

REGULAMENTO INTERNO

Introdução

CONSIDERANDO os termos da Convenção do **Condomínio Edifício Breeze Santana**.

CONSIDERANDO que tal Regulamento é obrigatório para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários e locatários, 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 EDIFÍCIO BREEZE SANTANA** aprovam o seguinte Regulamento Interno, em Assembléia 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 **CONDÔMINOS/CONDÔMINO** ficam obrigados a cumprir e fazer 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 previstas na convenção de **CONDOMÍNIO**, efetuando os recolhimentos nos prazos estipulados.

Artigo 3º - É dever de todo o **CONDÔMINO** e seus familiares prestigiar e fazer acatar as deliberações de Assembléias Geral, Ordinária e Extraordinária, bem como as determinações previstas na Convenção do Condomínio e do presente 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 o devido cadastro do mesmo,

REGULAMENTO INTERNO

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, com delegação formalizada e, nos termos do artigo 1348, §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 de **CONDOMÍNIO** e o presente Regulamento forem omissos a respeito da regra para a solução de qualquer caso surgido entre **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 06:00 da manhã, 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.

§ 1º - A porta da guarita deverá ser mantida obrigatoriamente fechada por chaves, para maior segurança dos **CONDÔMINOS**.

§ 2º – É terminantemente proibido a permanência de **CONDÔMINO** no interior da guarita da portaria.

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*.

REGULAMENTO INTERNO

§ 2º Todos os **CONDÔMINOS** ficam obrigados a lançar em livro próprio, a ser mantido na portaria, os dados pessoais de empregados domésticos ou diaristas por eles contratados, indicando o número da unidade, bem como os dias e horários de trabalho.

Artigo 10º - Não será permitida a entrada de entregadores, vendedores ambulantes, pedintes e outros, exceção aos descritos nos parágrafos deste artigo, razão pela qual os **CONDÔMINOS** deverão se dirigir a portaria para retirada de suas encomendas.

Parágrafo Único. Os prestadores de serviços que necessariamente tiverem acesso as unidades, somente poderão fazê-lo exclusivamente em companhia do **CONDÔMINO**, sendo expressamente vedado o seu ingresso desacompanhado.

Parágrafo Único. Poderão ingressar, o pessoal contratado pelo **CONDOMÍNIO** para manutenção de bombas, TV a cabo, elevadores entre outros, bem como funcionários credenciados e identificados das concessionárias de serviços públicos (Eletropaulo, Comgás, Telefônica, Sabesp e etc.) mediante identificação prévia e acompanhamento pelo Zelador.

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 morador; o Zelador e os demais funcionários não terão, em hipótese alguma, a atribuição de acompanhar estes interessados.

Artigo 12º - Será permitida a entrada de corretores de imóveis devidamente inscritos no CRECI autorizados previamente pelo proprietário, por escrito, de segunda a sexta-feira das 08:00 às 17:30 horas.

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 pode ser impedido de ingressar no **CONDOMÍNIO** para cumprir a referida determinação judicial.

REGULAMENTO INTERNO

Artigo 14º - A correspondência entregue pelo carteiro ou outro portador será recebida pela portaria que poderá subscrever contra-recibo. As correspondências ou entregas que exijam contra-recibo, serão entregues mediante a assinatura de livro próprio.

Artigo 15º - Quaisquer queixas, reclamações ou sugestões serão formalizadas em livro próprio, o qual ficará na Portaria. As queixas ou sugestões deverão ser feitas pelo próprio **CONDÔMINO** 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 ou prestação de serviços. Não poderão os **CONDÔMINOS** usar os apartamentos, nem alugá-los ou cedê-los, para atividades ruidosas, ou para fins escusos, ilícitos ou passíveis de repreensão penal ou policial, ou ainda, para fins que possam ser prejudiciais à segurança, sossego e bom nome do **CONDOMÍNIO**.

Artigo 17º - Fica proibida a locação ou cessão das unidades autônomas para outras finalidades, fora daquelas previstas na convenção de **CONDOMÍNIO**.

Artigo 18º - 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 papeis, plásticos ou similares de qualquer tipo, inclusive película insulfilm.

§ 1º Serão permitidas as alterações constantes do *caput* deste artigo se aprovadas em Assembléia, respeitando o quorum 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 ou 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.

