



REGULAMENTO INTERNO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO GERMANO

Este **REGULAMENTO INTERNO** aprovado pelos Condôminos presentes em Assembléia realizada em 08 de Novembro de 2003 tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos, complementando em conformidade com as determinações da Convenção Condominial deste Edifício.

**NÃO SERÁ ACEITA EM QUALQUER HIPÓTESE, POR QUEM QUER QUE SEJA,
ALEGACAO DE DESCONHECIMENTO DAS NORMAS ESTABELECIDAS NESTE
REGULAMENTO INTERNO.**

1) HORÁRIO DE SILENCIO

- 1.1 O Horário de Silêncio é das 22:00 às 07:00 Horas e deve ser cumprido por todos os condôminos, moradores e visitantes, jamais se produzindo ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem estar dos demais habitantes do Condomínio.
- 1.2 Em qualquer horário o uso de aparelhos sonoros e instrumentos, deve ser feito de modo a não perturbar os vizinhos.
- 1.3 Não deverão ser feitas faxinas ou limpezas após o horário permitido, sendo assim quando se chegar ao apartamento tarde da noite deverá se aguardar o dia seguinte para a limpeza do mesmo.
- 1.4 Atividades Sociais, tais como festas, reuniões, aniversários, etc cuja duração ultrapasse as 22:00 horas deverão ser comunicadas ao Síndico/Conselho com 24 horas de antecedência.

2) PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO

- 2.1 Os Condôminos podem fazer uso das partes comuns do Edifício desde que não impeçam idêntico uso por parte dos demais.
- 2.2 Somente os Condôminos, seus familiares e visitantes podem usar o hall de entrada social.
- 2.3 A entrada de entregadores, materiais, compra de móveis, grandes volumes e assemelhados, devem ser feitas pela entrada lateral.
- 2.4 A entrega de pizzas, comidas prontas, água, poderá ser feita pela entrada principal, mas deverá ser retirado pelo condômino na portaria, conforme determinação em Ata de Assembléia o entregador não poderá ingressar no edifício sem a presença de responsável pelo apartamento que deverá acompanhá-lo tanto na chegada como na saída se o mesmo se utilizar do elevador, este não poderá circular pelas dependências do prédio desacompanhado.

- 2.5 A entrada de pessoas não residentes no Edifício, só pode ser efetivar após sua identificação e informação de seu destino ao porteiro, ou comunicado via interfone diretamente com o apartamento a ser visitado, obtendo assim a devida autorização.
- 2.6 Quando em trajes de banho, os condôminos, visitantes e familiares, devem usar a entrada lateral.
- 2.7 É terminantemente proibido manter a porta do elevador aberto além do tempo necessário para entrada e saída de pessoas, salvo em caso de manutenção.
- 2.8 Não é permitida a entrada de pedintes, propagandistas, vendedores, negociadores de qualquer espécie, salvo se vierem atender chamado de algum condômino, caso que sua permanência é restrita ao apartamento do interessado.
- 2.9 Não é permitida a permanência de volumes, móveis, quadros, etc nas áreas comuns, mesmo as de acesso exclusivo exceto quando em trânsito para o apartamento.
- 2.10 É proibida a prática de jogos ou brincadeiras infantis, tais como bola, bicicleta, patins, skate, pega-pega e similares nas dependências comuns do Edifício.
- 2.11 São vedadas as aglomerações, reuniões sociais, políticas ou de negócios, no hall de entrada e hall social, inclusive no Salão de Jogos.
- 2.12 É proibido pisar, deitar ou brincar nos canteiros que compõe os jardim, adicionando ou removendo plantas ou ainda modificando os arranjos existentes.
- 2.13 É proibido decorar paredes, portas ou esquadrias com adornos ou pinturas com cores diferentes das empregadas no edifício.
- 2.14 O uso do interfone é privativo dos condôminos e dos funcionários para transmissão de mensagens curtas, sendo proibido o seu uso para conversas prolongadas ou brincadeiras.
- 2.15 Os portões deverão ser fechados imediatamente após a passagem da pessoa, sendo proibido mantê-los abertos sem que haja motivo justificado e de conhecimento do porteiro ou Zelador.
- 2.16 A saída de animais de estimação deverá ser feita OBRIGATÓRIAMENTE PELA entrada lateral e SEMPRE COM O ANIMAL NO COLO, fica PROIBIDO e será passível de multa para o infrator a passagem de animais pelas áreas de entrada social, bem como sua permanência nas áreas comuns do Edifício, tais como as cadeiras da área de descanso da entrada principal do prédio, no Salão de Jogos, piscina, garagens, entrada principal, hall social, corredor dos respectivos andares.

