

# **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES**

## **Rua Moé, 185 – Vila Ré – São Paulo**

### **REGIMENTO INTERNO**

#### **Finalidade**

1. Este Regimento Interno tem a finalidade de estabelecer regras para utilização das áreas comuns do CONDOMÍNIO e regras de conduta aplicáveis a todos aqueles que moram nas unidades autônomas que integram o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NÁPOLES ou que, de qualquer forma, tenham acesso a elas ou aos serviços que nelas são prestados pelo CONDOMÍNIO ou por seus GESTORES.

#### **Hierarquia de normas**

2. Este REGIMENTO INTERNO deverá ser interpretado e aplicado em conformidade com a legislação aplicável aos assuntos aqui tratados e com a Convenção de Condomínio, às quais está submetido.

#### **Terminologia**

3. Para os fins deste Regimento Interno, são considerados “moradores” todos aqueles que residem em alguma das unidades autônomas que compõem o CONDOMÍNIO, ainda que temporariamente.

4. São considerados “condôminos” todos aqueles que forem proprietários de alguma das unidades autônomas que compõem o CONDOMÍNIO, ou pessoas a eles equiparadas por força de lei.

#### **Aplicação do Regimento Interno a terceiros**

5. Este Regimento Interno deverá ser observado também por terceiros que não sejam moradores, cabendo aos moradores responsáveis por esses terceiros, zelar para que todos aqueles que acessem as dependências do CONDOMÍNIO com sua autorização, sigam as normas previstas neste documento, assumindo assim sua responsabilidade.

#### **1. HORÁRIO**

1.1 – No período das 22h00min às 09h00min, todos os dias da semana, cumpre aos moradores guardar silêncio, evitando a produção de ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos demais moradores do Condomínio.

# CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES

## Rua Moé, 185 – Vila Ré – São Paulo

1.2 - Em “qualquer horário do dia” o uso de aparelhos que produzam sons/ruídos, deve ser usado de forma a não perturbar os vizinhos, “sobretudo no horário noturno”. Tais como: instrumentos musicais, rádios, televisores, “home-theaters”, cantos, conversas altas, risadas, e, circuladores de ar entre outros.

1.3 – A TRANSGRESSÃO a itens deste artigo classifica-se como GRAVE, correspondendo a 100% (cem por cento) do valor da cota condominial do mês em que ocorrer a mesma, e ainda, poderá ocorrer ações paralelas, como acionamento do serviço do 190 uma vez que, em casos com excesso comprovado, poderá classificar se como perturbação do sossego e tipifica-se como crime.

## 2. USO DAS COISAS COMUNS

### 2.1 GERAL

2.2 – Não será permitida a entrada no Condomínio de pedintes, propagandistas, vendedores ambulantes etc., salvo quando vierem a chamado de algum morador, sendo que, neste caso, a permanência dessas pessoas ficará limitada a residência do morador interessado.

2.3 – Não será permitida a permanência de quaisquer objetos na garagem e partes comuns, exceto quando por ocasião de mudança ou de recebimento de encomendas de moradores, devendo ser removidos num período máximo de 48 (quarenta e oito) horas, desde que tenha autorização do Síndico.

2.4 – Fica proibida a circulação de bicicletas, skates, patins e similares nas áreas comuns do Condomínio, devendo ser conduzidas para a área externa (rua).

2.5 – Ficam vedadas as aglomerações e reuniões de qualquer caráter nas áreas comuns, em qualquer horário.

# CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES

## Rua Moé, 185 – Vila Ré – São Paulo

### 3. GARAGEM

3.1 – Cada vaga de Estacionamento do Condomínio destina-se exclusivamente a guarda de apenas um veículo de passeio pertencente ao respectivo morador, mediante identificação por crachá visível no veículo. Vedada a entrada de veículo de terceiros.

3.2 - Fica proibida a entrada ou saída de pedestres pelo portão de garagem, visto que são de uso exclusivo para circulação de veículos. Estes deverão entrar e sair exclusivamente pelo portão de pedestres e mantê-lo fechado.

