

CONSIDERANDO os termos da Convenção do Condomínio **RESIDENCIAL MARCON & BENEGULO**.

CONSIDERANDO que tal Regulamento é obrigatório para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante das unidades autônomas.

CONSIDERANDO a vivência em comunidade e o interesse geral em prol de uma vida solidária e que assegure o bem-estar de todos, os condôminos do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARCON & BENEGULO**.

Aprovam o seguinte Regulamento Interno, em Assembleia soberana e regularmente convocada para tal fim e observando os ditames da lei.

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - Todos os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, ocupantes e locatários, doravante denominados comum e genericamente condômino(s) ficam obrigados a cumprir as determinações constantes do presente Regulamento Interno.

Artigo 2º- Todos os condôminos ficam obrigados a contribuir para as despesas comuns do Condomínio, bem como para o custeio de obras, na forma e proporção prevista na Convenção do Condomínio RESIDENCIAL MARCON & BENEGULO, efetuando os recolhimentos nos prazos estipulados.

Artigo 3º- É dever de todo condômino e seus familiares prestigiar e fazer acatar as deliberações de Assembleias Geral, Implantação, Ordinária e Extraordinária, bem como as determinações previstas na Convenção do Condomínio e do Regulamento Interno.

Artigo 4º- Uma cópia do presente Regulamento deverá obrigatoriamente fazer parte integrante dos contratos de locação, vendas ou cessões de unidades autônomas, ficando os ocupantes obrigados ao cumprimento deste Regulamento Interno e da Convenção Condominial, ainda que nada conste dos mencionados contratos.

Parágrafo Único. O ingresso do Locatário no Condomínio somente será permitido mediante a apresentação de cópia autenticada do respectivo Contrato de Locação junto à Administradora do Condomínio, para devido cadastro, no prazo mínimo de 24 (vinte e quatro) horas antes da mudança, diante do qual a Administradora comunicará o Condomínio.

Artigo 5º- Compete ao Síndico, ou na sua ausência, a quem este delegar, formalizada nos termos do artigo 1.348, §2º do Código Civil, a qualidade de dirigente e responsável por todos os serviços e interesses do Condomínio, para aplicar e fazer cumprir as normas constantes da Convenção e deste Regulamento.

Parágrafo Único. Quando a Convenção do Condomínio e o presente Regulamento forem omissos a respeito da regra para a solução de qualquer caso surgido entre o condômino e entre estes e o Condomínio, caberá ao Síndico em conjunto com o Conselho Consultivo, a solução do litígio, mediante aplicação da legislação pertinente, analogia, usos e costumes e precedentes (jurisprudenciais), sempre em tal ordem e submetidas ao referendo da primeira assembleia geral que se realizar.

Artigo 6º- Todos os condôminos têm o dever de tratar com respeito os empregados do Condomínio.

Artigo 7º- No período das 22:00 às 07:00 da manhã de Segunda a Sexta, e das 22:00 hs às 08:00 hs aos finais de semana e feriados, 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 edifício.

CAPÍTULO II – DA PORTARIA

Artigo 8º- Os portões de entrada que dão acesso ao Condomínio serão mantidos permanentemente fechados.

Artigo 9º- Nenhum estranho poderá ingressar no Condomínio sem ser previamente identificado e autorizado pelo condômino visitado, por escrito ou verbalmente.

§ 1º - O ingresso e permanência de estranhos ao Condomínio, entendidos esses como não condôminos dependerá de autorização do condômino responsável, nos termos do caput.

§ 2º - O condômino deve comunicar imediatamente, o desligamento de empregados e/ou prestadores de serviços, ficando a Portaria isenta de responsabilidade em caso de permissão de acesso por falta de informação do condômino.

§ 4º - Os visitantes deverão ser obrigatoriamente anunciados pelo interfone, só ingressando no condomínio após a autorização do morador visitado.

Artigo 10º- Não será permitida a entrada de quaisquer prestadores de serviço sem autorização expressa do condômino, seja ela escrita ou verbal. O condômino deverá providenciar cadastro prévio junto à administração, segundo procedimento vigente.

Parágrafo Único. Os serviços contratados pelo condomínio para a manutenção de bombas, TV a cabo, elevadores entre outros, bem como funcionários credenciados e identificados das concessionárias de serviços públicos (por exemplo: Enel, Comgás, Telefônica, Sabesp etc.) poderão ingressar somente mediante identificação prévia pelo Gestor Condominial.

Artigo 11º- Também não será permitida a entrada de pessoas interessadas na compra ou na locação de unidades, sem a companhia do corretor ou do proprietário. O Gestor Condominial e os demais funcionários do condomínio não terão, em hipótese alguma, a atribuição de acompanhar os interessados.

Artigo 12º- Será permitida a entrada de corretores de imóveis devidamente inscritos no CRECI e previamente autorizados, por escrito, pelo proprietário, de segunda a sexta das 09:00 às 16:00 e aos Sábados das 10:00 às 12:00, exceto feriados, sendo vedada a permanência desses profissionais no condomínio sem que estejam prestando o serviço para o qual foram contratados.