3) GARAGEM

- 3.1 A garagem do Edifício destina-se exclusivamente a guarda de veículos de pequeno porte, pertencentes aos condôminos, os quais OBRIGATORIAMENTE devem ficar identificados com CARTÃO DE ESTACIONAMENTO, que deve estar em local visível, sendo que a falta deste CARTÃO acarreta na maioria das vezes problemas, portanto é de suma importância a identificação do veículo.
- 3.2 É permitido o estacionamento de 01 (um) veículo por apartamento, em qualquer uma das sessenta e cinco (65) vagas demarcadas. Apesar os apartamentos de cobertura têm direitos a 02 (duas), as quais são demarcadas. Todas essas vagas são

parte integrante da área comum do edifício, fazendo parte da fração ideal de cada apartamento.

- 3.3 Uma segunda vaga por apartamento pode ser usada, desde que haja disponibilidade, sem previsão de ocupação imediata, tais como véspera de feriado prolongado, final de ano, carnaval e etc.
- 3.4 No caso de locação o usuário tem os mesmos direitos e responsabilidades pelo uso da Garagem.
- 3.5 É OBRIGATÓRIO manter a velocidade compatível (5km), tanto dentro como no acesso a garagem.
- 3.6 Nas dependências da garagem é PROIBIDO fazer consertos, lavagens, experimentos de buzinas, de rádios e motores, bater tapetes e ou estofamentos. Nos casos de emergência devem ser apenas aqueles necessários para a retirada do veículo.
- 3.7 O condomínio não é responsável por danos, furtos ou roubos de veículos ou seus pertences ocorridos nas dependências da garagem.
- 3.8 É expressamente proibido o uso da garagem para quaisquer tipos de jogo ou lazer tanto de adultos como crianças, para fazer consertos, pinturas ou para guardar móveis, máquinas, pneus e ferramentas.
- 3.9 Fica proibido manter o portão de acesso às garagens abertas a qualquer hora do dia ou da noite. É responsabilidade do Condômino ZELAR pela segurança da garagem.

4) SALÃO DE JOGOS E PISCINA

- 4.1 O Salão de Jogos, situado no pavimento térreo do edifício é destinado a jogos, tais como bilhar, carteado, xadrez, dominó e assemelhados, e para ter acesso aos jogos o condômino DEVERÁ TER EM MÃOS SEU CARTÃO DE AUTORIZAÇÃO DO SALÃO DE JOGOS, onde consta nome do proprietário e número do apartamento, sendo que este cartão permanecerá em poder do funcionário de plantão e só poderá ser retirado material para uso, quando dessa apresentação, o cartão será devolvido posteriormente quando da entrega do material usado. A reposição deste cartão em caso de perda se fará pela Administração e custará ao condômino R\$ 5,00 (cinco reais), conforme decidido em Assembleia. O uso do Salão se fará desde que não perturbem o bem estar dos outros Condôminos. Fica proibido seu uso para quaisquer outras atividades como reuniões, recepções de amigos, reunião de negócios, etc.
- 4.2 O Salão de Jogos e a Piscina são de uso privativo dos Condôminos e seus visitantes desde que permaneçam no apartamento, caracterizando assim tal condição. Conforme determinado em Assembleia fica PROIBIDO O USO DO SALÃO DE JOGOS E PISCINA por pessoas que aluguem o apartamento, sendo que essas deverão ser avisadas pelo proprietário que esta alocando o imóvel sobre esta condição e na sua entrada no edifício será informado pelo Zelador sobre essa determinação também que estará dando um de acordo na autorização de permanência que será entregue ao mesmo (carta de autorização deve vir preenchida e assinada, com os dados de todos que permaneceram no imóvel).
- 4.3 Conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 23/01/2005 fica PROIBIDO FUMAR NO SALÃO DE JOGOS E HALL SOCIAL.

