

CONDOMÍNIO RESERVA ESPECIALE

REGULAMENTO INTERNO

O presente Regulamento Interno foi elaborado com a finalidade de proporcionar aos senhores condôminos do referido condomínio, sito à Avenida Paranaguá, 1485 - São Paulo/ S.P., o máximo de bem social e convivência de alto nível. Este Regulamento Interno complementa e ratifica a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, redigida na forma das disposições da lei nº 4591 de 16/12/64 e Código Civil vigente, regula a Administração do condomínio, a forma de uso de suas diferentes unidades autônomas, partes comuns e IMPÕE DIREITOS, DEVERES E OBRIGAÇÕES aos condôminos e familiares, prestadores de serviços, locatários e demais pessoas que frequentam o edifício, a fim de disciplinar a conduta e o comportamento dentro das áreas do condomínio.

CAPITULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS E GERAIS

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

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

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

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

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

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

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



Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.

Tel: 5511-2943.1195

www.gilserrano.com.br

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

CAPITULO II - DA PORTARIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2º - Quando se tratar de correspondência de caráter judicial, o portador será identificado e encaminhado diretamente ao destinatário, sendo vedado o seu recebimento pelo porteiro ou zelador, exceto em caso de determinação judicial. (Art. 248 C.P.C.)

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

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



Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.

Tel: 5511-2943.1195

www.gilserrano.com.br

CAPITULO III - DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

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

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

3

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

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

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

Artigo 22° - A execução de obras, reparos, montagens, instalações, bem como o uso de furadeiras, esmeril, martelo, marreta, martelete etc., somente será permitida de segunda à sexta-feira, das 08:00 (oito) às 17:00 (dezessete) horas e aos sábados das 10:00 (dez) às 15:00 (quinze) horas, sendo que no horário limite o prestador deverá imediatamente se retirar do condomínio e nenhum serviço mais ser prestado.

Não sendo permitidas quaisquer obras e reparos aos domingos e feriados. (aprovado em A.G.E. 27/08/2024)

Par. Primeiro: Reparos de caráter urgente e inadiável poderão ser realizados em qualquer dia e hora, mediante prévio aviso ao Síndico que comunicará o fato aos demais moradores.

Par. Segundo: Devem ser evitados, quando possível, excesso de barulho aos sábados, notadamente produzidos por marteletes e marretas, restando, igualmente, proibida a retirada de entulho neste dia. (aprovado em A.G.E. 27/08/2024)

Artigo 23° - O entulho proveniente de obras, reformas e reparos serão removidos por conta e despesa do condômino da unidade. Devidamente acondicionado e nos mesmos horários estabelecidos no artigo 22, exceto aos sábados (aprovado em A.G.E. 27/08/2024). A caçamba de entulho deverá ser colocada na rua lateral do Condomínio.



Par. ÚNICO – No caso de não remoção do entulho, o mesmo poderá ser retirado por ordem do Síndico, levando todos os custos ao condômino responsável, acrescido de multa conforme artigo 129 do presente regulamento Interno.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.

Tel: 5511-2943.1195

www.gilserrano.com.br

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

Artigo 35° - É vedado lançar papéis, pontas de cigarros, fragmentos de lixos, líquidos e quaisquer objetos pelas janelas e outras aberturas para via pública ou áreas do edifício.

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

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

Artigo 38° - Fica expressamente proibido dar guarda a pessoa perseguida pela polícia ou pelo clamor público, sob acusação da prática do crime, bem como a guarda de veículos e objetos de crime.

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

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

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

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

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

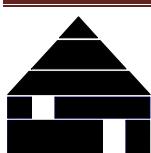
Artigo 43° - O interfone destina-se a recados rápidos, sendo vedado o seu uso para conversas prolongadas, devendo estar sempre livre para receber ou transmitir eventuais avisos de emergência.

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

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

CAPITULO IV - DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS

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



Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.
 Tel: 5511-2943.1195
www.gilserrano.com.br

Par. ÚNICO - Os condôminos são responsáveis pelo incômodo provocado aos demais moradores do prédio, pela ave ou animal de que tenham guarda.

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

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

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

Artigo 50° - Caso solicitado pelo síndico ou zelador e nos casos previstos em lei, os animais deverão portar fochinheira.