Parágrafo Único. Fora desse horário, os corretores deverão estar acompanhados do proprietário do apartamento.

Artigo 13º- O ingresso e acesso às unidades autônomas de pesquisadores credenciados dependerá de autorização escrita do Síndico e anuência do condômino.

Parágrafo Único. Quando se tratar de cumprimento de determinação judicial, o Oficial de Justiça, devidamente identificado através de sua funcional, não poderá ser impedido de ingressar no condomínio para cumprir a referida determinação judicial.

Artigo 14º- As correspondências e encomendas devem ser recepcionadas pelo morador responsável.

§1º - Entregadores de encomendas não poderão acessar o condomínio. Os entregadores de galões de água ou material pesado serão recepcionados pelo próprio condômino o qual acompanhar entrada e saída do entregador que não poderá permanecer sozinho dentro do condomínio.

§ 3º - Caso a encomenda seja de grande porte (peso ou tamanho), a entrega deverá ser agendada de segunda a sábado das 8h00 às 17h00.

§ 4º – Os funcionários do condomínio *se houver* não estão autorizados a recepcionar materiais, equipamentos ou móveis dos Condôminos, tampouco permanecer com chaves das unidades autônomas.

Artigo 15º- Quaisquer queixas, reclamações ou sugestões serão formalizadas por e-mail, portal, livro de ocorrências ou encaminhados à gerência e ao corpo diretivo do condomínio pelo próprio interessado.

CAPÍTULO III – DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Artigo 16º- As unidades autônomas destinam-se a fins estritamente residenciais, sendo expressamente proibida a utilização, locação, cessão ou, exploração, no todo ou em parte, para atividades industriais, comerciais, prestação de serviços, bem como locações por curta temporada. Serão consideradas locações irregulares, locações para formação de repúblicas, locação por período inferior a 90 dias, pensão para turistas, moradia multifamiliar, hospedagem mediante pagamento e outros que não se destinarem exclusivamente a residência. Não poderão os condôminos usar os apartamentos, nem os alugar ou cedê- los, para atividades ruidosas, ou para fins escusos, ilícitos ou passíveis de repressão policial, ou ainda, para fins que possam ser prejudiciais à segurança, sossego e bom nome do Condomínio, conforme estipulado no artigo 1.336 e incisos do Código Civil.

Artigo 17º- 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. Não podem ser forrados os vidros das janelas com papéis ou similares de qualquer tipo, inclusive película insulfilme.

§ 1º - Serão permitidas as alterações constantes do caput deste artigo se aprovadas na Assembleia, respeitando o quórum específico de cada matéria e para a aplicação simultânea a todos os condôminos, como determina a Convenção do Condomínio.

§ 2º - Não será permitido estender roupas, tapetes e peças em geral, nas sacadas e outros locais visíveis do exterior.

§ 3º Fica terminantemente proibido colocar vasos com plantas, gaiolas, enfeites ou quaisquer objetos nos peitoris das janelas ou locais onde fiquem expostos e que possam a qualquer momento cair bem como nos halls de acesso dos andares e escadas de incêndio.

§ 4º Em nenhuma hipótese será permitido colocar placas, letreiros, bandeiras de qualquer espécie, cartazes de publicidade, negociação, imobiliária, toldos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer objetos nas paredes externas das unidades autônomas, bem como instalar chaminés, tubulações de coifas para exaustores e/ou ar-condicionado, entre outros.

§ 5º É vedado, alterar o padrão das luminárias existentes e pintar as paredes e/ou o teto, de qualquer cor que não as aplicadas na fachada do condomínio.

§ 6º Os casos preexistentes deverão ser regularizados, em até 15 (quinze) dias, a contar da aprovação do presente Regulamento.

Artigo 18º- O fechamento das áreas externas será permitido conforme aprovação em assembleia especificamente convocada para este fim.

Artigo 19º - Em nenhuma hipótese será permitido fazer quaisquer obras que atinjam a estrutura de concreto, bem como modificar a disposição das paredes internas que contenham prumadas de instalações elétricas e hidráulicas.

Parágrafo Único. Toda e qualquer obra, conforme definição da ABNT NBR 16.280 e alterações posteriores, a ser realizada pelo condômino em sua unidade autônoma, deverá ser previamente comunicada ao Síndico, mediante a apresentação de projeto detalhado e assinado por um engenheiro ou arquiteto responsável pela obra, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, sem que isso implique em exoneração de responsabilidade, que é exclusiva do condômino.

Artigo 20º- A execução de obras, reparos, montagens, instalações, bem como o uso de furadeiras, lixadeiras, esmeril etc., somente serão permitidos de Segunda a Sábado das 08h00 às 17h00, sendo **expressamente proibida**, aos domingos e feriados.

