

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAPRI**  
**REGIMENTO INTERNO**

**CAPÍTULO I – DEFINIÇÃO DO CONDOMÍNIO**

**Art. 1º.** O presente regulamento interno, do Condomínio Edifício Capri, aprovado em Assembleia Geral do dia 11 de Agosto de 2010, dispõe sobre a estrutura e normas do Condomínio, elaboradas para a preservação e manutenção da ordem, comodidade, tranquilidade, conservação e segurança do Edifício.

**Parágrafo Único** – Todos os moradores do Edifício: proprietários, locatários e serviçais estão obrigados o rigoroso cumprimento das disposições do Código Civil vigente, da Convenção Condominial e deste Regulamento, sendo as infrações punidas de acordo com a mencionada lei e as cláusulas aqui contidas.

**Art. 2º.** Os apartamentos, no todo ou em parte, destinam-se exclusivamente a fins residenciais, sendo expressamente proibido o uso, locação ou cessão para atividades profissionais, comerciais e/ou industriais de qualquer natureza, para depósito de qualquer objeto, para “república de estudantes”, para pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, assim como para qualquer fim escuso ou ilícito.

**CAPÍTULO II – DOS DEVERES**

**Art. 3º.** Zelar e fazer zelar pela integridade material do conjunto, bem como contribuir para o custeio de qualquer obra de manutenção ou melhoramento de interesse geral do condomínio, cuja execução seja aprovada em Assembleia.

**Art. 4º.** Reparar, por iniciativa própria e as suas custas, os danos causados por si, seus familiares, serviçais, visitantes ou ocupantes, bem como por ocasião de mudanças do prédio ou dependências comuns do Condomínio.

**Art. 5º.** Manter as portas fechadas de suas unidades, bem como de seus veículos, já que em nenhuma hipótese o Condomínio será responsabilizado por furtos ocorridos nas dependências do mesmo.

**Art. 6º.** As entradas dos vestíbulos, passagens, corredores, escadas, halls, garagens, elevadores e todas as demais partes comuns do Edifício não poderão ser utilizados para qualquer serviço doméstico, depósito e guarda de qualquer material, utensílio ou objeto, sendo proibido o estacionamento de pessoas nestas partes comuns, quer a sós, quer em grupos.

**Art. 7º.** Os moradores do Edifício deverão guardar silêncio das 22:00 horas



às 06:00 horas, e das 22:00 horas às 08:00 horas nos fins de semana e feriados, evitando a produção de ruídos que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos outros moradores.

**Art. 8º.** O uso de rádios, aparelhos de som ou de qualquer instrumento musical e hidromassagem deverá ser feito de modo a não perturbar os vizinhos, observando-se o horário fixado no Art. 7º. Os pais deverão orientar as crianças a não derrubar cadeiras, não saltitar, etc. de maneira e não provocar ruídos.

**Art. 9º.** As entradas e saídas de materiais, móveis e outros, somente poderão ocorrer de segunda-feira a sexta-feira, das 08:00 horas às 18:00 horas e aos sábados no horário das 09:00 horas às 16:00 horas. Somente o elevador de serviço será utilizado para esse fim e com acondicionamento devido dos objetos a serem transportados.

**§ 1º** - As entradas e saídas de mudanças somente poderão ser realizadas de segunda-feira a sexta-feira no horário das 08:00 horas às 18:00 horas e aos sábados das 09:00 horas às 16:00 horas, devendo ser comunicado com antecedência mínima de 2(dois) dias úteis.

**§ 2º** - Cabe ao zelador acompanhar as entradas e saídas de mudanças, de materiais, de móveis e outros, zelando pela segurança, evitando possíveis danos e controlando o acesso dos entregadores que circulam pelo condomínio.

**Art. 10.** Em casos de viagem ou ausência prolongada, os condôminos deverão fechar o registro de gás, deixando com o zelador o endereço de seus familiares, ou onde poderão ser localizados para os casos de emergência.

**Art. 11.** Manter as torneiras dos apartamentos fechadas constantemente quando não estejam em uso normal, mesmo quando falte água, a fim de evitar que a perda de água prejudique os residentes ou que possa causar danos ao apartamento do andar inferior.

