

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FABIANA

"REGULAMENTO INTERNO"

1 - GERAIS:

1. É vedado aos condôminos:

1.1. Efetuar alterações na estrutura do prédio, em áreas comuns ou em paredes que dividam com áreas comuns, ou outros apartamentos.

Serão aceitas grades de proteção nas portas de acesso às sacadas, bem como demais aberturas para o exterior, desde que obedecidas as seguintes exigências:

- a) Material - alumínio (seguindo o padrão existente);
- b) Estilo - reto convencional (não serão aceitas grades com desenho);
- c) Localização - no caixilho, ou atrás do caixilho (dentro do apartamento).

Nota: Isto é válido para qualquer vão com acesso ao exterior.

1.2. Sobrecarregarem as lajes ou pisos, além de suas capacidades estruturais;

1.3. Colocar cartazes, letreiros, placas e correlatos nas janelas ou áreas comuns;

1.4. Estender roupas, tapetes, etc., nas sacadas, ou áreas comuns;

1.5. Depositar quaisquer detritos nos vasos sanitários, que possam contribuir para o seu entupimento

2. Os apartamentos destinam-se exclusivamente para fins residenciais e familiares, não sendo permitida qualquer atividade comercial ou industrial.

3. É absolutamente vedado o uso particular dos funcionários do condomínio. Exceção será permitida nos casos de emergências, risco de saúde, segurança do prédio e situações afins. Toda e qualquer ordem/instrução aos funcionários do condomínio, somente poderá partir do Síndico expressa e diretamente por ele, ou através dos membros do Conselho.
4. Os condôminos deverão facilitar ao Síndico, ou ao seu representante legal, o acesso às respectivas unidades privadas, quando necessário ou no uso das atribuições deste.
5. É expressamente vedado o uso de patins e skates, bicicletas ou similares, nos halls de entrada, jardins, corredores, garagens e demais dependências comuns.

II - R U Í D O S:

Deverá ser rigorosamente observada a "Lei do Silêncio", após às 22:00 horas, não sendo permitidos ruídos que perturbem os demais condôminos. Porém a qualquer hora deverá ser obedecido o bom senso de não incomodar os demais condôminos (furadeira, rádio, ou aparelho de som, televisões, festas, etc.)

III - A N I M A I S:

Não serão permitidos, nos apartamentos, animais (médio e grande porte) que perturbem os demais condôminos.

IV - D E C Ô R O:

Deverá ser observado o decôro nas áreas comuns do prédio, bem como o zelo pelo bom nome do edifício.

V - ACESSO DE MORADORES NÃO CONHECIDOS PELOS PORTEIROS:

A portaria estará de posse de "Lista de Condôminos", e qualquer um deles, ainda não conhecidos pelos porteiros, poderá ter sua identificação solicitada antes de adentrarem nas dependências do Edifício, inclusive nos acessos às garagens.

VI - ACESSO DE NÃO MORADORES:

1. Somente será permitido:

- 1.1. Após consulta, por interfone ao morador e sob consentimento deste, mesmo sob a alegação de parente;
- 1.2. Se de posse de chave cedida pelo morador, com o devido registro dessa ocorrência, em livro próprio na portaria;
- 1.3. Domésticas, devidamente conhecidas e autorizadas
- 1.4. Representantes de entidades públicas (companhias de gás, luz, água, etc.) devidamente identificados;
- 1.5. Representantes de empresas mantenedoras contratadas (assistência técnica de elevadores, bombas, etc.)

2. Não será permitida a entrada:

Vendedores, promotores, compradores de papel e garrafas, entregadores de pizzas, etc.

VII - M U D A N Ç A S:

1. Serão realizadas de segunda a sexta-feira, das 08:00 às 17:00 horas e aos sábados, das 08:00 às 13:00 horas;
 - 1.1. Deverão ser comunicadas com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, ao zelador;
 - 1.2. Serão acompanhadas pelo morador, ou seu representante;
 - 1.3. Serão supervisionadas pelo zelador com o estrito objetivo de defesa do condomínio;
 - 1.4. Na eventualidade de ocorrerem danos ao Patrimônio, será aplicado o disposto no item específico deste Regulamento ("Danos ao Patrimônio").