Artigo 21º- É obrigatório o uso dos acolchoados protetores nas paredes dos elevadores de serviço no transporte de móveis, máquinas, objetos, entulhos ou materiais, devendo-se comunicar à administração para que tome as providências necessárias. Fica vedado o uso do elevador social para este fim.

Artigo 22º- Todo e qualquer dano gerado pelos serviços de reforma, ou mudanças, nas dependências do Condomínio ou em bens de terceiros, será de inteira responsabilidade do proprietário do apartamento, sendo o serviço executado diretamente pelo Condomínio e os custos repassados ao condômino.

Artigo 23º- Reparos de caráter emergencial e inadiável poderão ser realizados em qualquer dia e hora, mediante aviso prévio ao Gestor Condominial ou ao Síndico.

Artigo 24º- O entulho proveniente de obras, reformas e reparos, deverá ser ensacado e transportado única e exclusivamente pelo elevador de serviço e disposto diretamente nas caçambas destinadas a esse fim, as quais serão contratadas pelo condômino e deverão seguir as normas desde condomínio. O condômino fica responsável pela limpeza da sujeira das obras, reformas ou reparos de eventuais danos que venha causar a terceiros.

§ 1º Na hipótese de inobservância ou omissão quanto ao previsto no caput, o Síndico ordenará a retirada do material e a limpeza das áreas atingidas, sendo as despesas repassadas ao condômino infrator além da aplicação de multa prevista na Convenção Condominial.

Artigo 25º - É dever de todo o 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 à estrutura geral do edifício, segurança e solidez, bem como a realização de reparos em instalações e tubulações das unidades vizinhas, mediante prévia comunicação escrita e excetuando-se os casos de força maior como previsto em Lei (artigo 393 do Código Civil).

Artigo 26º- É obrigação de todo condômino, conservar ou substituir prontamente toda e qualquer instalação ou aparelho danificado dentro de sua unidade que possa causar danos às partes comuns ou a terceiros, especialmente, vazamentos e infiltrações de banheiro, cozinha, terraços etc., em prazo máximo previsto no parágrafo único.

Parágrafo Único. Caso o condômino não realize o conserto no prazo de 15 (quinze) dias após a comunicação do dano, o Condomínio providenciará o conserto e cobrará o valor referente ao custo, sem prejuízo de multa.

Artigo 27º- É vedado lançar papéis, pontas de cigarro, fragmentos de lixo, líquido e quaisquer objetos pelas janelas, terraços e outras aberturas, para a via pública ou áreas comuns do edifício.

Artigo 28º- Não será permitido jogar nos vasos sanitários das áreas comuns e privativas, qualquer material suscetível de provocar entupimento, inclusive papel e toalhas higiênicas.

Artigo 29º- Não será permitido promover reuniões ou festividades que perturbem a tranquilidade dos demais moradores do edifício tampouco exercer atividades ruidosas ou ilícitas nas unidades autônomas, conforme limites previstos em lei.

Artigo 30º- É proibido utilizar com volume audível em outras unidades autônomas, aparelhos sonoros, vídeos, instrumentos musicais, alto-falantes, bem como máquinas de qualquer espécie que provoquem ruídos de alta intensidade. Os limites devem seguir conforme determinações da NBR 10.152 e alterações posteriores.

Parágrafo Único. Não será permitido o uso de rádios transmissores e receptores que causem interferência nos demais aparelhos eletroeletrônicos existentes no Condomínio.

Artigo 31º- Qualquer alteração ou modificação dos sistemas de TV e telefonia (voz e dados), somente poderá ser executada pelo fornecedor do sistema ou serviço ou empresa encarregada da manutenção.

Parágrafo Único. Eventuais despesas decorrentes da desregulagem ou outros danos causados aos demais condôminos e/ou ao condomínio, em função da inobservância do caput deste artigo serão de responsabilidade do condômino infrator, sem prejuízo de multa.

Artigo 32º- Não será permitido ao condômino fazer qualquer instalação elétrica que importe em sobrecarga elétrica para o Condomínio.

CAPÍTULO IV – DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS

Artigo 33º- Serão permitidos animais domésticos de porte pequeno, médio e grande, e o trânsito proibido em qualquer área comum, estando liberado apenas entrada e saída do condomínio. Animais de conhecida agressividade devem transitar, além da coleira, com focinheiras obrigatoriamente.

§ 1º Os animais deverão ser transportados no colo ou com coleiras (obrigatórias para todo e qualquer porte), ingressando e saindo do Condomínio sempre pela entrada de serviço ou garagem e utilizando o elevador destinado a esse fim.

§ 2º O ingresso ou a continuidade do condômino acompanhado de animal de estimação no elevador dependerá de aprovação dos passageiros do elevador.

§ 3º Só poderão ser transportados 02 (dois) animais, por vez e sempre no elevador de serviço *se houver*.

