dependências destinadas aos condôminos e moradores sem que esteja com seu uniforme devidamente em ordem.

5.2.18 - Trabalhar descalço, de chinelos, tamancos ou sandálias, salvo em caso excepcional e assim mesmo com autorização da Administração.

5.2.19 - Jogar pontas de cigarros, pedaços de papel ou detritos fora das caixas de lixo, cestos e cinzeiros, especialmente distribuídos pelas dependências do Condomínio, para esse específico fim, recolhendo-os quando encontrados em qualquer local inadequado.

5.2.20 - Aceitar, para qualquer fim, chaves de veículos estacionados na garagem ou dirigir, a qualquer título e local, veículos pertencentes a condôminos ou visitantes.

5.2.21 - A infringência a qualquer um dos dispositivos deste Regulamento importa sanções disciplinares a serem aplicadas pela Administração do Condomínio.

## **6 - DAS PENALIDADES**

6.1 - Os condôminos são responsáveis pelos danos e prejuízos que, pessoalmente, seus dependentes, visitantes e prepostos venham a causar em qualquer área comum do prédio, ficando obrigado a indenizar o Condomínio, pelo valor do dano causado a ser apurado pela Administração e exigido do condômino responsável, cujo pagamento deverá ser efetuado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da apuração do seu valor, sob pena de cobrança judicial acrescida dos ônus legais em decorrência de sua inadimplência.



6.2 - O Condomínio punirá os infratores, condôminos, familiares, visitantes ou prepostos, com as sanções previstas na Convenção e neste Regulamento Interno.

6.3 - A disciplina estatutária é decorrente do interesse comum, sobrepondo-se, obviamente, ao particular, desde que não viole o direito básico de propriedade.

6.4 - Caberá à Administração do Condomínio aplicar as sanções previstas na Convenção, em caso de transgressão das normas do presente Regulamento Interno, as quais serão graduadas de conformidade com sua importância, sendo no mínimo de 10% (dez por cento) do valor da cota condominial, para cada infração praticada, as quais reverterão para o fundo de reserva do Condomínio, podendo chegar ao valor equivalente a cinco ou dez cotas, pela reiteração dos atos ou pelo comportamento anti-social, por deliberação do síndico.

6.5 - As multas poderão ser aplicadas diariamente, em caso de infração continuada, ficando o condômino proibido de dar continuidade em caso de obras ou instalações.

6.6 - Além das penas cominadas em Lei, fica ainda o condômino, que transitória ou eventualmente perturbar a vida condominial ou o uso das coisas comuns ou de cada condômino ou der causa a despesas, sujeito ao pagamento de multa equivalente ao valor da taxa condominial incidente à época da infração, mesmo que o apartamento esteja ocupado por terceiros, locatários ou comodatários; e ficará obrigado ao ressarcimento de despesas ocasionadas, sem prejuízo das demais consequências cíveis ou criminais.

6.7 - Se o infrator depois de aplicada a penalidade, não cessar a infração, ficará passível de novas penalidades e assim sucessivamente, sempre em valor crescente como vier a ser disciplinado pelo Regimento Interno, até decisão judicial.

6.8 - As multas serão impostas e cobradas pelo Síndico, que deverá comunicá-las aos respectivos condôminos por carta registrada com AR ou por carta protocolada.



- 6.9 - Sem prejuízo da atualização monetária das multas, poderá o interessado interpor recurso à Assembléia Geral, o que deverá ser feito em até 30 (trinta) dias do conhecimento do fato interessado.
- 6.10 - Quando o Síndico se omitir, caberá a qualquer condômino solicitar ao Conselho Consultivo as providências exigidas.
- 6.11 - As custas e despesas em processos judiciais, assim como honorários de advogados, serão sempre pagos por quem for condenado no processo.
- 6.12- Em ação proposta pelo Condomínio que for julgada improcedente, as despesas que houver serão consideradas como despesas extraordinárias de Condomínio.
- 6.13 - As penalidades poderão ser aplicadas a qualquer tempo e, quando não forem na ocasião oportuna, não serão canceladas, salvo por deliberação expressa de Assembléia Geral, em grau de recurso.
- 6.14 - As importâncias devidas a título de multas que não forem pagas até 30 dias após a data em que vier a ser fixada ficarão sujeitas, desde a ocorrência e até o efetivo pagamento, à incidência de juros que se fixam em 1% (um por cento) ao mês, à atualização monetária de acordo com o IGP-DI coluna 2, da Fundação Getúlio Vargas (ou na falta deste, pelo IPC ou outro índice que vier a substituir).
- 6.15 - As despesas resultantes de ação ou omissão da Administração do Condomínio e/ou de seus empregados serão custeadas pelo Condomínio, cabendo ao Conselho Consultivo, conforme o caso, aplicar aos responsáveis as penalidades cabíveis, não se incluindo aqui as despesas com danos em veículos e/ou a terceiros ocasionados por veículos que deverão estar cobertos por seguro de responsabilidade exclusiva, inclusive financeira, (do proprietário do veículo).
- 6.16 - Em caso de necessidade de procedimento judicial, todas as despesas correspondentes às custas e honorários advocatícios ocorrerão por conta do condômino responsável, que ficará também obrigado a efetuar os reparos necessários ou reembolso ao Condomínio de despesas ocorridas com a reposição de objetos ou áreas danificadas.