**Parágrafo Único** – Na limpeza das sacadas, somente será permitido o uso de panos, evitando-se o escoamento da água para os andares inferiores; da mesma forma deve-se cuidar durante a irrigação das floreiras.

**Art. 12.** A colocação do lixo e o recolhimento pela equipe de limpeza deverão ser realizados na seguinte forma, salvo necessidades de organização do quadro de funcionários:

a) **De segunda a sábado:** Coleta a partir das 09:00 horas e a colocação no hall das escadas das 06:00 horas às 08:30 horas .



- b) **Domingos e feriados:** Não haverá coleta de lixo.
- c) Após o horário acima e aos domingos e feriados é proibida a colocação de lixo no hall das escadas ou em qualquer dependência do Condomínio, ficando o condômino responsável pelo transporte até a lixeira principal;
- d) O lixo e varreduras deverão ser colocados em sacos plásticos devidamente fechados, para que não haja vazamento e possível derramamento de resíduos.

**Art. 13.** Em casos de falta prolongada de energia, os moradores devem ficar atentos a possíveis vizinhos presos nos elevadores.

**Art. 14.** Os condôminos e os empregados do Edifício deverão zelar pelo fiel cumprimento deste regulamento, levando ao conhecimento da Administradora, com cópia ao Síndico, qualquer irregularidade observada. As reclamações, sugestões e anormalidades, deverão ser comunicadas por escrito através de livro próprio que se encontra em poder do Zelador.

**Art. 15.** Manter sempre fechadas as portas de entrada e as portas corta-fogo.

**Art. 16.** Os casos não previstos neste Regulamento serão resolvidos pelo Síndico, *ad referendum* em Assembleia Geral.

### **CAPÍTULO III - DAS PROIBIÇÕES**

**Art. 17.** É expressamente proibido:

- a) Alterar ou decorar a forma externa da fachada do Edifício, bem como as portas, com cores ou tonalidades diversas, ou com a instalação de objetos nas janelas que possam prejudicar a estética, iluminação e ventilação dos apartamentos, assim como: exaustores, aparelhos de refrigeração de ar, etc.
- b) Colocar toldos, varais, letreiros, placas, cartazes, decalques nos vidros, ou outros elementos visuais na parte externa do Edifício, ou nas dependências de uso comum;
- c) Utilizar o elevador social e hall social para transporte de animais de qualquer espécie. Será permitido somente caso o elevador de serviço esteja em manutenção.
- d) Estender roupas, tapetes ou outros objetos nas janelas ou em outro lugar que seja visível do exterior do Edifício. É proibido também colocar ou estender roupas em processo de lavagem, bater tapetes e similares, nos peitoris das janelas ou de



áreas de serviço;

- e) Lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, áreas ou pátios internos. É proibido, também, cuspir e lançar papéis, cinzas e pontas de cigarros, ou qualquer outro resíduo pelas janelas, corredores, áreas ou outros locais do Edifício.
- f) Colocar vasos, antenas, enfeites, ou quaisquer objetos nas janelas, peitoris de sacadas ou de onde estejam expostos ao risco de cair, ou alterar a estética do Edifício;
- g) Jogar nos vasos sanitários, pias e tanques objetos que possam causar o seu entupimento;
- h) Praticar jogos de qualquer natureza nos corredores, garagens, vestibulos, escadas e passeios do Edifício, bem como aglomerações ou reuniões nestes locais, exceto as que visarem o interesse do Condomínio;
- i) Utilizar os empregados do Edifício para serviços particulares;
- j) Guardar ou depositar explosivos, inflamáveis ou agentes químicos corrosivos em qualquer dependência do Edifício;
- k) Instalar antenas individuais de televisão na cobertura ou em qualquer outro lugar visível fora do Edifício, inclusive nas sacadas, ressalvada a instalação de antena coletiva e/ou antena parabólica;
- l) Remover, em qualquer hipótese, os equipamentos de segurança contra incêndio do prédio, salvo para recarga, quando autorizado pela administração;
- m) Sobrecarregar a estrutura das lajes do prédio com peso por metro quadrado superior ao permitido tecnicamente, bem como qualquer modificação na alvenaria ou estrutura dos apartamentos, que antes deverá ser avaliada pelos técnicos autorizados que se responsabilizem mediante documento legal, com prévia autorização da Administração;
- n) Será permitida a permanência dentro do apartamento somente de animais domésticos de pequeno porte que não causem incômodo aos demais moradores, devendo os mesmos serem transportados no colo exclusivamente pelo elevador de serviço, não podendo andar soltos mesmo na companhia de seu dono nas áreas comuns do condomínio.
- o) É terminantemente proibido o uso de botijões de gás dentro dos apartamentos, bem como guardar os mesmos em qualquer parte do Condomínio;
- p) A decoração do *hall* dos andares deverá ser feita de comum acordo entre os