§ 4º Em caso de ocorrência de qualquer incidente que envolva os animais domésticos e moradores, a responsabilidade é exclusiva do proprietário do animal.

Artigo 34º- É proibido passear com animais nas áreas não destinadas a esse fim.

Artigo 35º- O dono do animal que continuamente provocar barulho, sujeira e/ou outras formas de incômodo aos demais moradores ou ao Condomínio deverá providenciar a solução. Em caso de persistência, após notificação do condomínio, poderá ser solicitada a retirada imediata e definitiva do animal do condomínio.

Artigo 36º- Os condôminos que mantiverem animais serão responsáveis pela reparação de estragos causados por eles, bem como **pela imediata remoção de excrementos com tolerância de até 15 minutos para limpeza.** A não observância deste artigo é passível de multa direta.

Artigo 37º- O responsável pelo animal fica obrigado a exibir, sempre que solicitado, o respectivo atestado de vacina.

CAPÍTULO V – DAS MUDANÇAS E RECEBIMENTOS DE MERCADORIAS

Artigo 38º- As mudanças ou entrega de mercadorias de grande porte somente poderão ser realizadas de segunda à sábado das 08h00 às 17h00, sendo expressamente proibida aos Domingos e feriados.

§ 1º Caso haja mais de uma solicitação de mudança para o mesmo dia, prevalecerá a solicitação que ocorrer primeiro, visto não ser possível duas mudanças no mesmo dia.

Artigo 39º- O responsável pela mudança deverá avisar, por escrito, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência ao Gestor Condominial, marcando data, horário, especificando a empresa. A responsabilidade da guarda de espaço para o estacionamento do caminhão é do condômino.

Parágrafo Único. Em hipótese alguma poderá haver bloqueio das entradas do Condomínio.

Artigo 40º- A mudança se fará exclusivamente pelo elevador de serviço, devidamente protegido.

§ 1º Os móveis e volumes que excederem, em peso e dimensões, a capacidade do elevador, deverão ser transportados pela escada de serviço ou por içamento.

§ 2º Havendo dúvida quanto ao peso e dimensão no caso de cofres, arquivos, pianos e outros, o transporte deverá ser previamente autorizado pela empresa responsável pela manutenção dos elevadores.

Artigo 41º- Todo e qualquer dano causado às paredes, portas, elevadores, patamares, pinturas, acabamentos 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, sem prejuízo de aplicação de multa. A negativa de débito só será emitida pela administradora após a mudança ter sido realizada. Casos fortuitos serão autorizados e deliberados pelo Síndico.

Artigo 42º- Para o transporte de objetos de grande porte que necessite realização pela fachada, a responsabilidade do seu proprietário estende-se aos danos causados às paredes externas, peitoris, sacadas, jardins, terceiros, etc.

§ 1º Os objetos que necessitem ser içados por corda pelo lado externo do edifício, deverá ser realizado somente através de empresa especializada, com aprovação expressa do Síndico, que avaliará o contrato assinado entre as partes (condômino x empresa), apólice de seguro da empresa contratada, ART e termo de responsabilidade por eventuais danos causados.

§ 2º A responsabilidade também se estenderá aos danos causados a todas as unidades autônomas por onde tais objetos transitarem.

§ 3º O responsável pela mudança responderá civil e criminalmente por qualquer acidente ocorrido durante os trabalhos de transporte.

Artigo 43º- Os condôminos que tenham sofrido quaisquer prejuízos decorrentes de mudanças deverão apresentar sua reclamação ao Gestor Condominial, convocando-o para fazer a vistoria, bem como anotar o ocorrido no livro destinado às reclamações, ao dispor na recepção do Condomínio.

Parágrafo Único. O prazo para reclamação é de 03 (três) dias a contar da data da mudança, sob pena de decadência, salvo por motivo de força maior.

CAPÍTULO VI – DAS PARTES COMUNS

Artigo 44º- É dever de todos os condôminos utilizarem as áreas e instalações comuns, unicamente para os fins a que se destinam, observando os cuidados necessários à sua conservação e manutenção, evitando modo especial, riscar ou sujar a pintura das paredes e portas. Os infratores deste artigo estão sujeitos à multa, além do reparo ao que for danificado.

Parágrafo Único. É proibido modificar, acrescentar ou subtrair objetos, mudar a composição dos existentes e alterar cores da decoração da recepção.

Artigo 45º- O condômino é responsável por todo e qualquer dano ocasionando aos bens comuns ou de terceiros, por ele próprio, seus familiares, serviçais ou visitantes, devendo repará-lo no prazo estabelecido pelo Síndico, após devidamente notificado.

Parágrafo Único. Na inobservância do disposto no caput, o serviço será providenciado pelo Condomínio e o custo será repassado ao responsável, sem prejuízo de aplicação de multa.

Artigo 46º- Não será permitido, nos halls de entrada e de pavimentos, escadas, corredores e locais de passagem, bem como em frente ao edifício, a formação de grupos ou aglomerações que causem vozerio e/ou algazarra, ou ainda, a colocação de quaisquer objetos.