3.3 – No caso de locação do imóvel, o locatário terá direito à vaga respectiva, devendo o proprietário, expressamente, transferir ao locatário o crachá, as obrigações deste regulamento e da Convenção de Condomínio.

3.4 – É proibido estacionar fora da vaga demarcada.

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

3.6 – O Condomínio não se responsabilizará por estragos de qualquer natureza (roubo, incêndio, ato de vandalismo, etc.) ocorridos no estacionamento, mas adotará medidas necessárias para identificar o culpado a fim de atribuir ao mesmo à responsabilidade e ressarcimento dos danos.

3.7 – Fica proibido o uso do estacionamento para a execução de qualquer serviço (montagem de móveis, pintura, reparos nos veículos, etc.), mesmo que este seja feito nos limites da vaga.

3.8 – Não é permitido o uso das áreas destinadas à garagem para a guarda de móveis, utensílios, bicicletas, motores, pneus, ferramentas e quaisquer outros objetos e o condomínio NÃO se responsabilizará pela guarda desses em caso de desaparecimento ou dano.

# CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES

## Rua Moé, 185 – Vila Ré – São Paulo

3.9 – Não é permitido o ingresso no estacionamento de automóveis de apresentem anormalidades, tais como: queima de óleo, freios com defeito, descarga aberta e outras que venham a se revelar prejudiciais ao Condomínio. Inclusive motos com “barulho excessivo” de escapamento, deverão ser ligadas/desligadas a partir da portaria.

3.10 - Será permitido o estacionamento de veículos de parentes ou amigos de moradores, nas suas respectivas vagas, e se estiver desocupada, desde que utilizando o crachá de identificação dela, e apenas nos seguintes casos:

- a) Visita Eventual – quando então o morador deverá acompanhar o veículo na entrada e saída.
- b) Residindo temporariamente (hóspede) – quando então o morador deverá comunicar a situação ao Síndico ou Comissão.

3.11 – Sob hipótese alguma poderá ser alugada a vaga, a não ser para moradores do próprio Condomínio. Caso fique comprovada a irregularidade, a TRANSGRESSÃO a itens deste artigo classifica-se como GRAVE, correspondendo a 100% (cem por cento) do valor da cota condominial do mês em que ocorrer a mesma.

3.12 – Fica terminantemente proibida a lavagem de autos nas áreas do estacionamento.

3.13 – O proprietário que alugar a sua vaga de garagem, deverá comunicar por escrito qual o condômino que a utilizará, fornecendo o número da casa e a placa do veículo e, essa locação só poderá ser realizada para outro morador do condomínio, NUNCA um terceiro não morador.

3.14 – A disposição das vagas seguirá conforme delimitação definida no ato da entrega do prédio e das chaves, onde os condôminos organizaram sua disposição e que está sendo eficaz até o momento, não tendo a necessidade de alterações.

# CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES

## Rua Moé, 185 – Vila Ré – São Paulo

### 4. SAÚDE PÚBLICA

4.1 - Os condôminos ficam responsáveis pela eliminação de focos de mosquitos transmissores de doenças, tais como: DENGUE, nas áreas comuns do Condomínio, bem como dentro das unidades autônomas. Quer seja, a manutenção em condições adequadas de vasos de plantas e outros recipientes que possam acumular água.

4.2 - A TRANSGRESSÃO a itens deste artigo classifica-se como GRAVE, correspondendo a 100% (cem por cento) do valor da cota condominial do mês em que ocorrer a mesma.

### 5. ELEVADORES

5.1 – Os elevadores são equipamentos destinados a facilitar e dar conforto à vida do condômino. Portanto, é dever de todos fazer o bom uso dos mesmos e, também manter o seu estado de conservação o melhor possível.

5.2 – Por ser um equipamento de manutenção cara, ficará passível de multa pecuniária o condômino que for flagrado: a) – Fumando.

b) – Depredando.

c) – Brincando.

d) – Retendo o elevador por tempo superior ao utilizado para embarque e desembarque.

e) – Riscando-o com lápis, canetas etc.