§ 4º Em nenhuma hipótese será permitido colocar placas, letreiros, cartazes de publicidade, negociação imobiliária, toldos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer

REGULAMENTO INTERNO

objetos nas paredes externas das unidades autônomas, bem como instalar chaminés, tubulações de coifas para exaustores, ar condicionado, entre outros.

§ 5º Não se inclui no previsto no *caput* o local determinado pelo Síndico e referendado pelo Conselho, para aposição de comunicação de negociação imobiliária.

§ 6º É vedado, outrossim, 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**.

§ 7º Os casos preexistentes deverão ser regularizados, em 15 (quinze) dias, a contar da aprovação do presente Regulamento.

Artigo 19º - Para que seja mantida a uniformidade da fachada, não é permitido o fechamento das áreas externas com materiais fixos, tais como vidros, barras de metal, etc, sendo permitida a instalação de redes ou telas de proteção de cor neutra nas janelas e varandas.

Artigo 20º - 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 a ser realizada pelo **CONDÔMINO** em sua unidade autônoma, deverá ser previamente comunicada ao Síndico, mediante a apresentação de um projeto assinado por um engenheiro responsável, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, sem que isso implique em exoneração de responsabilidade, que é exclusiva do **CONDÔMINO**.

Artigo 21º - A execução de obras, reparos, montagens, instalações, bem como o uso de furadeiras, lixadeiras, esmeril e etc., somente serão permitidos de segunda a sexta das 08:00 às 18:00 horas e aos sábados das 9:00 às 14:00 horas, sendo expressamente proibida, aos domingos e feriados.

Artigo 22º - 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.

Artigo 23º - Todo e qualquer dano gerado pelos serviços de reforma, ou mudanças, quer nas dependências do **CONDOMÍNIO** ou em bens terceiros, será inteira responsabilidade do proprietário do apartamento, sendo o serviço executado diretamente pelo **CONDOMÍNIO** e os custos repassados ao **CONDÔMINO**.

REGULAMENTO INTERNO

Artigo 24º - Reparos de caráter urgente e inadiável poderão ser realizados em qualquer dia e hora, mediante aviso prévio ao Zelador ou Síndico. Em caso de aprovação, deverão ser comunicados aos demais moradores que possam ser incomodados pela obra.

Artigo 25º - O entulho proveniente de obras, reformas e reparos deverão ser ensacados e transportados única e exclusivamente pelo elevador de serviço e dispostos diretamente nas caçambas destinadas a esse fim; os entulhos deverão ser retirados impreterivelmente todos os dias até no máximo 17:30 hs por conta e às expensas do **CONDÔMINO** da unidade. O **CONDÔMINO** fica responsável pela limpeza da sujeira das obras, reformas ou reparos e eventuais danos a terceiros venham causar.

§ 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.

§ 2º Os custos serão repassados ao **CONDÔMINO**, sem prejuízo de multa prevista na Convenção de Condomínio.

Artigo 26º - 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 Brasileiro).

Artigo 27º - É obrigação de todo o **CONDÔMINO**, conservar ou substituir prontamente toda e qualquer instalação ou aparelho danificado dentro de sua unidade que possa causar danos às partes comuns ou de terceiros, especialmente, vazamentos e infiltrações de banheiro, cozinha e etc.

Parágrafo Único. Caso o **CONDÔMINO** não realize o conserto no prazo de 05 (cinco) dias após a comunicação do dano, o **CONDOMÍNIO** providenciará o conserto e cobrará o valor referente ao custo, sem prejuízo de multa.

Artigo 28º - É vedado lançar papéis, pontas de cigarro, fragmentos de lixo, líquidos e quaisquer objetos pelas janelas, terraços e outras aberturas, para a via pública ou áreas comuns do edifício.

Artigo 29º - Não será permitido jogar nos vasos sanitários das áreas comuns e privativas, qualquer material suscetível de provocar entupimento, inclusive papel e toalhas higiênicas.

REGULAMENTO INTERNO

Artigo 30º - 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 31º - 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.

Parágrafo Único. Não será permitido, outrossim, o uso de rádios transmissores e receptores que causem interferência nos demais aparelhos eletro-eletrônicos existentes no **CONDOMÍNIO**.

Artigo 32º - Qualquer alteração ou modificação do sistema de TV 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 televisores existentes em outras unidades, em função da inobservância do *caput* deste artigo serão de responsabilidade do **CONDÔMINO** infrator, sem prejuízo de multa.