Artigo 47º- O lixo doméstico, devidamente acondicionado em saco plástico deverá ser depositado nas lixeiras, nos dias de coleta determinados pela empresa de coleta.

Artigo 48º- O uso dos elevadores será reservado à coletividade residencial no edifício e seus visitantes e empregados domésticos, desde que em trajes compatíveis com o decoro. O elevador social será usado exclusivamente para o transporte de passageiros.

Artigo 49º- É de responsabilidade dos pais, o uso dos elevadores por menores de idade quando desacompanhados observando as regras desde regulamento bem como as leis sobre o tema.

Artigo 50º- Não é permitido pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nelas intervir adicionando ou removendo plantas, flores ou mudando-lhes o arranjo, sem autorização do Síndico.

Artigo 51º- É expressamente proibido a qualquer condômino entrar ou interferir em dependências reservadas aos equipamentos e instalações que guarnecem o Condomínio, tais como: casa de máquinas dos elevadores, casa de bombas, laje de cobertura, caixas d'água, medidores de gás, luz, hidrômetros, portaria, etc.

Parágrafo único: É expressamente PROIBIDO fumar em quaisquer das dependências do condomínio.

CAPÍTULO VII – DO SALÃO DE FESTA

Artigo 52º- A área do salão de festa destina-se exclusivamente à realização de reuniões do condomínio, pequenas recepções e eventos, promovidas exclusivamente pelos condôminos do edifício para pessoas de suas relações respeitando a capacidade máxima de 50 (cinquenta) pessoas para o salão de festas, sendo o valor incluído na cobrança de locação do espaço para tanto, será cobrada do morador a taxa de indenização 8% (Oito por cento) do salário-mínimo vigente para o salão de festas. O valor será cobrado junto à cota condominial do mês subsequente.

Artigo 53º - Não será permitida a utilização de instrumentos musicais, aparelhos de som, música ao vivo que perturbem o sossego aos demais em volume que ultrapasse o limite permitido.

§ 1º - Não será permitida a retirada de móveis, utensílios e outros equipamentos instalados no salão, bem como o uso de equipamentos e mobiliário retirados de outras áreas comuns;

§ 2º - O horário de funcionamento do salão de festas de Domingo à Quinta-feira das 10h00 às 22h00 das 10:00 às 23:00 horas de às Sextas, Sábados e véspera de feriados. Após as 22 horas, as portas do salão de festas deverão ser fechadas para que seja respeitada a legislação pertinente e o silêncio em respeito aos demais condôminos. Os participantes dos eventos, sejam moradores, convidados, prestadores de serviço deverão manter-se dentro da área em questão após o horário citado.

§ 4º - Deverá ainda ser observado o volume do som propagado para fora do salão que não poderá perturbar os demais condôminos, estabelecendo-se o limite de 65 decibéis. Constatada a ocorrência de infração, o condômino será advertido. Se após 30 minutos o condômino não se adequar ao previsto neste regulamento, será solicitado o IMEDIATO encerramento do evento, observando prejuízo de multa de uma cota condominial.

§ 5º - Em caso de reclamação em virtude do barulho, será realizada a medição por intermédio de medidor de nível sonoro fora das dependências do salão, no local físico da recepção do som, conforme determina a NBR ABNT 10.151.

§ 6º - Não é permitida a ampliação do espaço delimitado, seja através de tenda, cerca, ou outra barreira física, em respeito à livre circulação dos demais condôminos.

Artigo 54º- Os interessados deverão solicitar a reserva dos salões exclusivamente através do portal, com no máximo (60) dias de antecedência da data da reunião.

§1º - No caso de um mesmo condômino desejar utilizar mais de uma vez o mesmo salão, a reserva somente poderá ser efetuada após realização do evento já agendado.

§2º - O cancelamento poderá ser realizado em até 07 (sete) dias antes de início da reserva com a conversão do valor em crédito para utilização posterior dentro do mesmo exercício. (30 dias).

§3º - Só poderá ser feita uma reserva por vez. Outra reserva apenas poderá ser feita após o uso da primeira reserva.

§4º - Não será permitida a reserva por menores de 18 (dezoito) anos.

§5º - Não é permitida a locação do salão de festas de forma simultânea, uma vez que não tenha maiores interessados na mesma data.

Artigo 55º- A limpeza do salão de festa ficará sob a responsabilidade do condômino, e caso não ocorra será cobrada do morador a taxa de indenização 20% (vinte por cento) do valor da menor cota condominial vigente a época para o salão de festas. O valor será cobrado junto à cota condominial do mês subsequente.

§1º - A locação e/ou sublocação do salão por parte dos condôminos, a terceiros, são vedadas.

§2º - A utilização do salão dá direito ao uso de todos os equipamentos nele contidos e à área de elaboração.