## **7 – DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

7.1 - Não poderão ser instalados aparelhos alimentados por gás engarrafado nas partes comuns e/ou privativas dos edifícios.

7.2 - Os inadimplentes com o Condomínio não terão direito a locação das áreas do salão de festas e churrasqueira.

### **7.1 - DOS CONVIDADOS**

7.1.1 - Cada condômino tem direito a receber tantos convidados quanto deseje em sua unidade, respeitados a segurança, bem-estar e tranquilidade dos demais condôminos.

7.1.2 - A entrada de convidado(s) no edifício somente ocorrerá após o respectivo condômino ter sido consultado pelo interfone a respeito ou quando previamente autorizado pelo mesmo, através de comunicação à portaria do Condomínio, na entrada do prédio e aos porteiros, devendo o nome do visitante ser anotado em livro próprio, onde constarão o nome do visitado, a pessoa que autorizou o ingresso do convidado, o horário da entrada e saída do(s) mesmo(s).

X 7.1.3 - Cada condômino de unidade terá direito a levar à piscina e às saunas até 4 (quatro) convidados, sendo acompanhante adulto até 02 (duas) pessoas por apartamento e acompanhante criança (até 12 anos) 02 (duas) por apartamento

### **7.2 – DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS**

7.2.1 - É permitida a permanência de animais de pequeno porte dentro de sua unidade, ficando limitada a 2 (dois).



7.2.2 - Não é permitida a permanência dos referidos animais domésticos dentro de sua unidade que atentem contra a segurança, bem-estar e tranquilidade dos demais condôminos.

7.2.3 - Não é permitida a permanência dos referidos animais domésticos nas áreas comuns do Condomínio, salvo para entrada e saída dos mesmos do prédio.

7.2.4 - A entrada e saída dos animais domésticos no Condomínio deverá ser feita pelo elevador de serviço, ficando o mesmo responsável pelo recolhimento de excrementos produzidos pelos animais nos corredores, elevadores de serviço e nas áreas comuns, com a utilização de sacos plásticos, os quais serão depositados nas lixeiras do prédio.

## **8 – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

8.1 - Constitui dever de condôminos, moradores e usuários do prédio cumprir o presente Regulamento Interno, levando ao conhecimento da Administração qualquer transgressão de que tenha conhecimento.

8.2 - Aos condôminos cabe a obrigação de, nos contratos de locação, alienação ou cessão de uso de suas unidades a terceiros, fazer incluir cláusula que obrigue ao fiel cumprimento das normas do presente Regulamento, sob pena de responder pessoalmente pela omissão no contrato de locação, pelo valor das multas aplicadas ao inquilino que transgredir as normas da Convenção deste Regulamento Interno do Condomínio.

8.3 - É obrigatório o preenchimento correto da ficha de registro de moradores, a fim de que o Condomínio possa manter sempre atualizado o cadastro dos moradores.

8.4 - Quaisquer sugestões e/ou reclamações deverão ser dirigidas à Administração e/ou Síndico por escrito, as quais serão registradas.



8.5 - Ficam o Síndico e/ou Administração autorizados a, obedecidos Convenção do Condomínio e este Regulamento, baixar todas as instruções complementares que entenderem necessárias à aplicação das normas do presente.

8.6 - Todos os casos omissos neste regulamento serão resolvidos pelo Síndico e/ou Administração, ressalvados os da competência do Conselho Consultivo e da Assembléia Geral de Condôminos e o direito dos condôminos previstos na Convenção.