Artigo 33º – Não será permitido ao **CONDÔMINO** fazer qualquer instalação elétrica que importe em sobrecarga elétrica para o **CONDOMÍNIO**, ou que interfira direta ou indiretamente na rede elétrica comum do **CONDOMÍNIO**.

Artigo 34º – É vedado fazer uso de fogão que não seja a gás encanado ou elétrico, sendo vedado terminantemente o emprego de outros tipos.

Capítulo IV – Dos Animais Domésticos

Artigo 35º - Somente será permitida a permanência no **CONDOMÍNIO** de animais domésticos de pequeno porte.

§ 1º Os animais deverão ser transportados no colo ou em recipientes apropriados, ingressando e saindo do **CONDOMÍNIO** sempre pela entrada de serviço 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.

REGULAMENTO INTERNO

§ 3º Só poderão ser transportados 2 (dois) animais, por vez e sempre no elevador de serviço.

Artigo 36º - É proibido passear com animais nas áreas comuns, notadamente nos gramados, área do estacionamento e área das piscinas etc.

Artigo 37º - O dono do animal que continuamente provocar barulho, sujeira e/ou outras formas de incômodo ao demais moradores ou ao **CONDOMÍNIO** deverá providenciar a retirada imediata e definitiva do animal do **CONDOMÍNIO**.

Parágrafo Único. É expressamente proibido manter animal de guarda, grande ou médio porte ou raça de agressividade comprovada no interior do **CONDOMÍNIO**.

Artigo 38º – Os **CONDÔMINOS** que mantiverem animais serão responsáveis pela reparação de estragos causados pelos mesmos, bem como pela imediata remoção de excrementos.

Artigo 39º – O responsável pelo animal fica obrigado a exibir, sempre que solicitado, o respectivo atestado de vacina.

Capítulo V – Das Mudanças e Recebimento de Mercadorias

Artigo 40º - As mudanças somente poderão ser realizadas de segunda a sexta das 08:00 às 16:00 horas e aos sábados das 09:00 às 14:00 horas; sendo expressamente proibidas aos domingos e feriados.

Artigo 41º - O responsável pela mudança deverá avisar, por escrito, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência ao Zelador, marcando data e horário. A responsabilidade da guarda de espaço para estacionamento do caminhão é do **CONDÔMINO**.

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

Artigo 42º - 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.

REGULAMENTO INTERNO

§ 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 43º - Todo e qualquer dano causado às paredes, portas, elevadores, escadas, 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 44º - Para o transporte de objetos de grande porte que necessite realização de içamento pela fachada, a responsabilidade do seu proprietário estende-se aos danos causados às paredes externas, peitoris, sacadas, jardins e etc.

§ 1º Os objetos que necessitem ser içados por corda pelo lado externo do edifício, deverão sê-lo somente através de empresa especializada que forneça o respectivo seguro pelo transporte, com aprovação expressa do Síndico.

§ 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 45º - Os **CONDÔMINOS** que tenham sofrido quaisquer prejuízos decorrentes de mudanças deverão apresentar sua reclamação ao Zelador, 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 reclamações é de 3 (três) dias a contar da data da mudança, sob pena de decadência, salvo por motivo de força maior.

Artigo 46º - O recebimento de quaisquer utilidades domésticas provenientes de lojas vendedoras poderá ser feito de segunda a sábado, no período das 09:00 às 18:00 horas, com a presença do **CONDÔMINO**. O **CONDOMÍNIO** não se responsabilizará por quaisquer objetos e entregas nas quais o dono da mercadoria não esteja presente.

Capítulo VI – Das Partes Comuns

Artigo 48º - É dever de todos os **CONDÔMINOS** utilizar as áreas e instalações comuns, unicamente para os fins a que se destinam, observando os cuidados

REGULAMENTO INTERNO

necessários à sua conservação e manutenção, evitando de 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 49º - O CONDÔMINO é responsável por todo e qualquer dano ocasionado aos bens comuns ou de terceiros, por ele próprio, seus familiares, serviços 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 50º - 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 51º - O lixo doméstico, devidamente acondicionado em saco plástico fechado, deverá ser depositado nas lixeiras para esse fim destinados, em cada andar do pavimento.

§ 1º Os CONDÔMINOS deverão manter as lixeiras tampadas.

§ 2º Caixas, garrafas, latas, frascos, jornais, revistas e similares deverão ser embalados em sacos plásticos separadamente e depositados nas lixeiras de coleta seletiva.