VIII - ELEVADORES

O condomínio é provido de um elevador de "serviço" e um elevador "social". Portanto deverão ser compatibilizados os usos.

"Serviço" - domésticas, mudanças, carrinho de feira e supermercado, triciclos, animais de pequeno porte e funcionários do condomínio;

"Social" - trânsito normal de moradores e visitantes. Exceção será feita ao zelador, em casos de uso necessário.

NOTA: É PROIBIDO POR LEI, FUMAR NO INTERIOR DOS ELEVADORES.

IX - DANOS AO PATRIMÔNIO:

1. Todo e qualquer dano ao Patrimônio (parte estrutural, elétrica, hidráulica, decoração, etc.) quer de área comum ou unidade privativa (este último desde que possa afetar os demais condôminos), deverá ser comunicado ao Síndico, por escrito e através de livro de ocorrências (na portaria), e em caso de emergência, verbalmente ao zelador e posteriormente ao Síndico;
2. Os responsáveis por esses danos arcarão com os custos de seus reparos, bem como estarão sujeitos às sanções previstas em lei;
3. A recuperação de unidades privativas é de única responsabilidade do condômino envolvido. A recuperação das áreas comuns é de responsabilidade do condomínio, porém as custas do responsável por esse dano;
4. Crianças devem ser orientadas no sentido de preservação do Patrimônio (jardins, piscina, paredes, elevadores, decoração, etc.)

X - ÁREAS COMUNS:

1. Os vãos de circulação jamais poderão ser obstruídos com ornamentos, a menos que não prejudiquem a circulação;
2. Não será permitida a circulação e permanência de animais;
3. Não será permitida nenhuma atividade predatória, no sentido de preservação do Patrimônio.

XI - LUZES DE ÁREAS COMUNS:

1. Áreas de circulação:
 - 1.1. Serão ligadas às 18:00 horas, antecipando ou atrasando desde que as condições assim o permitam (anoitecer prematuro ou horário de verão);
 - 1.2. Serão desligadas às 22:00 horas, exceto em pontos estratégicos cuja falta de iluminação contribua para a insegurança do prédio, ou onde seja indispensável (hall social, garagens, etc.);
2. Áreas de não circulação:

Ex.: lixeira, casa de bombas, casa de máquinas, barrilhete, depósito/almoxarifado, salão de festas, etc.

 - 2.1. Deverão ficar permanentemente apagadas, exceto quando se fizer necessário o uso dessas áreas.

XII - ÁGUA DE ÁREAS COMUNS:

1. Não serão permitidos desperdícios para uso particular e não será permitida a lavagem de veículos ou objetos particulares, em áreas comuns ou livres;
2. O uso de água das áreas comuns destina-se exclusivamente à agua-gem das jardineiras, limpeza periódica dos pisos em geral e à manutenção do edifício

XIII - SEGURANÇA:

1. É absolutamente proibido guardar ou depositar explosivos ou materiais que possam comprometer a segurança do prédio. Produtos inflamáveis, de uso doméstico deverão sofrer rigorosos controles ' pelos condôminos, não sendo permitida a guarda desses materiais ' em volume comercial;
2. É vedada a instalação de processos de aquecimento, ou refrigeração suscetível de ameaçar a segurança do prédio;
3. Em caso de ausência prolongada do condômino, deverão ser verificados os registros de gás, torneiras, etc., além de comunicar ao zelador, inclusive deixando telefone para contato, em caso de emergência.