4.4 USO DA PISCINA, conforme aprovado em AGE de 22/01/2005 “**O USO DA PISCINA FICARÁ RESTRITO PARA VISITANTES ATÉ A IDADE DE 12 ANOS EM FERIADOS PROLONGADOS, FINAIS DE ANO (ANO NOVO, E NATAL) MESMO QUE OS MESMOS PERNOITEM NO APARTAMENTO.**

4.5 É permitido o uso moderado de aparelhos de som até às 22:00 horas, no espaço interno do Salão, desde que não perturbe o bem estar dos outros Condôminos.

4.6 O horário de funcionamento do Salão é das 9:00 às 22:00 horas. Após as 22:00 horas poderá ser jogado apenas bilhar até às 24:00 horas e outros jogos silenciosos com liberdade total de horário, desde respeitado o horário de silêncio.

4.7 A responsabilidade por quaisquer danos causados ao material de uso dos jogos que possam ocorrer é dos participantes que o provocarem, dos quais o condomínio deve cobrar os devidos reembolsos pelos reparos, crianças menores de 10 anos deverão permanecer acompanhadas pelo responsável.

4.8 Fica PROIBIDO trazer amigos, parentes ou outras pessoas para usarem a piscina do condomínio desde que estas não estejam pernoitando no edifício. Ficando comprovada tal condição o zelador deverá pedir a saída dos usuários, e não sendo atendido comunicar a Administração que tomará as providências cabíveis em relação ao Condômino Responsável.

4.9 O horário de funcionamento da Piscina é das 9:00 às 20:00 horas. Após esse horário o Zelador deve iniciar a filtragem e tratamento da água. Exceto finais de semana ou fins de semana prolongado o horário será prorrogado para as 22:00 horas.

4.10 NÃO É PERMITIDO LEVAR BEBIDA OU ALIMENTOS PARA A ÁREA DA PISCINA.

4.11 É obrigatório passar pela ducha antes de entrar na PISCINA.

4.12 Terminantemente PROIBIDO O USO DE ÓLEOS BRONZEADORES a quem entrar na Piscina.

4.13 NÃO É PERMITIDA a entrada dentro da água da piscina, com camisetas, bermudões, tênis, bone, etc. O uso de maiôs e sungas é obrigatório.

4.14 Fica PROIBIDA também que se entre na piscina devido a seu tamanho ser limitado e o número de usuários grande, com bóias (pequenas, médias e grandes) a não ser de braço para crianças pequenas e que não saibam nadar. Crianças com fraldas descartáveis não deverão ser colocadas dentro da água por ser uma atitude anti-higiênica para todos.

4.15 Não serão permitidas dentro ou fora da piscina atitudes que levem perigo a segurança dos que lá estiverem, tais como jogar brinquedos, chinelos, roupas e etc, como também não serão permitidos namoros, beijos e atitudes que provoquem constrangimento aos demais usuários.

5) SEGURANÇA

5.1 Não é permitido guardar ou depositar em qualquer parte do edifício, explosivos, inflamáveis, agentes químicos, etc, que possam afetar a saúde, a segurança ou a tranquilidade dos condôminos.

5.2 O Síndico (a) pessoalmente ou por meio de seus prepostos, ou empregados do condomínio pode a qualquer momento inquirir os condôminos ou visitantes, a fim de dirimir dúvidas e tomar providências que digam respeito à segurança do edifício e seus habitantes.

5.3 São proibidos jogos/brincadeiras de qualquer espécie, que possam causar danos ao edifício ou perturbação da ordem legal, envolvendo transeuntes, vizinhos e outros condôminos, ficando os infratores sujeitos aos rigores da lei respondendo as autoridades locais, assumindo total responsabilidade pelos seus atos.

5.4 É proibido a qualquer condômino entrar desacompanhado de pessoa autorizada nas dependências dos equipamentos e instalações do edifício, tais como: sala de máquinas dos elevadores, bombas d'água, medidores de energia elétrica, torre da caixa d'água, antenas e para-raios, na guarita de segurança e no depósito de materiais de limpeza.

5.5 Em benefício da segurança geral e da ordem, educação, higiene e limpeza das áreas comuns do edifício é **TERMINANTEMENTE PROIBIDO** atirar fósforos, pontas de cigarro, cascas de frutas e legumes, cuspir, bater tapetes e toalhas, jogar qualquer detrito pelas janelas ou sacadas, nos corredores, nas escadarias, nos elevadores, no hall, na garagem, jardins, e vasos de plantas, jogar água para lavar vitrais, etc. Sendo que tais atitudes serão passíveis de multa ao infrator se verificadas no ato de sua execução.