Artigo 52º - 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. É vedado o uso do elevador social para o transporte de caixas, malas, pacotes de supermercado, carrinhos de feira, materiais de construção, bicicletas e semelhantes.

Artigo 53º - Dentro dos elevadores e demais locais fechados, não é permitido fumar, nem portar acesos cigarros, charutos, cachimbos e similares.

Artigo 54º – É de responsabilidade dos pais, o uso dos elevadores por menores de idade quando desacompanhados.

REGULAMENTO INTERNO

Artigo 55º – 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 56º - É expressamente proibido qualquer **CONDÔMINO** ou morador 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.

Capítulo VII – Da Garagem e Depósito

Artigo 57º - A garagem destina-se especificamente a guarda de veículos e motocicletas e é de uso exclusivo dos **CONDÔMINOS**.

§ 1º Somente será permitido o estacionamento de um veículo por vaga.

§ 2º As motocicletas deverão ser estacionadas nas vagas exclusivas e pré-determinadas ou em locais determinados para esse fim.

§ 3º Será permitida a entrada de carros para carga e descarga desde que devidamente autorizados verbalmente pelo **CONDÔMINO** e acompanhado por um funcionário do **CONDOMÍNIO**, pelo período máximo de 15 (quinze) minutos.

§ 4º O **CONDÔMINO** que não utilizar sua vaga poderá destinar para seus visitantes, desde que proceda expressamente o avisa a portaria.

Artigo 58º - É expressamente proibida a permanência de menores na área da garagem, exceto para entrar e sair do veículo.

Parágrafo Único. Os responsáveis por vazamento de óleo deverão providenciar a limpeza do local no prazo máximo de 48 horas, após prévia notificação.

Artigo 59º - Em nenhuma hipótese será tolerada a organização de jogos e brincadeiras nas áreas da garagem, bem como o uso de bicicleta, skate, patins ou semelhantes.

Artigo 60º - É expressamente proibida a lavagem de carros através de mangueiras no interior da garagem, bem como não é permitida a execução de qualquer reparo ou conserto nos veículos nela estacionados, a não ser aqueles necessários para remoção dos

REGULAMENTO INTERNO

mesmos, sendo que neste caso, o **CONDÔMINO** não poderá deixar o local sujo ou com lixo de qualquer tipo, principalmente óleo.

Artigo 61º - Por motivos de segurança é proibido fumar, acender fósforos ou isqueiros nos espaços reservados a guarda de veículos.

Artigo 62º - É vedado guardar produtos explosivos ou inflamáveis nos veículos, durante a permanência, salvo os combustíveis nos tanques.

Artigo 63º - Não será admitido o uso da vaga para depósito de móveis ou objetos de qualquer natureza.

§ 1º O **CONDÔMINO** que não observar o disposto no *caput* deverá providenciar a retirada dos objetos no prazo estipulado pelo Síndico.

§ 2º Não observando o **CONDÔMINO** o prazo estipulado no parágrafo 1º, o **CONDOMÍNIO** providenciará a retirada dos objetos, cobrando do **CONDÔMINO** os valores referentes à retirada e eventual depósito, sem prejuízo de multa.

Artigo 64º - Os veículos devem circular nas áreas da garagem na velocidade máxima de 10 km/h.

Artigo 65º - 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.

Artigo 66º - O **CONDOMÍNIO** não se responsabiliza por valores e objetos deixados no interior dos veículos bem como por acidentes pessoais e danos materiais ou morais ocorridos nas dependências da área de estacionamento.

Artigo 67º - É terminantemente proibida a manobra de veículos por menores de 18 (dezoito anos) ou que não sejam devidamente habilitados, mesmo que acompanhados dos pais ou responsáveis.

Artigo 68º - As vagas de garagem serão definidas em sorteio a ser realizado em Assembléia e sua distribuição terá caráter definitivo.

Artigo 69º - Os depósitos deverão ser utilizados unicamente para armazenamento de objetos pessoais, sendo que os **CONDÔMINOS** deverão manter mesmos sempre limpos e higienizados, sendo terminantemente vedado seu uso para guarda de produtos tóxicos ou inflamáveis.

REGULAMENTO INTERNO

Capítulo VIII – Do Salão de Festas/Espaço Gourmet

Artigo 70º - A área do salão de festas, espaço gourmet e churrasqueira destina-se exclusivamente à realização de reuniões do **CONDOMÍNIO**, além de pequenas recepções e eventos, promovidas exclusivamente pelos **CONDÔMINOS** do edifício para pessoas de suas relações, com prévia agendamento e autorização do Síndico conforme requisição específica.