moradores do andar.

q) É terminantemente proibido fumar cigarros e/ou similares nas áreas comuns do condomínio, nos termos da Lei Estadual nº 13.541, de 7 de maio de 2009.

#### **CAPÍTULO IV – DO USO DOS ELEVADORES**

**Art. 18.** Fica expressamente proibido o uso do elevador social para o transporte de móveis, grandes volumes, cestas ou carrinhos de feiras, fornecedores, assim como os próprios moradores e visitantes em trajes de banho, na volta da piscina, os quais só deverão utilizar da entrada de serviço e do respectivo *hall*, elevadores e escadas.

Parágrafo Único - Esta proibição não se aplica no caso do elevador de serviço estar quebrado ou em manutenção.

**Art. 19.** Os elevadores deverão transportar somente cargas ou passageiros que não excedam o limite de peso expresso nas cabines.

**Art. 20.** É proibido manter abertas as portas dos elevadores além do tempo necessário.

#### **CAPÍTULO V – DO USO DAS GARAGENS**

**Art. 21.** Cada unidade residencial tem o direito de utilizar a vaga de garagem demarcada, para guarda de automóvel ou moto, dentro do perímetro demarcado. Poderá o condômino cedê-la ou alugá-la, obedecendo a ordem de preferência prevista na legislação aplicável, ou seja, aos condôminos moradores, locatários, etc., devendo informar a administração do condomínio e/ou portaria/zelador, para fins de controle.

**Art. 22.** É vedado aos condôminos:

- a) Usar buzina, excesso de aceleração e outros ruídos;
- b) Estacionar impedindo ou dificultando as manobras de entrada e saída de carros;
- c) Guardar móveis, utensílios e sobressalentes sob qualquer pretexto;
- d) Permitir a permanência de crianças, trânsito de bicicletas e jogo de bolas, bem como outros esportes e brincadeiras infantis;
- e) Executar qualquer serviço (montagem de móveis, pintura, etc.), mesmo que seja feito nos limites da vaga correspondente ao apartamento;
- f) Utilizar a garagem de outro proprietário sem o seu consentimento;
- g) Nenhum veículo estranho ao Condomínio ou desconhecido dos porteiros será



permitido nas garagens, para carga ou descarga de qualquer coisa, sem que o zelador seja previamente avisado do que ocorre e inspecionar o serviço;

h) É expressamente proibido utilizar a vaga de lavagem de carros para estacionamento;

i) Não é permitido manter nas garagens veículos que apresentem vazamentos.

**Art. 23.** O estacionamento de bicicletas não poderá ser feito na vaga respectiva de cada apartamento, mas somente no depósito específico de cada unidade ou no bicicletário.

**Parágrafo único** - O Condomínio não será responsável por danos, furto ou roubo das mesmas.

**Art. 24.** Ao entrar ou sair da garagem, o condômino deverá aguardar o fechamento total do portão.

**Art. 25.** Qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo este ressarcir o prejuízo causado na melhor forma acordada entre os interessados.

**Art. 26.** O Condomínio não se responsabilizará por estragos de qualquer natureza, que não constem na apólice de Seguros de "Responsabilidade Civil".