XIV - LIXO E LIMPEZA:

1. A coleta de lixo será diária, sempre no período da tarde, e transferido para compartimento próprio. Exceção será feita aos domingos (folga dos faxineiros). Recomenda-se não reter lixos nos apartamentos, por motivo de higiene e saúde;
2. O lixo sempre deverá estar devidamente embalado, preferencialmente em sacos plásticos. Vidros quebrados, metais pontiagudos e de mais objetos que possam afetar a segurança das demais pessoas, deverão ter embalagem especial, que evite riscos;
3. É absolutamente proibido e sujeito às sanções tanto deste Regulamento, quanto às previstas em Lei, jogar detritos ou bater toa-lhas e tapetes através das janelas, ou nas áreas comuns do prédio. Cada condômino deverá contribuir para a conservação da limpeza do prédio, não invalidando o trabalho dos faxineiros, evitando jogar pontas de cigarro, pedaços de papel, etc. nos jardins, ou no chão das áreas comuns.

XV - Em caso de moléstias contagiosas, além dos cuidados normais de evitar-se contato com os demais condôminos, deverá ser comunicado ao Síndico, como medida de precaução.

XVI - PLAY GROUND:

1. Somente terão direito ao uso do play-ground, os filhos dos moradores e crianças de visitantes aos moradores e sob responsabilidade desses últimos;
2. Aconselha-se que as crianças menores estejam sempre acompanhadas por responsáveis, para evitar-se acidentes;
3. Os pais, ou responsáveis, deverão desenvolver esforços para que o uso do Play Ground não se torne um incômodo aos moradores e vizinhos.

XVII - PISCINAS:

0 Prédio é equipado com uma piscina para adultos e outra para crianças.

1. É permitido o uso das mesmas para os moradores e crianças de visitantes aos moradores e sob responsabilidade desses últimos;
2. As crianças sempre deverão estar acompanhadas dos pais ou responsáveis;
3. É dever de todos os usuários preservarem a boa ordem no local das piscinas para se evitarem acidentes;
4. É vedado o uso de bronzeado e similar. Os usuários da mesma deverão tomar banho de chuveiro antes de entrar na piscina;
5. É proibida a utilização da piscina no período de limpeza e manutenção da mesma;
6. Prevenção:

0 Sr. Síndico aconselha a não utilização da piscina por aqueles que forem portadores de doenças contagiosas da pele com micoses (pé de atleta), etc.

Lembra, ainda, que, se não observado este item, fica a critério do Síndico, tomar as providências cabíveis.

XVIII - SAUNA:

1. É de uso exclusivo dos proprietários/moradores;
2. Seu uso deve ser compatibilizado, segundo critério de dias e horários para sexo masculino e feminino;
3. Não é permitido o uso por crianças ou serviçais. Aqueles primeiros, só se devidamente acompanhados por responsáveis.

XIX - TAXA CONDOMINIAL:

1. Todos os condôminos estão sujeitos ao pagamento mensal da taxa de condomínio, na qual importam os encargos comuns ao prédio(quer de conservação, manutenção, exigências legais, etc.), calculada em função da fração ideal constante da Especificação do Condomínio;
2. O não pagamento dessa taxa na época devida, implicará em multa de 20%(vinte por cento)sobre o atrasado acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês, conforme estabelecido em Convenção. Tudo isto sem prejuízo às sanções previstas em Lei, ou ação judicial contra o condômino em falta com suas obrigações.

XX - SUGESTÕES E RECLAMAÇÕES:

As reclamações e sugestões deverão ser feitas somente por escrito em livro próprio, à disposição na portaria, e apresentadas ao Síndico dentro de 24 horas após o registro, para sua ciência e deliberação. Não serão consideradas reclamações anônimas, e que não digam respeito ao condomínio.