Artigo 71º - Os eventos realizados no salão de festas, espaço gourmet e churrasqueira deverão ter o volume da conversa e do som reduzido após as 22:00 horas, quando permitida a duração do evento após este período.

Parágrafo Único. A utilização do salão de festas, espaço gourmet e churrasqueira obedecerá aos seguintes horários: de domingo a quinta-feira, até às 22:00 horas; às sextas-feiras e sábados e vésperas de feriados, até às 01:00 hora.

Artigo 72º - Os interessados deverão reservar com o Zelador ou Síndico a cessão da área por escrito e em impresso próprio com antecedência de pelo menos 1 (uma) semana antes da data do evento, mencionando obrigatoriamente a finalidade, a data e a hora do evento.

§ 1º Será obedecida a ordem cronológica de data e horário de entrega das solicitações, tendo preferência, em igualdade de horários, a ordem de solicitação.

§ 2º Quando ocorrer a reserva do salão de festas, a churrasqueira estará automaticamente indisponível para a locação individualizada e poderá ser utilizada concomitantemente pelo **CONDÔMINO**, tendo em vista a existência de área comum contígua.

§ 3º A mesma regra deverá ser adotada para a locação da churrasqueira, quando então o salão de festa estará indisponível para a locação individualizada e poderá ser utilizado concomitantemente.

§ 4º É expressamente vedado o agendamento prévio para utilização do salão ou do espaço gourmet por mais de uma data, sendo certo que nova locação somente poderá ser realizada após a efetiva utilização do primeiro evento programado.

Artigo 73º - Pela utilização do salão de festas ou churrasqueira e espaço gourmet será cobrada uma taxa no valor de 10% (dez por cento) da cota condominial da unidade que utilizará as áreas, considerando a diferença de fração existente entre alguns apartamentos, referente ao mês de utilização. Tal taxa destina-se a cobrir as

REGULAMENTO INTERNO

despesas referentes à limpeza, gastos de eletricidade, serviços extraordinários de funcionários do **CONDOMÍNIO**.

§ 1º Somente uma taxa de utilização será devida quando da locação do salão de festas e churrasqueira.

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

§ 3º A utilização do salão e espaço gourmet nas datas específicas de Natal e Ano Novo, deverá ser objeto de uma reserva especial junto ao Síndico, que será disponibilizada a partir do dia 15 de novembro de cada ano. A reserva dar-se-á ao primeiro interessado que se manifestar a partir desta data e em havendo mais de um interessado haverá um sorteio entre os condôminos que se habilitaram.

§ 4º A locação do salão e espaço gourmet por parte dos **CONDÔMINOS**, deve destinar-se exclusivamente aos seus eventos, sendo expressamente vedada a utilização ou cessão a terceiros a qualquer título que seja.

§ 5º Será devida a taxa de utilização quando o condômino não proceder ao cancelamento do agendamento com no mínimo 72 horas, quando então mesmo que o **CONDÔMINO** deixe por qualquer motivo de utilizar as áreas reservadas.

Artigo 74º - É obrigatória a permanência do **CONDÔMINO** no local, durante a utilização do salão de festas e espaço gourmet, que será o responsável para todos os fins de direito por quaisquer danos causados às dependências alugadas ou qualquer outra do **CONDOMÍNIO**.

Artigo 75º - É proibido soltar fogos de artifícios, rojões, balões, bombinhas e congêneres.

Artigo 76º - Será de responsabilidade do requisitante zelar pelo comportamento dos presentes, dentro do salão e espaço gourmet ou fora deles.

§ 1º A circulação dos convidados será restrita ao salão de festas, churrasqueira e espaço gourmet. Não poderão os convidados estranhos ao **CONDOMÍNIO** transitar e/ou utilizar a piscina, sauna e 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. Na

REGULAMENTO INTERNO

ausência da lista os convidados poderão ser impedidos de ingressar no **CONDOMÍNIO**.

Artigo 77º - O **CONDÔMINO** requisitante será responsável, por danos materiais causados ao **CONDOMÍNIO** ou às suas instalações, bem como furtos, roubos ou incêndio, resultantes da utilização do salão de festas e espaço gourmet.

Artigo 78º - A entrega do salão e espaço gourmet 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.

Parágrafo Único. O **CONDOMÍNIO** fica responsável por toda a limpeza do salão e espaço gourmet.