5.6 O LIXO DOMÉSTICO deverá ser muito bem acondicionado em sacos plásticos, destinados para esse fim, com a boca bem fechada e colocados na lixeira que fica no espaço destinado para tal. A responsabilidade pelo esparramo do lixo e consequente mau-cheiro é dos condôminos que também devem cuidar da boa aparência da lixeira, acomodando corretamente os sacos de lixo.

5.7 O entulho ou lixo provenientes de reformas, consertos, pinturas e afins, devem ser acondicionados em sacos próprios e transportados até o local indicado pelo Zelador, para posterior coleta feita pelo próprio condômino. **O condomínio não é responsável por essa atividade.**

5.8 Compete ao Síndico (a) fiscalizar e chefiar os empregados do condomínio, com a finalidade de que os serviços por eles designados, à incumbência de manter a ordem do edifício e a segurança geral, sejam executados satisfatoriamente.

5.9 Fica terminantemente proibido o ingresso nos apartamentos de locatários que se apresentarem sem a devida autorização preenchida ou com o número maior que o permitido por apartamento, estamos lembrando que para aptos de 01 dormitório o máximo permitido por Assembleia é de 06 pessoas, e no de 02 dormitórios o máximo permitido é de 10 pessoas. Sendo que o Zelador tem autorização de não permitir entrada em caso de falta de autorização, bem como números de pessoas acima do permitido (Assembleia de 05/02/2002).

6) EMPREGADOS

6.1 Os condôminos não podem utilizar para seu uso particular serviços dos empregados do condomínio, quando estiverem cumprindo seus horários de trabalho. Os funcionários estarão sujeitos a Advertência e os Condôminos a multas.

6.2 O porteiro não poderá ausentar-se do seu posto, salvo em casos de emergência, ou de ronda pré-determinada, ainda que seja a convite de condômino. Ficando o mesmo sujeito à punição.

6.3 Os funcionários do edifício não podem receber ordens, salvo em casos ou avisos diretamente dos condôminos. Quando necessários devem ser repassados ao Zelador.

7) USO PRIVATIVO DO CONDÔMINO

7.1 Os apartamentos do edifício destinam-se exclusivamente ao uso residencial e estritamente familiar, devendo ter recato e dignidade compatíveis com a moral e a Lei.

7.2 É proibido mudar a forma externa da fachada do edifício correspondente a cada apartamento, decorando as paredes, mudando esquadrias e vidros externos ou pintá-los com cores diferentes das usadas no edifício, no seu geral, a fim de manter a uniformidade.

7.3 É terminantemente proibido colocar avisos, letreiros, quadros de qualquer espécie na parte externa ou nas dependências comuns, incluindo hall, corredores, jardins, portas e portões, etc quando for para benefício comum e expressamente autorizado pelo Síndico ou da Administração do Condomínio, ficando os funcionários, o Síndico e a Administração com indiscutível e total autorização para retirá-los a qualquer momento e sem qualquer consulta, impedindo sua recolocação.

7.4 Não é permitido colocar nos parapeitos das sacadas, janelas, áreas de serviços ou mesmo áreas comuns, vasos, tapetes, toalhas, roupas, varais de roupas ou qualquer objeto que represente perigo de queda e ainda que, mesmo para embelezamento, mudem a estética ou fachada do edifício.

7.5 É proibido sublocar quartos ou outras dependências do apartamento.*

7.6 Os condôminos devem permitir em suas unidades autônomas o ingresso do Síndico e a Administração ou seus prepostos, quando a necessidade de inspeção ou reparos nas instalações, seja do edifício ou das unidades vizinhas.

7.7 Os condôminos que se ausentarem, devem deixar endereço, telefone ou outras informações no local onde o Síndico ou a segurança do edifício possa obter as chaves do apartamento em caso de emergência e caso esta não se encontre com o Zelador. Ficam autorizados o Síndico e o Zelador a tomar as devidas providências para ingressar no apartamento.

7.8 Qualquer tipo de obra, conserto ou mudanças que venham a ser realizado nos apartamentos e que possam produzir ruídos a níveis audíveis nas unidades vizinhas, podendo assim causar incômodo, devem ser previamente comunicadas ao Síndico ou Administração, a fim de obter acordos e autorizações. Em qualquer situação, somente poderá ocorrer de segunda a sábado das 8:00 às 22:00 horas. Fora do horário estabelecido, só é permitido em caráter de emergência com a autorização do Síndico (a) ou Administração.