§3º - A fixação de qualquer enfeite nas paredes e teto dos salões de festas é permitida, desde que não danifique as instalações existentes. Custos decorrentes de reparos serão de responsabilidade do condômino.

Artigo 56º- É obrigatória a permanência no local, durante a utilização dos salões de festas do requisitante ou responsável pela reserva.

Artigo 57º- É proibido soltar fogos de artifícios, rojões, balões, bombinhas e congêneres.

Artigo 58º- Será de responsabilidade do requisitante zelar pelo comportamento dos presentes, dentro dos salões ou fora deles.

§1º - A circulação dos convidados será restrita à área locada. Não poderão os convidados e/ou prestadores de serviço estranhos ao condomínio transitar e/ou utilizar as demais áreas de uso comum do condomínio.

§2º - Fica proibida a permanência de convidados na entrada social.

§ 3º - O condômino requisitante deverá deixar na portaria uma lista de convidados, com antecedência mínima de 2 (duas) horas antes do evento.

Artigo 59º - O condômino requisitante será responsável, por danos materiais causados ao condomínio ou às suas instalações, bem como furtos, roubos ou incêndio, resultantes da utilização dos salões de festas.

§ 1º - O condômino solicitante providenciará no prazo estabelecido pelo Síndico, as obras e/ou consertos aos danos que deu causa, nos termos do caput.

§ 2º - As obras serão fiscalizadas pela administração do condomínio.

§ 3º - Ao condômino facultará solicitar ao condomínio que contrate os serviços de reparos, cujos custos serão cobrados diretamente do condômino.

§ 4º - Em não se obedecendo ao prazo estabelecido pelo síndico, o condomínio poderá determinar a feitura das obras e o conserto dos danos, cobrando os custos do condômino.

Artigo 60º - A entrega da área locada se dará no dia seguinte ao do evento, até às 10:00 horas e o requisitante poderá acompanhar a vistoria do local, verificar a existência de danos, entregar a chave, registrando em impresso próprio.

Artigo 61º - O salão será utilizado somente para eventos sociais. Sob nenhuma hipótese será permitido o uso para eventos comerciais, religiosos, profissionais ou divulgação de produto ou serviços.

§ 1º - Não será permitido vender ingressos, bebidas alcoólicas ou outra coisa qualquer nas áreas citadas no caput.

§ 2º - O síndico ou pessoa por ele autorizada, tem o poder para, não sendo cumpridas as regras estabelecidas neste regulamento, interceder para que as mesmas sejam respeitadas sob pena de ser interrompida a festa e aplicada advertência e multa.

§ 3º A mudança do mobiliário do salão, caso seja efetuado pelo condômino, acarretará sua responsabilização por eventuais danos, sendo necessário o preenchimento do termo de responsabilidade constante do anexo deste regulamento.

CAPÍTULO VIII – OBRAS E REFORMAS

Art. 62º – Todos os condôminos, quando da realização de obras e reformas em suas unidades deverão obedecer ao que segue:

Art. 63º – Qualquer obra ou reforma nas áreas exclusivas e internas de cada unidade habitacional somente poderá ser iniciada com prévia comunicação por escrito de sua realização, ao Síndico. Quando envolverem alterações estruturais, as modificações a serem feitas nas coisas de propriedade exclusiva de cada condômino deverão ser previamente comunicadas ao Síndico, através da apresentação do projeto elaborado por profissional habilitado, especificações, detalhamento de materiais, cronograma da obra ou reforma e respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), em conformidade com as normas vigentes, especialmente a NBR 16280:2014. Para elaboração de projeto de obras e reformas, as plantas originais da unidade deverão ser previamente analisadas, inclusive para verificação dos pontos de passagem de tubulações, colunas, vigas e outras estruturas;

Art. 64º – o Síndico ou especialista por este indicado analisará os documentos apresentados a fim de verificar a viabilidade da execução da obra, tendo o prazo de 08 (oito) dias para manifestar-se, que poderá ser prorrogado por solicitação do técnico responsável pela análise dos documentos. Para as obras de relevância que contemplem alterações não previstas nas opções de planta original do edifício, deverá ser solicitada, ainda, pelo proprietário da unidade, a aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 65º – Caso haja alteração do projeto original aprovado pelos órgãos públicos competentes, a autorização para alteração deverá ser providenciada pelo proprietário da unidade, sob risco, de embargo da obra pelas autoridades competentes, sendo que toda e qualquer alteração do projeto original deverá ser comunicada prévia e formalmente ao Síndico do Condomínio, que providenciará a análise da viabilidade da execução;

Art. 66º – As obras ou reformas somente poderão iniciar após conclusão da análise e permissão do Síndico;