Por questão de segurança é proibido a utilização dos elevadores por crianças menores de 12 anos desacompanhadas.

5.3 - A TRANSGRESSÃO a itens deste artigo classifica-se como GRAVE, correspondendo a 100% (cem por cento) do valor da cota condominial do mês em que ocorrer a mesma.

# CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES

## Rua Moé, 185 – Vila Ré – São Paulo

### 6. COLETORES DE LIXO

6.1 – O lixo deve ser colocado no local reservado para tal; ressaltando os dias de passagem dos coletores, devendo ser acondicionado em “sacos apropriados”. E observando-se os procedimentos da “coleta seletiva”.

6.2 – Vidros e garrafas devem ser separados, ensacados e colocados ao lado da lixeira, contendo o aviso “VIDRO”.

6.3 – A TRANSGRESSÃO a itens deste artigo classifica-se como MODERADA, correspondendo a 50% (cinquenta por cento) do valor da cota condominial do mês em que ocorrer a mesma.

### 7. SEGURANÇA

7.1 – Não é permitido guardar ou depositar, em qualquer parte do Condomínio: explosivos, inflamáveis ou quaisquer outros agentes químicos suscetíveis de afetar a saúde, segurança ou tranqüilidade dos moradores; bem como instalações e aparelhos em condições precárias. Além da responsabilidade pelo dano, se houver, estará ainda o infrator sujeito a multa.

7.2 - São proibidos jogos ou quaisquer práticas que possam causar danos ao Condomínio, notadamente nas partes comuns e áreas livres, a não ser nos locais que venham a ser especialmente determinados para tal.

7.3 – É expressamente proibido a qualquer proprietário, morador ou funcionários não qualificados, entrar em dependências reservadas aos equipamentos e instalações que guarnecem o Condomínio, tais como: bombas de água, medidores de luz e gás, hidrômetros etc., sem a expressa autorização do Síndico.

7.4 - Visando a segurança geral e, também a ordem, higiene e limpeza das partes comuns, ficam terminantemente proibido aos condôminos: atirar fósforos, pontas de cigarros, cascas de frutas, detritos ou qualquer outro objeto pelas portas, janelas, escadas e demais áreas comuns.

# CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES

## Rua Moé, 185 – Vila Ré – São Paulo

7.5 – Não colocar entulhos ou materiais de construção /ou detritos semelhantes nos lugares de acesso comum, e notadamente nas áreas e corredores de entrada.

7.6 – Os moradores deverão manter fechadas as portas de suas residências/automóveis e, em nenhuma hipótese, o Condomínio será responsável por furtos, tanto nas residências como nos automóveis, quanto nas áreas comuns.

7.7 – É obrigatória a comunicação imediata ao Síndico e às autoridades sanitárias competentes da existência de qualquer moléstia infectocontagiosa em morador do Condomínio, sujeito a multa.

7.8 – Por motivos de segurança estrutural, qualquer modificação a ser feita na distribuição interna do espaço da residência, só poderá ser executada após solicitação por escrito, e autorização, também por escrito, ao Síndico, conforme previsto na Convenção Condominial. Obrigatório atender a NR 16.280 (reformas).

7.9 – Por motivos de segurança das instalações e do próprio Condomínio como um todo, fica expressamente vedada a execução nas residências de qualquer instalação que resulte em sobrecarga hidráulica, de gás e/ou elétrica para o Condomínio sem prévia autorização, por escrito, do Síndico. Obrigatório atender a NR 16.280 (reformas).

7.10 – A instalação de ar-condicionado, será permitida, mediante a verificação da capacidade de instalação da rede do condomínio; limitando-se ao máximo de 2 aparelhos por unidade. Obrigatório atender a NR 16.280 (reformas).

7.11 - Qualquer foco de incêndio deverá ser imediatamente comunicado ao funcionário/Síndico e autoridade competente.

7.12 – A TRANSGRESSÃO a itens deste artigo classifica-se como GRAVE, correspondendo a 100% (cem por cento) do valor da cota condominial do mês em que ocorrer a mesma.

# CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES

## Rua Moé, 185 – Vila Ré – São Paulo

7.13 – NÃO é de responsabilidade do condomínio, questões que envolvem atritos entre vizinhos, porém, sempre haverá a intermediação para buscarmos o bom convívio e harmonia entre todos. No entanto, orientamos aos condôminos que evitem práticas como: Filmar moradores em suas janelas ou portas; evitar deixar janelas abertas, sem cortinas, caso tenha o hábito de ficar mais à vontade em casa e tenha janelas de frente para a janela de seu apartamento, evitar ofender ou se dirigir de forma vexatória ao vizinho e demais situações que saiam do comportamento comum entre particulares. Lembre-se: O direito de um acaba, quando inicia o direito do outro. O RESPEITO é o melhor caminho.

### 8. INDENIZAÇÃO POR DANOS CAUSADOS

8.1 – Todo e qualquer dano ou estrago provocado por um morador, seus dependentes ou empregados particulares em qualquer área comum do Condomínio, deverá ser inteiramente indenizado pelo “Condômino” implicado na ocorrência. Deverá reparar o dano no prazo máximo de 30 (trinta) dias; caso contrário, serão tomadas as devidas providências. Os prejuízos serão inclusos no boleto da taxa condominial.

8.2 – A avaliação dos prejuízos causados será feita pelo Síndico, através da coleta de preços entre empresas habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações danificadas, cabendo recurso à Assembléia Geral do Condomínio.

8.3 - O Síndico terá um prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, a partir da constatação do ocorrido, para apresentar ao Condomínio a solução quanto ao reparo dele, seja através de quadro de aviso ou de Assembleia.

8.4 – Quando a forma de pagamento do reparo, proposta pelo “Condômino”, não possibilitar o conserto imediato do dano, deverá ser convocada uma Assembléia para aprovação do acordo e liberação da verba para o referido conserto.

8.5 – De acordo com a ocorrência, além de pagar pelos prejuízos, ficará a critério da GESTÃO DO CONDOMÍNIO, a aplicação ou não de uma penalidade para o “Condômino” que causar danos ao Condomínio.

# **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES**

## **Rua Moé, 185 – Vila Ré – São Paulo**

8.6 – A recusa ao pagamento, ou sua demora por mais de 15 (quinze) dias, a partir da data da notificação relativa ao resarcimento das despesas havidas com a reparação dos danos causados, acarretará o acréscimo de 20% (vinte por cento) de multa no montante dos danos apurados, mais correção monetária proporcional e a cobrança judicial do débito, com pagamento de custas e honorários advocatícios.

8.7 - Os condôminos deverão reparar, no prazo de 5 (cinco) dias, os vazamentos ocorridos na canalização secundária, que sirva privativamente à sua unidade autônoma, bem como infiltrações nas partes e pisos da mesma, respondendo pelos danos que porventura os referidos vazamentos ou infiltrações venham causar ao Edifício/Condomínio e às unidades de outros condôminos.

## **9. EMPREGADOS / PRESTADORES DE SERVIÇOS**

9.1 – Compete ao Síndico contratar, fiscalizar e chefiar os empregados ou prestadores de serviços do Condomínio, fazendo com que os serviços sejam executados de maneira satisfatória.

9.2 – Não é permitido que outras pessoas, além dos empregados ou prestadores de serviços do Condomínio, autorizados pelo Síndico, trabalhem nas partes de uso comum.

9.3 – Prestadores de serviços das unidades, para quaisquer tipos de serviços, inclusive de internet e telefonia, deverão ser informados à gestão e acompanhados por condômino responsável pela unidade, ficando esse responsável por perdas e danos ao patrimônio do condomínio.

## **10. OBRIGAÇÕES E USO PRIVATIVO DO MORADOR**

10.1 – Constituem obrigações por todos os condôminos guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando, nem permitindo que sejam usadas, para fins diversos daqueles a que se destinam.