**Art. 27.** A manobra na garagem do subsolo deverá ser feita com as luzes do veículo acesas.

## **CAPÍTULO VI – DO USO DO PLAYGROUND**

**Art. 28.** A utilização dos brinquedos do *play ground* é restrita a crianças de até 10 anos de idade, das 09:00 horas às 22:00 horas, devidamente acompanhada com seus responsáveis, sujeitando os usuários através de seus responsáveis ao pagamento/ ressarcimento dos danos causados aos brinquedos.

## **CAPÍTULO VII – DO USO DO SALÃO DE FESTAS E CHURRASQUEIRA**

**Art. 29.** O salão de festas e a churrasqueira poderão ser usados exclusivamente pelos moradores do Edifício, mediante reserva e pagamento antecipado. Eventual desrespeito à norma implicará em multa.

**Art. 30.** O horário de utilização do salão de festas e churrasqueira independentemente do dia da semana é das 10:00 horas às 23:59 horas, devendo o requisitante e seus convidados respeitar a lei do silêncio, a partir das 22:00 horas, devendo constar na solicitação, o horário de início e término do evento.

**Art. 31.** O uso do salão de festas está limitado para no máximo 80(oitenta) pessoas e a churrasqueira, no máximo 40 (quarenta) pessoas,



independentemente da idade. Na ocasião do evento deverá ser fornecida, para a portaria, a lista com o nome dos convidados.

**Art. 32.** É terminantemente proibido o uso do salão de festas e churrasqueira para reuniões de natureza politicopartidárias, religiosas ou fúnebres bem como para a prática de jogos de azar. Eventuais casos omissos serão devidamente decididos pelo conselho.

**Art. 33.** Antes e após a efetiva utilização do salão de festas e/ou churrasqueira deverá o requisitante solicitar à zeladoria, vistoria prévia sob pena de sujeitar-se o requisitante à indenização por perdas e danos e/ou multa pelo mau uso dos bens comuns.

**Art. 34.** Os pedidos de reserva para uso do salão de festas/churrasqueira deverão ser feitos por escrito em formulário próprio, com antecedência mínima de 72 horas, mediante depósito bancário.

§ 1º - Se o condômino resolver cancelar a reserva já paga deverá avisar, por escrito, até 72 (setenta e duas) horas antes do evento, onde o valor pago não será devolvido, ficando como crédito para o uso de outra data, desde que disponível. O cancelamento sem o aviso prévio acarretará na perda da importância paga em favor do condomínio

§ 2º - Na eventualidade do salão de festas/churrasqueira estar disponível, poderá ser autorizada a sua utilização para o próprio dia, desde que haja algum empregado para fazer a respectiva limpeza. Neste caso a taxa será cobrada através do boleto do condomínio do mês subsequente ao de sua utilização.

§ 3º - Nas festas tradicionais, Natal, Ano-Novo, Páscoa, Festas Juninas, será de uso preferencialmente do Condomínio.

Nota: Proprietários interessados em reservar estas datas, providenciar a solicitação com antecedência de 20 (vinte) dias para apreciação do Conselho, que informará a disponibilidade em até 5 dias após a solicitação. Caso mais de um condômino esteja interessado, em tempo hábil definido acima, será então decidido por sorteio.

**Art. 35.** Conforme expresso em lei é terminantemente proibido o consumo de bebidas alcoólicas para menores de 18 (dezoito) anos. A violação a este dispositivo sujeitará o condômino responsável pela festividade às penas e responsabilidades previstas em lei, isentando-se o condomínio por seu síndico, sub-síndico, membros do conselho, zelador, etc., por quaisquer responsabilidades.

**Art. 36.** A taxa para uso do salão de festas será de 20% (vinte por cento) e para uso da churrasqueira será de 5% (cinco por cento) do sobre a menor quota condominial ordinária vigente à época da locação. O condômino que desejar usar concomitantemente o salão de festas e a churrasqueira, desde que disponíveis,



deverá pagar ambas as taxas. Os valores supracitados são para cobrir as despesas com energia, água, gás, produtos de limpeza e higiene, bem como manutenção, os quais são rateados entre os condôminos.