Art. 67º – O Condomínio não terá qualquer responsabilidade quanto aos prejuízos de qualquer natureza que possam ser causados direta ou indiretamente pelas obras ou reformas a quem quer que seja; sendo o proprietário da unidade em obra ou reforma o único responsável pela guarda de material, pelos acidentes que possam ocorrer com operários, moradores, funcionários dos condôminos ou qualquer outra pessoa em passagem, bem como qualquer outro incidente que venha causar qualquer dano ao Condomínio ou aos seus moradores, ocasionados pelos operários, ou da obra ou de empresas contratadas pelo proprietário da unidade em obra;

Art. 68º – Não poderão ser efetuadas reformas que impliquem na modificação de qualquer prumada, seja de água, esgoto, telefone e televisão, seja de outros serviços comuns, a qualquer título ou pretexto. Somente o Condomínio possui autonomia para realizar qualquer obra neste sentido. Os infratores desta cláusula, além de arcarem com as devidas penalidades estipuladas neste instrumento, ficarão obrigados ao restabelecimento pronto e imediato do sistema indevidamente modificado;

Art. 69º – As obras realizadas nas unidades serão de responsabilidade do condômino que, igualmente, será responsável por eventuais danos ou prejuízos a que der causa, seja nas áreas comuns, seja nas unidades autônomas de outros condôminos.

Art. 70º – Caso o pedido de reforma seja de um inquilino, a solicitação formal da permissão de obras ou reformas deverá ser feita pelo proprietário do apartamento;

Art. 71º – Para obras ou reformas que não consistam em manutenção e afetem a estrutura, vedações ou quaisquer sistemas da unidade ou da edificação, tais como remoção de paredes, abertura de portas e janelas internas, deslocamento/eliminação/criação de banheiros e dependências similares, substituição de materiais e acabamentos por elementos de peso superior ao original, utilização de marteletes ou ferramentas de alto

impacto, o condômino deverá contratar responsável técnico, Engenheiro ou Arquiteto, devidamente credenciado, o qual deverá fornecer a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou o RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) devidamente recolhido.

Art. 72º – O responsável técnico pela obra ou reforma deverá fornecer previamente ao Condomínio uma declaração formal por ele assinada, na qual conste que a obra ou reforma a ser realizada não oferece risco, não interfere em qualquer elemento estrutural da edificação e instalações comuns, encontrando-se em plena conformidade com a legislação e demais normas técnicas pertinentes.

Art. 73º – O horário permitido para a realização de obras será de segunda a sexta-feira com início a partir das 08h00 e término às 17h00 e aos sábados a partir das 08h00 com término às 17h00, impreterivelmente, nesta hipótese desde que previamente autorizado pela Administração, sendo terminantemente proibido aos domingos e feriados. Excepcionalmente será admitida a realização de obras fora do horário especificado neste item, desde quem em situação emergencial e mediante autorização da Administração, exemplificando como urgente: vazamentos de água e gás;

Art. 74º – Às pessoas empregadas na obra ou reforma e/ou prestadores de serviços, tais como pintores, pedreiros e marceneiros, é proibido pernoitar no apartamento no qual a obra está sendo executada, sem autorização da Administração, devendo deixar o Condomínio ao término do horário estabelecido para encerramento dos trabalhos;

Art. 75º – Somente terão acesso ao Condomínio os prestadores de serviço de qualquer natureza, devidamente autorizados pelo condômino, devendo seus dados, constarem de lista específica a ser entregue à Administração, com período de liberação de acesso, nome completo e numeração de Cadastro de Pessoa Física (CPF).

Art. 76º – Das alterações da fachada:

§ 1º: são vedadas quaisquer alterações das fachadas, compreendendo:

a) alterar cor interna das paredes externas, fora do padrão também aprovado do Condomínio;

§ 2º: somente é permitida a colocação de tela de proteção de acordo com padrão aprovado em Assembleia;

§ 3º: Envidraçamento de sacada e/ou modificações somente serão permitidas com o padrão aprovado em Assembléia.

CAPÍTULO IX DOS ELEVADORES

Art. 77º – Os elevadores são equipamentos destinados a facilitar e dar conforto à vida do condômino. Portanto, é dever de todos, fazer o bom uso deles, e manter o seu estado de conservação o melhor possível.

Art. 78º - É terminantemente proibida a utilização dos elevadores com fins que não sejam os de transporte do condômino das unidades até as áreas comuns e vice-versa.

Art. 79º - Por ser um equipamento de manutenção cara, ficará passível de multa pecuniária o condômino que for flagrado:

a) Fumando

b) Depredando /danificando

c) Brincando

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

e) Riscado com lápis, caneta etc.

f) Em situações que causem constrangimentos aos demais

Art. 80º - Por questão de segurança, não é recomenda-se a utilização dos elevadores por crianças menores de dez (10) anos desacompanhadas, sendo que os pais serão responsáveis por qualquer acidente ou dano que venham a acontecer nos elevadores, isentando o condomínio de toda e qualquer responsabilidade.