XXI - OUTRAS DISPOSIÇÕES:

1. Cada condômino será responsável em observar e fazer observar o presente Regulamento, entre seus familiares, empregados e visitas;
2. Zelador
 - 2.1. Deverá zelar pelo patrimônio do Edifício, sua manutenção e conservação;
 - 2.2. Deverá orientar e fiscalizar o trabalho dos funcionários, sendo responsável pelos omissos;
 - 2.3. Deverá manter a ordem dos funcionários e serviços contratados e comunicar à Administração qualquer irregularidade que porventura houver, após informar ao Síndico

- 2.4. Deverá manter sob rígida observação os seguintes itens: elevadores, bombas d'água, instalações elétricas e hidráulicas, interfones, portas automáticas, cabine de força, caixas d'água, piscina, sauna, jardins, salão de festas, entradas do edifício (social e de serviços), escadarias e todas as partes comuns que fazem parte do condomínio;
- 2.5. A qualquer defeito ou irregularidade constatada, deverá providenciar o reparo urgentemente, ou solicitar a companhia de manutenção competente, comunicando a Administração;
- 2.6. Não permitir a permanência indevida nas áreas comuns do Edifício, principalmente na guarita, de empregados e moradores;
- 2.7. Deverá andar uniformizado, asseado, barbeado, bem como seus funcionários;
- 2.8. Deverá verificar as escalas de pessoal bem como as respectivas folgas semanais.

3. Portaria

A portaria/guarita, as garagens, entradas social e de serviço, deverão ser guardadas por porteiros devidamente treinados e uniformizados durante 24 horas.

A portaria destina-se também, além da guarita do edifício, à recepção de entrada e saída de moradores, visitantes e serviços que circulam pelo prédio

XXII - REGULAMENTO DAS GARAGENS

1. Gerais:

- 1.1. Cada unidade tem direito a 2 (duas) vagas para guarda de 2 (dois) veículos que serão de uso exclusivo dos moradores;

- 1.2. As 84 vagas estão assim distribuídas:

29 vagas no térreo;

55 vagas no subsolo

As vagas foram sorteadas em 07.12.88 e seguem a relação apresentada na ata da mesma data, resguardando-se o ressalvado na mesma.

- 1.3. Além das vagas para veículos existentes no subsolo, haverá local reservado para guarda de bicicletas, as quais deverão permanecer presas por correntes e cadeados;

- 1.4. O condomínio não se responsabiliza por eventuais furtos , roubos ou danos ocorridos nos interiores das garagens;
- 1.5. É recomendável que mantenham trancadas as portas e fechadas as janelas dos veículos estacionados nas garagens;
- 1.6. É igualmente recomendável que não deixem objetos de valor' nos interiores dos veículos;
- 1.7. Em caso de mudanças, os veículos utilizados para esta finalidade, deverão permanecer estacionados nas imediações do edifício, sem impedir ou atrapalhar o acesso aos portões ' das garagens.

2. É Proibido:

- 2.1. Utilizar as vagas para estacionamento de veículos do tipo micro-ônibus, caminhão e similares, bem como qualquer veículo de passeio que excedam as dimensões das vagas, quer na largura, comprimento ou altura;
- 2.2. Ultrapassar os limites de uma vaga invadindo vagas contíguas, ou áreas de circulação;
- 2.3. Guardar ou depositar entulho, móveis, utensílios, ferramentas ou quaisquer objetos nas garagens do edifício;
- 2.4. Estacionar veículos em áreas de circulação, salvo caso especial descrito no item 1 do IV parágrafo;
- 2.5. Utilizar as garagens do térreo e sub-solo como áreas de lazer;
- 2.6. Alugar ou sub-locar suas vagas à pessoa não moradora do condomínio;
- 2.7. Acesso de veículos estranhos ao condomínio quer de mudança. quer para entregas domiciliares, etc.

3. É Dever do Condômino:

- 3.1. Deixar o veículo desbrecado e alinhado quando ocupar vaga que abrigue acesso às bombas existentes sob o piso do subso_ lo;
- 3.2. É dever de todo condômino, prestigiar e fazer acatar as decisões do Síndico e Sub-Síndico, bem como participar das A_ssembléias.

4. Casos Especiais:

- 4.1. Será permitida a passagem de pedestres pelos portões das garagens no caso de mudanças, entrada de carrinho de supermercado, e em caso de emergência.