10.2 – As Unidades/Condomínio destinam-se exclusivamente ao uso residencial.

# CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES

## Rua Moé, 185 – Vila Ré – São Paulo

10.3 – É proibido mudar a forma externa da fachada correspondente a cada unidade, decorar as paredes e esquadrias, usar vidros e toldos ou pintá-los em cores ou tonalidades diferentes das usadas no conjunto do Condomínio.

10.4 – Fica terminantemente vedada a colocação de anúncios, placas, aviso ou letreiros de qualquer espécie na parte externa ou dependências internas do Condomínio, inclusive nos vidros das janelas, salvo quando digam respeito ao próprio Condomínio.

10.5 – Não é permitido colocar nas áreas comuns e nos parapeitos, janelas e áreas de serviço, tapetes, vasos, varais de roupas ou quaisquer outros objetos que possam oferecer incômodo, perigo de queda ou que prejudiquem a estética da fachada do Edifício.

10.6 – Não é permitido sublocar, sob qualquer pretexto, quartos ou outras dependências dos imóveis, sob pena de multa.

10.7 – Deverão os moradores que se ausentarem, indicar o endereço ou contato que o Síndico e sua equipe poderão dispor das chaves para ter acesso a sua respectiva unidade, em circunstância de urgência devidamente comprovadas. Caso contrário, o Síndico estará autorizado a tomar as devidas providências para ingressar nas residências, e as despesas ficarão por conta do morador.

10.8 – A montagem de móveis, troca ou raspagem de assoalhos, polimento de mármores e demais obras nas residências que produzem ruídos suscetíveis de incomodar os vizinhos, deverão ser previamente comunicados ao Síndico e/ou seu preposto e só serão permitidos se forem realizados nos dias úteis das 09h00m às 18h00m, e sábados das 09h00m às 14h00m. Fora deste horário, só serão permitidas obras de emergência, depois de devida autorização do Síndico.

Incluem-se neste item/horário a permissão para a utilização de “furadeiras de impacto” e outras ferramentas que produzam ruídos suscetíveis de incomodar os vizinhos.

# CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES

## Rua Moé, 185 – Vila Ré – São Paulo

10.9 - As “mudanças de/ou para imóvel do condomínio” não serão permitidas aos domingos e feriados e deverão ser oficialmente comunicadas ao Síndico, com a documentação suporte.

10.10 – É proibido atirar restos de comida, matérias gordurosas, etc., nos aparelhos sanitários ou ralos das residências, o “condômino” responsável pelo entupimento de tubulações e demais danos causados e ficará sujeito a multa.

10.11 - A TRANSGRESSÃO a itens deste artigo classifica-se como GRAVE, correspondendo a 100% (cem por cento) do valor da cota condominial do mês em que ocorrer a mesma.

10.12 – Na forma do parágrafo único do artigo 1337 do Código Civil Brasileiro em vigor desde janeiro de 2003: “O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao déctuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação em assembleia.” O síndico poderá multar, com posterior ratificação em Assembléia Geral, o condômino de comportamento considerado “ANTISSOCIAL”, e que gere incompatibilidade de convivência com os demais condôminos.

A multa poderá chegar até 10 (dez) vezes o valor da cota condominial conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independente das perdas e danos que se apurem. Assim, poderá ser considerado como de comportamento antissocial:

- a) Moradores que deixem de forma reiterada animais domésticos soltos em lugares proibidos, bem como não reúnam condições de higiene e limpeza, e após aplicada a multa.
- b) Moradores que façam barulho excessivo ou perturbem o sossego dos vizinhos, de forma reiterada e após aplicada a multa prevista deste regulamento;
- c) Moradores que mantenham na residência, substâncias explosivas ou tóxicas, tornando-se “insuportável à convivência com os demais moradores”;

# CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES

## Rua Moé, 185 – Vila Ré – São Paulo

- d) Moradores que conturbem/tumultuem o bom andamento das Assembléias de condomínio, quer seja através de ofensas pessoais, acusações ou agressões entre condôminos;
- e) Outros casos que vierem a surgir, conforme analisado/ratificado em Assembléia para tal.