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

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

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

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

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

CAPITULO V - DAS MUDANÇAS

Artigo 53° - As mudanças somente poderão ser realizadas das 08:00 (oito) as 17:00 (dezessete) horas, de 2^a a 6^a feira, e aos sábados das 10:00 (dez) às 15:00 (quinze) horas. Não sendo permitidas aos domingos e feriados. (aprovado em A.G.E. 27/08/2024)

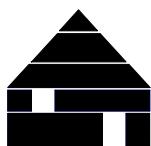
Artigo 54° - É proibido realizar mudanças, totais ou parciais, sem avisar previamente o síndico e ou administradora/zelador, com o mínimo de 3 (três) dias de antecedência, marcando data e hora.

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

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

§ 1° - Móveis e volumes que excedam em peso de capacidade do elevador serão transportados pela sacada içados, mediante apresentação de apólice de seguro e ART emitidas por empresa idônea e comprovadamente capacitada.

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



Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.

Tel: 5511-2943.1195

www.gilserrano.com.br

Artigo 56º - Todo e qualquer dano causado nas paredes, portas, elevadores, escadas, patamares, pintura, acabamento ou acessórios e demais partes do edifício, por ocasião da entrada ou saída de mudanças, será prontamente indenizado ou reparado pelo proprietário das peças transportadas.

Par. ÚNICO - O transporte de objetos de grande porte que tiver que ser feito pela fachada, somente será permitido através de firma especializada, que se responsabilizarão pelos danos nas paredes externas, peitoris, sacadas, etc., de todas as unidades autônomas por onde tais objetos transitarem, bem como responderá civil e criminalmente, por qualquer acidente e /ou dano ocorrido nos trabalhos, e mediante apresentação da documentação constante do §1º do artigo 55.

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

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

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

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

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

CAPITULO VI - DAS PARTES COMUNS

Artigo 62º - É dever de todos os moradores observar na área do condomínio, notadamente em caráter comportamental, os mais elevados princípios da moral, bons costumes e respeito mútuo.

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

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



Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.
Tel: 5511-2943.1195
www.gilserrano.com.br

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

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

Artigo 67º - As portas de emergência (corta-fogo) que dão acesso às escadas deverão ser mantidas permanentemente fechadas e desimpedidas.

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

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

§ 2º - O síndico afixará aviso em local próprio para que os condôminos que desejarem se utilizar de dedetização da mesma empresa, possam requisitá-lo com antecedência, mas às suas expensas nas áreas privativas dos apartamentos.

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

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

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

§ 2º - As bicicletas deverão ser guardadas no local destinado a elas, sendo que o condomínio não se responsabiliza pelas mesmas.

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

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

Par. ÚNICO - No caso atingir qualquer unidade autônoma, a pintura ou a reestruturação do investimento ficará a cargo do respectivo condômino.

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

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



Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.

Tel: 5511-2943.1195

www.gilserrano.com.br

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

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

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

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

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

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

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

9

CAPITULO VII - DA GARAGEM

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

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

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

Par. ÚNICO - Será permitida a locação de vagas pelos condôminos do edifício entre si.

Artigo 83° - Os veículos pertencentes às unidades autônomas deverão portar identificação na forma estabelecida na Assembleia de Condomínio.

Par. Único. Os crachás são fornecidos pelo condomínio aos moradores e estes devem portá-los contudo, o morador que perder o crachá não poderá utilizar-se de reserva, devendo adquirir novo crachá e arcar com o custo dessa aquisição. (aprovado em A.G.E. 27/08/2024)

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

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

Artigo 85° - É vedada a guarda de produtos explosivos ou inflamáveis nos veículos durante a permanência na garagem.

Artigo 86° - Não será permitido o uso das vagas para depósito de móveis ou objetos de qualquer natureza, devendo sua finalidade precípua, a guarda de veículos, prevalecer



Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.

Tel: 5511-2943.1195

www.gilserrano.com.br

com exclusividade sobre todas as demais, cabendo ao infrator multa progressivamente de 1/4 (um quarto), 2/4 (dois quartos), 3/4 (três quartos) até 4/4 (quatro quartos) da taxa condominial mensal que na ocasião estiver em vigor, cabendo ao síndico autorizar a Administração do Condomínio sua cobrança.