XXIII - SALÃO DE FESTAS:

1. A dependência do Salão de Festas, que é parte comum dos condôminos, tem por objetivo sua utilização pelos moradores para reuniões dos poderes do condomínio, para festividades e recreações, jogos, festas ou recepções dos moradores e pessoas de sua relações.

§ Único: Em nenhuma hipótese poderá ser cedido para fins políticos, religiosos ou para prática de jogos não permitidos' por lei.

2. Os interessados na concessão do salão, somente moradores no prédio, deverão requisitar por escrito, com um mínimo de 10 (dez) dias) sua cessão ao Síndico, mencionando, obrigatoriamente, a finalidade, data, horário e sujeitando-se as seguintes formalidades:

2.1. Para solicitação feitas para o mesmo dia e horário, será respeitada a ordem cronológica das mesmas;

2.2. O horário máximo de utilização será até às 24:00 horas.

3. O Síndico tem poderes para negar a cessão da dependência e, ainda cessar, a qualquer momento, a licença concedida, uma vez constatado o desvirtuamento da reunião ou festa.

§ Único: O requisitante poderá recorrer do ato ao Conselho Consultivo.

4. A cessão será feita mediante o pagamento de uma taxa, a qual se destinará ao fundo de reserva, constituído pelo condomínio.

4.1. Essa taxa será correspondente a 15%(quinze por cento) do maior salário mínimo vigente do mês do uso, não sendo devolvido em hipótese alguma;

4.2. O pagamento da taxa prevista neste artigo não dá direito ao usuário de sublocar ou cobrar, em qualquer hipótese, o ingresso para a frequência em festas ou reuniões por ele patrocinadas;

5. Não poderão ser utilizados os serviços dos empregados do Condomínio dentro de seus horários de trabalho.
6. O Síndico, ou pessoa por ele indicada, terá o direito de comparecer ao local, durante o horário cedido, com o fim de fiscalizar o cumprimento deste regulamento.
7. Toda e qualquer responsabilidade moral ou material, resultante da cessão dessa dependência, dentro ou fora dela, no edifício, recairá sobre o requisitante, devendo, portanto, ser considerado o comportamento dos presentes no que se refere a vozerio, som dos instrumentos musicais, ingestão exagerada de bebidas alcoólicas, uso de entorpecentes, a frequência de menores, danos materiais causados ao prédio e suas instalações, roubos, incêndios, etc. Até 22:00 horas, entretanto, será mantido som de acordo com o que se considera normal; após 22:00 horas, a intensidade do som não pode incomodar o repouso dos demais moradores.
 - 7.1. A permanência do solicitante no local, durante o horário cedido, é obrigatória;
 - 7.2. A presença de menores de 18(dezoito) anos está sujeita à regulamentação baixada pelo juizado de menores.
8. O solicitante terá direito de não permitir o ingresso, durante o horário que lhe foi concedido, de qualquer pessoa, mesmo condômino ou morador do edifício, com exceção do Síndico ou seu representante.
9. Quando da devolução da chave ao Síndico ou ao responsável por ele designado, estará o solicitante sujeito a que o Síndico inspecione o local quanto à existência de danos. O solicitante, em qualquer caso, será responsabilizado por qualquer irregularidade encontrada, a qual deverá sanar dentro do prazo que o Síndico marcar.
10. As multas, em caso de inadimplência do artigo anterior, serão as mesmas aplicadas à taxa do Condomínio, além da perda do direito ao uso do salão, até que seja sanado o débito, sem prejuízo das demais sanções.

DAS EXCEÇÕES:

Fica estabelecido que o Síndico, ouvido o Conselho Consultivo, poderá autorizar exceções não previstas no presente regulamento.

XXIV - SANÇÕES:

O condômino que infringir ou desrespeitar este Regulamento e Convenção do Condomínio estará sujeito à aplicação de multa de até 10 (dez) vezes o salário mínimo em vigor na região, e não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

XXV - DÚVIDAS E OMISSÕES:

Quaisquer dúvidas e omissões desse Regulamento, deverão ser sanadas junto ao Síndico e ao Conselho Condominial.

/rrg.