7.9 Qualquer tipo de proteção, como grade, rede, tela, etc a ser instalada nas janelas, área de serviço e sacadas, devem obedecer aos limites internos dos apartamentos, jamais sendo projetadas fora desse limite.

7.10 É EXPRESSAMENTE PROIBIDAS a entrada e permanência de qualquer animal no Edifício, exceto os de estimação como gato e cachorro de pequeno porte, sendo que os mesmos devem permanecer no apartamento, jamais nas áreas comuns e em silêncio, a fim de não perturbar o sossego, nem a segurança dos demais condôminos. Caso contrário devem ser retirados imediatamente do edifício pelo seu dono, e em caso negativo, os funcionários ou outros condôminos ficam autorizados a solicitar apoio legal sem aviso prévio, sendo este caso considerado como transgressão grave. Como citado no tópico PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO item 2.16 a entrada e saída de animais de estimação no edifício deve ser feita pela entrada lateral sempre no colo e de modo algum pela ENTRADA PRINCIPAL OU ELEVADOR SOCIAL, salvo se o mesmo tiver seu uso liberado.

7.11 É terminantemente proibidos a lavagem de janelas, vidraças e parapeitos das sacadas do lado externo ou mesmo do lado interno, de modo que possam molhar outros apartamentos. O infrator deve pagar multa e reembolso das despesas de limpeza das partes alheias atingidas.

7.12 Mudanças totais ou parciais, bem como entrada ou saída de grandes volumes devem acontecer entre 8:00 às 22:00 horas, com o conhecimento do Zelador, a fim de que possa providenciar e acompanhar esse procedimento. Devem ser feitas pela entrada lateral ou pela garagem. Danos causados em cantos de paredes, riscos em pinturas, lustres, nas áreas comuns, elevadores, etc. são de inteira responsabilidade do condômino, que deve repará-los ou custear tais despesas.

8) DISPOSIÇÕES GERAIS / PENALIDADES

8.1 Compete a todos os condôminos e funcionários do condomínio fazer cumprir este Regulamento Interno, levando a conhecimento do Síndico (a) ou da Administração qualquer transgressão do mesmo, a fim de que providências sejam tomadas.

8.2 Cabe aos Condôminos a obrigação de, nos casos de LOCAÇÃO ou simples empréstimo dos apartamentos fazer constar Cláusula de Contrato que obriguem ao fiel cumprimento deste Regulamento. Mesmo quando não houver Contrato e nas ocupações de curto prazo, os ocupantes estão obrigados a cumprir e seguir este regulamento ficando sujeitos as mesmas punições e multas por descumprimento.

8.3 TRANSGRESSÕES, DESACATOS E DESCUMPRIMENTO DE QUALQUER ITEM DESTE REGULAMENTO É PASSÍVEL DE APLICAÇÃO DE MULTA.

8.4 O valor da Multa aplicada em qualquer caso cabível é o valor de um condomínio vigente ou a somatória de multas deve ser cobrada pela Administração no mês imediatamente subseqüente ao da infração, junto com a cobrança do condomínio. A lavração de multas deve ser em formulário próprio devidamente assinado pelo Síndico (a), por mais um Membro do Conselho e por uma Testemunha, que pode ser um funcionário. Uma via ficará com o infrator.

8.5 Este REGULAMENTO deve ser mantido, rigorosamente obedecido e acatado por todos os Condôminos, visitantes, moradores, locatários, seus empregados e pessoas sob sua responsabilidade, para tranquilidade, comodidade e segurança geral.

8.6 Ocorrências de maior gravidade ou reclamações/sugestões devem ser informadas ao Síndico (a)/ Conselho ou Administração por escrito, em livro próprio ou de maneira mais prática, a escolha do condômino, para eventualmente serem levados para Discussão em Assembleia.

8.7 Qualquer condômino que seja, que se sinta prejudicado por atos ou determinações diretas do Síndico (a) /Conselho ou deseje questionar a aplicação, pode recorrer a Assembleia, que pode ser Convocada a qualquer tempo e desde de que cumpridas as Normas da Convenção do Condomínio Edifício São Germano.

PRAIA GRANDE 22 DEZEMBRO DE 2005