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

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

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

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

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

Par. ÚNICO - As motocicletas serão estacionadas nas vagas destinadas a elas.

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

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

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

CAPITULO VIII - DO SALÃO DE FESTAS E CHURRASQUEIRA

Artigo 95º - O salão de festas destina-se exclusivamente as realizações de eventos ou recepções promovidas pelos condôminos do edifício para pessoas de suas relações, cujo limite é de 50 (cinquenta) pessoas em seu espaço e, em caso de uso conjunto com a churrasqueira, permitidas mais 20 (vinte) pessoas, portanto 70 no total. (aprovado em A.G.E. 27/08/2024)

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



Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.

Tel: 5511-2943.1195

www.gilserrano.com.br

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

Artigo 97º - Os eventos realizados no salão de festas ocorrerão até às 23:00 horas, sendo que após às 22:00 horas nenhum som ou barulho excessivo poderá ser promovido no local, observando-se o máximo de silêncio. (aprovado em A.G.E. 27/08/2024)

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

Artigo 98º - Os interessados deverão requisitar ao zelador/portaria por escrito a cessão do salão de festas, com o mínimo de 10 (dez) dias de antecedência, mencionando obrigatoriamente a finalidade, a data e o horário, assinando termo de reserva e lá se obrigando às normas do presente regulamento.

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

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

Par. ÚNICO - O requisitante poderá recorrer de ato ao conselho consultivo.

Artigo 100º - A cessão será feita mediante o pagamento de taxa de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) reajustável anualmente a partir de 2025 pelo índice de inflação acumulada divulgado pelo governo federal entre os meses de janeiro e fevereiro, sendo que referido valor é destinado a cobrir as despesas com energia elétrica e conservação. A responsabilidade da limpeza do salão de festas é do condômino que promove o evento, que deverá deixar o salão de festas limpo ao término da festa. Caso o condômino não cumpra com a limpeza, pagará multa correspondente ao valor do aluguel do salão de festas.

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

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

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

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

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



Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.

Tel: 5511-2943.1195

www.gilserrano.com.br

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 111º - Caso os requisitantes se neguem a reparar ou pagar os danos causados às dependências do edifício por ocasião da utilização do salão, o síndico procederá na forma do disposto no artigo 129 deste regulamento.

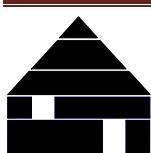
Par. ÚNICO - Nesta hipótese o seu direito de usar o salão de festa será suspenso "sine die" até que cumpra sua obrigação.

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

Par. Único - Fica proibido o uso de materiais que venham danificar a instalação do salão sendo para uso exclusivo de condomínio as datas de Natal e Ano Novo (véspera e dia), para eventual confraternização entre os condôminos.

Artigo 113º - Churrasqueira: Definida a cobrança pelo uso exclusivo da churrasqueira na ordem de R\$ 80,00 e limpeza pelo morador. A forma de atualização do valor seguirá a definida para o salão de festas e na mesma época.

Par. Único. O limite de pessoas na churrasqueira é de 20 (vinte) e somente na área desta, sendo proibido o uso dos itens do salão de festas (banheiro, etc.), ficando o morador que promove o evento responsável em conduzir sua visita ao seu apartamento para utilização do banheiro, etc. (aprovado em A.G.E. 27/08/2024)



Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.

Tel: 5511-2943.1195

www.gilserrano.com.br

CAPITULO IX - DO USO DA SALA DE GINÁSTICA

Artigo 114° - A sala de ginástica é de uso exclusivo dos condôminos moradores e inquilinos. Fica terminantemente proibida a utilização da sala de ginástica por visitantes e/ou convidados.

Artigo 115° - O proprietário que alugar ou ceder seu apartamento perderá o direito de frequentar a sala de ginástica em benefício do locatário ou morador devidamente registrado.

Artigo 116° - A sala de ginástica funcionará diariamente das 6:00 às 22:00 horas.

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

Artigo 117° - A fim de manter limpa a sala de ginástica será proibida, em qualquer horário, entrada de pessoas com alimentos.

Artigo 118° - Só será permitida a entrada na sala de ginástica em seu horário de funcionamento normal e em trajes esportivos específicos à prática de suas atividades.