**Art. 37.** Não será permitida nenhuma perfuração, fixação de pregos ou parafusos em qualquer parede ou estrutura das áreas comuns do edifício.

**Art. 38.** A locação do salão de festas/churrasqueira limitar-se-á somente ao uso do espaço a eles definidos, não será permitido o uso de qualquer equipamento que possa causar danos ou por em risco as instalações e/ou estrutura do condomínio, sendo permitido a utilização do playground, pista de skate e quadra, somente se houver um condômino responsável coibindo eventuais depredações e/ou danos nos espaços ora citados.

**Parágrafo único** - Os custos por eventuais depredações e/ou danos causados, serão revertidos ao condômino responsável pelo evento.

## **CAPÍTULO VIII – DO USO DAS PISCINAS**

**Art. 39.** As piscinas são de uso exclusivo dos condôminos, locatários e seus dependentes, agregados, hóspedes e visitantes desde que respeitadas às regras de utilização e acompanhados por um responsável.

**Art. 40.** É proibido o uso de óleos bronzadores ou similares nas piscinas, mas permitido o uso de protetor solar e produtos a prova d'água

**Art. 41.** É proibido, nas dependências das piscinas, o uso de copos, garrafas ou outros recipientes de vidros, latas de bebidas, andar de bicicleta, patins, skates, fazer lanches, jogar as mobílias dentro das piscinas na área que a circunda e deixar lixo.

**Art. 42.** Não será admitida, na área das piscinas, a prática de atividades que prejudiquem ou afetem o asseio, higiene e limpeza geral bem como as que possam colocar em risco a integridade física dos frequentadores ou lhes causar incômodo.

**Art. 43.** Não será permitida a utilização das piscinas, pelos empregados do condomínio ou seus dependentes. Todavia as babás e empregadas dos condôminos poderão permanecer na área que circunda a piscina, a fim de atender as crianças sob sua responsabilidade, bem como aos acompanhantes de idosos e pessoas com necessidades especiais.

**Art. 44.** Horário de funcionamento da piscina será de terça-feira a domingo e feriados, das 8:00 horas às 22:00 horas. A segunda-feira ou primeiro dia útil após feriado permanecerá fechada para limpeza e manutenção, salvo feriados prolongados. As piscinas permanecerão fechadas a partir de primeiro de junho até



primeiro de setembro, anualmente.

**Art. 45.** É terminantemente proibida a permanência de menores de 10 anos nas áreas das piscinas sem o acompanhamento do responsável.

#### **CAPÍTULO IX – DO USO DA QUADRA**

**Art. 46.** A quadra poliesportiva (vôlei, basquete, tênis-paredão e futebol de salão) é de uso exclusivo dos condôminos e locatários e seus dependentes, agregados, hóspedes e visitantes desde que respeitadas às regras de utilização.

**Art. 47.** O uso da quadra pelos condôminos e locatários será das 8:00 horas às 22:00 horas.

**Art. 48.** Não é permitida a entrada de animais nas quadras, ainda que no colo.

**Art. 49.** É proibido na quadra o uso de copos, garrafas ou outros recipientes de vidros, latas de bebidas, andar de bicicleta, patins, skates, fazer lanches e deixar lixo.

**Art. 50.** É de obrigação do condômino quando do uso da quadra no período noturno solicitar à portaria, o acendimento da luz, bem como solicitar que sejam apagadas quando do encerramento de suas brincadeiras.

**Art. 51.** O uso da quadra por convidados/ visitantes só será permitido com o acompanhamento do condômino, observando-se a preferência de uso dos outros condôminos em detrimento aos convidados.

#### **CAPÍTULO X – DO USO DO SALÃO DE JOGOS**

**Art. 52.** O salão de jogos é de uso exclusivo dos condôminos e locatários e o horário de uso é das 8:00 horas às 22:00 horas. Salvo exceção, poderá ser permitido convidado, desde que acompanhado do condômino e respeitando-se a preferência de uso dos outros condôminos em detrimento aos convidados.