Nota: o morador primeiramente receberá carta de advertência em relação ao comportamento antissocial, seguida da multa prevista neste artigo, na hipótese da reincidência.

### 11. ANIMAIS DOMÉSTICOS

11.1 – É permitido manter nas unidades autônomas aves e animais domésticos, desde que não coloquem em risco a segurança, a saúde e o bem-estar dos residentes no Condomínio e, não causem incômodo aos demais vizinhos.

11.2 – Os condôminos são responsáveis pelo incômodo provocado aos demais moradores do Condomínio, pelos animais que tenham guarda.

11.3 – Em nenhum caso será permitida a presença de animais na área social e nas áreas comuns do Condomínio, desde que acompanhados de seus donos, devendo eles serem conduzidos “no colo”, ou, “através de guia curta / corrente curta ou coleira” para fora das dependências do Condomínio. Em casos de cães de porte médio/grande, será obrigatório o uso de focinheira.

11.4 – É expressamente proibido passear ou brincar com animais nas dependências comuns do Condomínio, especialmente nos corredores dos apartamentos e garagem, devendo eles serem conduzidos “no colo”, ou, “através de guia curta corrente curta ou coleira”. Em casos de cães de porte médio/grande, será obrigatório o uso de focinheira.

11.5 – Os proprietários de animais são responsáveis pela sujeira proveniente de excrementos e urina nas áreas comuns do Condomínio.

# CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES

## Rua Moé, 185 – Vila Ré – São Paulo

11.6 – Os condôminos que tenham animal sob sua guarda deverão observar rigorosamente as normas sanitárias, submetendo-os periodicamente a vacinação adequada a cada espécie.

11.7 – É obrigatória a vacinação anual dos cães contra a raiva.

11.8 – Ficam os proprietários de animais obrigados a exibir, sempre que solicitado pelo Síndico, os respectivos atestados de vacina.

11.9 - A TRANSGRESSÃO a itens deste artigo classifica-se como GRAVE, correspondendo a 100% (cem por cento) do valor da cota condominial do mês em que ocorrer a mesma

## 12. RECLAMAÇÕES E SUGESTÕES

12.1 – As reclamações de condôminos deverão ser feitas por escrito, assinadas em formulário próprio ou de próprio punho, o qual deverá ser rubricado pelo respectivo “condômino”, após a sua execução. Essa deve constar a reclamação, unidade reclamada, data e horário da ocorrência objeto da reclamação e deverá ser encaminhada à administradora e ao Síndico(a). Caso seja necessário, a referida reclamação será levada para conhecimento da Assembleia, para a devida discussão e encaminhamento.

12.2 – O “Condômino” que não pagar, pontualmente, as respectivas contribuições e demais quantias devidas, ficará sujeito a juro moratório de 1% (um por cento), multa de 2% (dois por cento), despesas e custas processuais e honorários advocatícios, na forma da legislação vigente.

Parágrafo Único: Se o débito mediar período igual ou superior a 1 (hum) mês, o valor da contribuição será corrigido, com base nos índices oficiais mais correção monetária, sem prejuízo dos juros moratórios e da multa, bem como estará sujeito a PROTESTO na forma da legislação vigente.

# CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES

## Rua Moé, 185 – Vila Ré – São Paulo

12.3 – Os “condôminos” são solidariamente responsáveis perante o Condomínio por quaisquer atos ou omissões dos ocupantes de suas respectivas unidades.

### 13. DAS PENALIDADES

13.1 – São previstas para garantir a obediência às normas legais, convencionais e regulamentares as seguintes penalidades: a) advertência escrita; b) multa; c) interdição de direitos.

13.2 – A pena de advertência será utilizada para caracterizar infrações menores e para recordar aos condôminos seus encargos e deveres condominiais. Consistirá em correspondência ou e-mail, firmada pelo síndico, seus prepostos ou administradora ao condômino da unidade autônoma em que reside o infrator, indicando a data do evento e o dispositivo infringido, bem como solicitação para que no futuro abstenha-se da prática do ato.