CAPÍTULO X DAS CRIANÇAS E SEU COMPORTAMENTO

Art. 81º - Os pais ou responsáveis têm obrigação, perante o Condomínio, de orientar suas crianças a não perturbar, em hipótese alguma, o sossego dos demais moradores e respeitar e acatar as determinações do regulamento do Condomínio.

Art. 82º - Os pais ou responsáveis têm obrigação de, em caso de solicitação feita por funcionário ou membro da Administração, orientar a criança que estiver promovendo desordem, bem como, ressarcir o Condomínio de eventuais danos causados por ela.

Art. 83º - Recomenda-se que as crianças, menores de 7 anos, tenham a companhia do pai ou responsável, neste caso, maior de 16 anos, quando de sua ida às áreas comuns.

Art. 84º - O Condomínio não se responsabiliza por quaisquer acidentes com crianças ou adolescentes, cabendo a cada pai ou responsável, zelar por seus filhos e familiares.

CAPÍTULO XI – DAS PENALIDADES

Art. 85º - O condômino, por si próprio, seus inquilinos, prepostos e demais ocupantes da unidade autônoma, que violar as disposições legais, contido no presente Regulamento Interno, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster se do ato praticado ou ainda reparar os danos que causar, ficará sujeito à multa, no valor correspondente de uma a cinco vezes o valor da contribuição mensal de custeio do Condomínio de sua unidade, vigente à época da infração, dosada segundo a gravidade da falta e devida tantas vezes quantas forem às infrações e o dobro em caso de reincidência.

§ 1º: A multa será imposta e cobrada pelo Síndico ou pelo administrador, juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior;

§ 2º A aplicação de multa deverá ser precedida de advertência, podendo ser desnecessária a depender da infração conforme avaliação do Conselho.

Art. 86º - A imposição de multa será comunicada por escrito ao infrator, mediante auto, contendo a descrição do fato, cabendo recurso ao Corpo Diretivo.

Art. 87º - É facultado ao interessado recorrer, por escrito, para a Corpo Diretivo, dentro de 72 (horas) contadas do recebimento da comunicação da infração, recurso esse com efeito suspensivo.

Art. 88º - Em qualquer Assembleia Geral, a coletividade condominial poderá impor multas a condôminos que, por infrações, se tenham tornado passíveis de penalidades realizando, se entender necessário, a instrução sumária de que trata o assunto, no que for aplicável. Dessa imposição, não caberá recurso.

Art. 89º - As multas recebidas e os juros moratórios constituirão receita do Condomínio.

Parágrafo único – O Administrador não poderá, sob nenhuma hipótese, deixar de aplicar as multas e, quando forem os casos, juros de mora e correção monetária devida, sob pena de ser responsabilizado pelas verbas que deixar de arrecadar.

Art. 90º - O pagamento de multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados, bem como à compensação ao condomínio das despesas decorrentes de sua ação e/ou omissão ao disposto neste regulamento.

CAPÍTULO XII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 91º - Os inquilinos, prepostos e demais ocupantes, quanto aos atos praticados, serão solidários com os condôminos locadores ou cedentes da ocupação, perante o Condomínio, em relação às proibições, multas e ações decorrentes deste regulamento.

Art. 92º - Os empregados ou prestadores de serviços do Condomínio só poderão permanecer nas áreas comuns mesmo nas horas de folga, quando uniformizados com tipo de uniforme fornecido pelo Condomínio.

Art. 93º - Por iniciativa do Síndico ou dos condôminos, o presente Regulamento poderá ter proposta de modificação em Assembleia Geral.

Art. 94º - O proprietário de imóvel locado ou que não resida no Condomínio, bem como seus familiares, não poderão utilizar-se das áreas de lazer e serviços do Condomínio, exceção feita ao proprietário em período que a unidade não esteja locada.

Art. 95º - Ninguém poderá invocar o desconhecimento de qualquer item deste Regulamento, a partir de sua aprovação em Assembleia Geral específica de Condomínio, registrada a ata em cartório.

Art. 96º - O condômino que vende ou aluga seu apartamento tem por obrigação dar ciência ao comprador ou locatário do inteiro teor da Convenção de Condomínio e do presente Regulamento Interno.

Art. 97º - O proprietário de unidade autônoma que a tiver locado, deverá ser notificado das multas e inadimplência condominial de seu locatário, ficando responsável pelo seu adimplemento, caso esse não o faça.

Art. 98º - A utilização de áreas comuns para a prestação de serviços por terceiros e/ou moradores (aulas de tênis, dança, natação, futebol, personal trainer, dentre outros), sob contratação direta do condômino ou do condomínio, deverá ser submetida a aprovação do Corpo diretivo, que poderá estabelecer horários específicos para a utilização dos espaços comuns que não prejudiquem os demais condôminos, bem como taxas para manutenção e conservação em prol do condomínio quando couber.

Art. 99º - Para dirimir as dúvidas oriundas do presente Regulamento, Condomínio e condôminos elegem o Foro Central da Capital do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, 18, de Março de 2023.