**Art. 53.** Não é permitida a entrada de animais no salão de jogos, ainda que no colo.

**Art. 54.** É proibido no salão de jogos, o uso de copos, garrafas ou outros recipientes de vidros, latas de bebidas, andar de bicicleta, patins, skates, brincadeiras com bola e similares, fazer lanches e deixar lixo.

**Art. 55.** Danos ao salão de jogos, bem como aos equipamentos serão de responsabilidade do usuário, que será advertido e responsabilizado por eventuais custos de conserto ou reposição.

**Art. 56.** A chave do salão de jogos, bem como os acessórios para jogos deverão



ser solicitados e posteriormente devolvidos na portaria, devendo ser indicado um responsável para a retirada e devolução dos mesmos, o que ficará registrado na portaria.

**Art. 57.** É vedado o uso do salão de jogos para reuniões de natureza politicopartidárias, religiosas ou fúnebres bem como para a prática de jogos de azar.

## **CAPÍTULO XI – DO USO DO BICICLETÁRIO**

**Art. 58.** O bicicletário, localizado no subsolo da garagem, poderá ser utilizado somente pelos moradores do condomínio. Não existem vagas privativas para a guarda de bicicletas. Também, dispõe de locais para pendurar as bicicletas e para maior segurança os usuários devem colocar correntes e cadeado nas mesmas.

**Art. 59.** É proibido andar de bicicleta pedalando entre o bicicletário e o portão, para que seja evitado acidentes.

**Art. 60.** O Condomínio não se responsabiliza por roubo, furto ou danos de peças e bicicletas guardadas dentro do bicicletário.

## **CAPÍTULO XIII – DAS REFORMAS E REPAROS**

**Art. 61.** Antes de iniciar obras de reforma em seu apartamento, o condômino deverá apresentar à administração do condomínio uma planta detalhada das obras que irá realizar, assinada por arquiteto ou engenheiro civil e acompanhada da ART- atestado de responsabilidade civil;

**Art. 62.** O trabalho só poderá ser realizado de segunda a sexta-feira (em dias úteis) das 8:00 as 17:00 horas, e o ruído não poderá exceder há 50 decibéis.

**Art. 63.** O condomínio cobrará do interessado uma taxa destinada ao profissional que dará parecer conclusivo sobre a legalidade da obra.

**Art. 63-A** - Anexo à planta, o condômino cujo apartamento está passando pela obra/reforma juntará uma lista com nome e R.G. dos profissionais que trabalharão na obra e demais prestadores de serviço.

**Parágrafo Único.** Em não sendo cumpridas estas exigências, a reforma não poderá ser iniciada e o condomínio não permitirá a entrada dos profissionais que realizarão a obra.



**Art. 63-B** - No caso de pintura manual, o condômino deverá apresentar um comunicado apresentando também lista com os profissionais que trabalharão na pintura e os prestadores de serviços.

**Art. 64.** No caso de reforma ou mesmo reparação de áreas comuns dos andares, hall social e de serviços, ante divergências, não haverá alteração no espaço e, quanto a cor, prevalecerá a neutra (branco).

**Art. 65.** Todo material destinado a reforma ou pintura deverá ser guardada no próprio apartamento e o espaço comum não poderá, de maneira nenhuma, ser usado, sob pena de ser doado pelo condomínio.

**Art. 66.** Fica vedada a utilização de áreas comuns, bem como das vagas de garagens para armazenar materiais de reforma.

**Art. 66-A** – Não será permitido uso de furadeiras de concreto, britadeiras, martelos e máquinas de impacto ou de pinturas mecanizadas em superfícies removíveis, como por exemplo portas e outros acessórios;

#### **CAPÍTULO XIV – DO ACESSO DOS ENTREGADORES, PRESTADORES DE SERVIÇO.**

**Art. 67.** O acesso dos prestadores de serviços dos condôminos somente se dará mediante autorizações prévias do condômino.