13.3 – Nos itens classificados como FALTAS GRAVES previstas nesse documento, NÃO haverá advertência, e a unidade responsável será multada de forma direta.

13.4 – Após ser advertido por uma infração e incorrendo novamente em sua prática, o condômino será automaticamente, multado.

13.5 – A pena de multa serve para punir infrações mais graves e para casos em que a advertência tenha se mostrado ineficaz, variando dentre os seguintes valores: multa mínima, de valor equivalente a 50% da taxa condominial da unidade relacionada com o infrator no mês da infração; multa máxima 100% da taxa condominial.

13.6 – A multa será arbitrada e aplicada pelo síndico, por meio da administradora, em razão da natureza e gravidade da infração, e não se confunde nem se compensa com o resarcimento do dano.

13.7 – A notificação da multa conterá, além dos elementos constantes da advertência, a descrição do ato, como data e horário, unidade responsável e valor da multa, de

# CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES

## Rua Moé, 185 – Vila Ré – São Paulo

acordo com a classificação deste documento e a data que será lançada no boleto da unidade responsável.

13.8 – O condômino multado poderá recorrer da multa imposta na primeira Assembleia Geral dos condôminos que ocorrer após sua aplicação, porém, deverá efetuar o pagamento desta, e em caso de deliberação em favor, o valor será resarcido no próximo vencimento, após a assembleia.

13.9 – Se a Assembleia de Condomínio decidir pela manutenção de multa imposta a qualquer condômino e esta não houver sido oportunamente paga, será acrescida de juros moratórios de um por cento ao mês e correção monetária desde a data para pagamento.

13.10 – A pena de interdição de direitos é excepcional e somente se aplica nos casos expressamente previstos e com os efeitos determinados pelo presente.

13.11 – Ficará impedido de votar nas matérias sem qualificação de voto ou ser votado nas Assembleias Gerais do Condomínio, o condômino que estiver em atraso com o pagamento de suas quotas-partes da despesa comum ou multas que tenham sido impostas na forma deste Regimento.

## 14. DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1 – Compete a todos os moradores, visitantes e hóspedes do Condomínio fazer cumprir o presente Regimento Interno, levando ao conhecimento do Síndico qualquer transgressão que venha a presenciar.

14.2 – Aos “condôminos”, cabe a obrigação de, nos contratos de locação, alienação ou cessão de uso de suas unidades a terceiros, fazer incluir uma cláusula que obrigue o fiel cumprimento deste Regimento Interno, que é mantido para a comodidade, tranquilidade, higiene e segurança gerais, devendo por isso serem rigorosamente cumpridos por todos os condôminos e moradores, seus empregados e pessoas sob sua responsabilidade.

# **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES**

## **Rua Moé, 185 – Vila Ré – São Paulo**

14.3 – O objetivo principal deste Regulamento é assegurar a tranquilidade no uso e gozo do Condomínio, limitando os abusos que possam prejudicar o bom nome, asseio, higiene e conforto; assim sendo, todos os casos omissos serão resolvidos pela Gestão.

14.4 – Contribuir para as despesas de condomínio, de acordo com o que se estabelece na Convenção e com o que ficar deliberado nas Assembleias Gerais do Condomínio.

14.5 – Contribuir para as eventuais despesas de obras, determinadas pelas Assembleias Gerais, na forma e proporção fixadas, o não pagamento estará sujeito à multa.

14.6 – Em caso de falecimento, o velório não poderá ser realizado nas dependências do Condomínio.

Nada mais havendo a ser tratado e como ninguém mais quisesse fazer o uso da palavra, determinamos a lavratura deste Regulamento Interno.

Tendo sido revisado, atualizado e aprovado em Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Edifício Nápoles, realizada, conforme determina a Convenção do Condomínio. Entrando em vigor a partir desta data.

São Paulo, 02 de abril de 2025

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NÁPOLES  
GESTÃO MERCADANTE.  
SÍNDICA: CLAUDIA MERCADANTE**