Artigo 119° - É proibido o uso da sala de ginástica por menores de 11 anos e, a partir desta idade, obrigatória a permanência e acompanhamento dos pais ou pessoa responsável, não se responsabilizando o condomínio, em nenhuma hipótese, em caso de utilização incorreta dos equipamentos ou acidentes.

Artigo 120° - É proibido o uso dos equipamentos em trajes molhados.

Artigo 121° - Quaisquer danos causados aos equipamentos serão debitados do usuário causador dos mesmos.

Artigo 122° - O condomínio não se responsabiliza por acidentes ou mal súbito que o usuário venha a sofrer na utilização dos equipamentos de ginástica.

Artigo 123° - A utilização de som e aparelhos de TV será permitida entre 8:00 e 22:00

Artigo 124° - O condômino que infringir uma ou mais das normas aqui relatadas, desrespeitando a autoridade ou instruções do síndico e seus prepostos, ficará sujeito às multas convencionais e a efeitos suspensivos no que tange a utilização da sala de ginástica. Tais deliberações ficarão a critério do Corpo Diretivo.

CAPITULO X - DO USO DO SALÃO DE JOGOS ADULTO BRINQUEDOTECA e QUADRA

Artigo 125° - O salão de jogos é de uso exclusivo dos condôminos moradores e locatários a partir de 08 (anos) de idade. O proprietário que alugar ou ceder sua unidade perderá o direito de frequentá-lo em benefício do locatário ou morador devidamente registrado, sendo vedado o uso por visitantes, podendo ser utilizado das 8:00 às 22:00 horas, mediante a retirada das chaves na portaria e assinatura em livro próprio,



Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.
Tel: 5511-2943.1195
www.gilserrano.com.br

responsabilizando-se o condômino que retirar as chaves por quaisquer danos aos equipamentos e instalações do salão de jogos. (aprovado em A.G.E. 27/08/2024)

Par. ÚNICO - Não são permitidas brincadeiras que possam danificar os equipamentos e instalações do salão de jogos, como sentar-se nas mesas de jogos, apoiar-se sobre os tacos etc.

Artigo 126° - A Brinquedoteca somente poderá ser utilizada por crianças moradoras do condomínio e no limite de até 08 (oito) anos de idade, sendo permitido o uso das 08:00 às 22:00 (vinte e duas) horas. (aprovado em A.G.E. 27/08/2024)

Artigo 127° - A Quadra terá o horário de funcionamento das 08:00 às 22:00 (vinte e duas) horas de segunda a quinta-feira, bem como em domingos e feriados. Às sextas, sábados e vésperas de feriados o horário será até às 23:00 (vinte e três) horas. Uso exclusivo por moradores. (aprovado em A.G.E. 27/08/2024)

Artigo 128° - Os casos omissos serão resolvidos pelo síndico e/ou conselho consultivo.

14

CAPITULO XI - DAS PENALIDADES

Artigo 129° - A violação de qualquer dispositivo deste regulamento sujeitará o infrator ou responsável, dependendo da gravidade da falta e a critério do corpo diretivo, à multa progressivamente de 1 (um quarto) até 4/4 (quatro quartos) da taxa condominial mensal que na ocasião estiver em vigor, sem prejuízo da reparação ou indenização quando resultar dano material as partes comuns ou das unidades autônomas.

Par. ÚNICO - O disposto neste artigo também não prejudica a aplicação das penalidades específicas neste regulamento.

Artigo 130° - Caso em 10 (dez) dias a partir da notificação haja negativa de reparo ou indenizar e pagar a correção monetária, com juros e multas estipulados em 20% (vinte por cento), estes valores serão cobrados judicialmente, arcando com o ônus previsto na convenção de condomínio.

CAPITULO XII - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 131° - Por iniciativa do síndico e dos condôminos, o presente regulamento poderá ser modificado pela assembleia geral convocada e instalada na forma prevista na convenção de condomínio.

Artigo 132° - Ninguém poderá invocar o desconhecimento de qualquer item deste regulamento, que será considerado de pleno conhecimento por todos os condôminos.

A Direção



Gil Serrano Administradora e Imobiliária Ltda.
Tel: 5511-2943.1195
www.gilserrano.com.br