**Art. 68.** O acesso de prestadores de serviço, desde que devidamente autorizados pelo condômino e identificados na portaria observará o horário das 08:00 horas às 18:00 horas, de segunda a sexta feira e aos sábados das 09:00 horas às 14:00 horas, e será efetuado exclusivamente pelo elevador de serviço.

**Art. 69.** O acesso dos veículos de prestadores de serviço à garagem depende de autorização prévia do condômino, devendo ser utilizada exclusivamente a vaga a ele pertencente, sendo proibido o estacionamento nas áreas de circulação ou na vaga de lavagem de carros.

**Art. 70.** Não será permitido o acesso de entregadores nas dependências do condomínio independentemente de dia e horário. Compete exclusivamente aos condôminos a retirada das encomendas junto à portaria, à exceção de materiais de construção, móveis ou outros objetos de grande porte, desde que acompanhados do morador e/ou zelador.

#### **CAPÍTULO XV – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 71.** O zelador fica autorizado a tomar todas as providências cabíveis dentro de suas atribuições e respeitando este regulamento, quando tiver que resolver



assunto de natureza urgente. Os porteiros ficam autorizados a exigir a identidade de pessoas desconhecidas que desejam ingressar no Edifício, principalmente à noite.

**Art. 72.** Compete somente ao síndico, Administradora e ao Zelador dar ordens, admitir, demitir e repreender funcionários do Condomínio. Quando constatada qualquer irregularidade concernente a funcionários por parte dos condôminos, estes deverão comunicar o fato à Administração, ao Zelador ou ao Síndico.

**Art. 73.** Os condôminos devem observar que somente o Síndico, Sub-Síndicos e Conselheiros respondem pelo Condomínio, não tendo suas responsabilidades extensivas aos seus familiares e/ou vizinhos.

**Art. 74.** As atribuições do Síndico estão descritas no art. 1.348 do Código Civil vigente, Lei 10.406 de 2.002.

**Art. 75.** É vedado ao Condômino fracionar a respectiva unidade autônoma a fim de aliená-la e mais de uma pessoa separadamente.

**Art. 76.** Comunicar imediatamente ao síndico a alienação, cessão ou locação que celebrarem, tendo por objeto suas unidades autônomas. Sempre que um destes fatos ocorrer, deve-se fornecer ao novo morador uma cópia deste Regulamento.

**Art. 77.** Para que possa ser observado o rigoroso cumprimento deste Regulamento, e quando as circunstâncias o exigirem, os moradores facilitarão o acesso do síndico e zelador aos respectivos apartamentos, desde que devidamente justificado o motivo, ou quando existirem defeitos hidráulicos ou elétricos em tubulação de alimentação geral, em que as despesas decorrentes correrão por conta do Condomínio.

**Art. 78.** Para aquelas decisões que requeiram uma solução imediata por parte do Síndico ou Sub-Síndicos, na sua ausência ou impedimento, serão executados por qualquer membro do Conselho Consultivo.

**Art. 79.** A entrada de pessoas estranhas ao prédio só poderá ser feita mediante autorização do residente.

**Art. 80.** O presente Regulamento só poderá ser modificado ou alterado em Assembléia Geral especialmente convocada, com votação de 2/3 (dois terços) da totalidade dos condôminos.

**Art. 81.** Fica estabelecido que quando desrespeitadas as disposições do presente Regimento, será feita advertência escrita e na reincidência será aplicada multa, imposta pelo Síndico com aprovação do Conselho, de até o valor equivalente a 05 cotas de contribuição das despesas ordinárias da respectiva unidade, vigente na época, cabendo ao interessado, direito de recurso, através de ação judicial



própria.

**Art. 82** – Em existindo problemas não abrangidos por este R.I. a administração do condomínio e a administradora, em conjunto, deliberarão sobre o mais conveniente para o condomínio, cabendo recurso para Assembléia Geral pelo interessado.

São Paulo, 11 de Agosto de 2010.

Adriano Rubini Gimenes  
Síndico Ed. Capri

Sérgio Luiz dos Santos  
Presidente A.G.E. 11/08/2010

Luciane Gil S. Khanjar  
Secretária A.G.E. 11/08/2010