Artigo 79º - O salão e o espaço gourmet serão utilizados somente para eventos sociais. Sob nenhuma hipótese será permitido o uso para eventos comerciais, religiosos, profissionais, políticos ou de divulgação de produtos ou serviços.

Parágrafo Único. O Síndico tem poderes para negar, a seu juízo, a cessão do salão de festas e ainda cassar, a qualquer momento, a licença concedida, uma vez constatado o desvirtuamento da reunião ou festa.

Capítulo IX– Da Sauna e Espaço para Massagem

Artigo 80º - A sauna e o espaço para massagem destinam-se ao uso exclusivo dos **CONDÔMINOS** e seus familiares residentes no edifício.

§ 1º Por questão de organização e racionalização do uso destas dependências, serão definidos dias próprios para as mulheres e para os homens.

§ 2º Assim, as dependências estarão disponíveis para as mulheres às terças, quintas e sábados, sendo certo que aos homens serão destinadas as segundas, quartas, sextas e domingos.

§ 3º É permitida a utilização da sauna, no limite de 02 (dois) convidados por apartamento, na presença do **CONDÔMINO**.

§ 4º A utilização da sauna e espaço para massagem permitida será somente aos **CONDÔMINOS** e convidados, maiores de 14 (quatorze) anos.

Artigo 81º - O horário de funcionamento será das 06:00 às 24:00 horas.

REGULAMENTO INTERNO

Parágrafo Único. Qualquer dano causado aos equipamentos da sauna e o espaço para massagem deverão ser reparados imediatamente pelo **CONDÔMINO**.

Artigo 82º - É expressamente proibido fumar, consumir bebidas ou refeições, barbear-se ou depilar-se, no recinto da sauna e no espaço para massagem.

Parágrafo Único. Compete ao Síndico vetar, a entrada de qualquer pessoa que, comprovadamente, destine ao local uso não adequado a seus fins, comporte-se ou use trajas incompatíveis com o decoro e a moral.

Artigo 83º - É proibido o ingresso no recinto da sauna de freqüentador que apresentar afecção de pele, assim como outra moléstia contagiosa. Os **CONDÔMINOS** que se encontrarem em tal situação, apenas poderão utilizar-se da sauna após a exibição de atestado médico.

Artigo 84º - Recairá ao **CONDÔMINO** toda e qualquer responsabilidade, resultante da má utilização e por danos materiais causados ao condomínio ou suas instalações.

§ 1º Fica entendido como má utilização da sauna, entre outros, não desligar o aparelho após sua utilização, se após a sua saída, não restar ninguém nos seus interiores.

§ 2º O **CONDOMÍNIO** não se responsabiliza por quaisquer problemas ocorridos com os **CONDÔMINOS** que não estejam em condições adequadas de saúde, como problemas cardíacos e de hipertensão dos usuários.

Capítulo X – Das Piscinas

Artigo 85º - As piscinas destinam-se ao uso exclusivo dos **CONDÔMINOS** e seus familiares residentes no **CONDOMÍNIO**.

§ 1º É permitida a utilização das piscinas, no limite de 02 (dois) convidados por apartamento, na presença do **CONDÔMINO**.

§ 2º É proibido o ingresso no recinto das piscinas, de freqüentador que apresentar afecções da pele, bem como qualquer outra moléstia contagiosa. Os **CONDÔMINOS** ou convidados que se encontrarem em tal situação, apenas poderão utilizar-se das piscinas após a exibição de atestado médico.

Artigo 86º - As piscinas funcionarão diariamente das 06:00 às 24:00 horas.

REGULAMENTO INTERNO

Artigo 87º - O **CONDÔMINO** usuário deve secar-se e vestir-se adequadamente antes de sair do recinto das piscinas.

Artigo 88º - A circulação de freqüentadores em trajes de banho restringe-se ao recinto das piscinas, sendo obrigatório o uso de saída de banho ou roupão nas dependências do **CONDOMÍNIO**, nos elevadores e no hall de entrada dos apartamentos.

Parágrafo Único. O **CONDOMÍNIO** não assume qualquer responsabilidade por acidentes ocorridos na área das piscinas, bem como no seu interior.

Artigo 89º - O **CONDÔMINO** será totalmente responsável, nas dependências da piscina, por danos que venha a causar a si próprio e/ou a terceiros, assim como será responsável pela limpeza de detritos que porventura levar para o local.

§ 1º É expressamente proibida a utilização de quaisquer alimentos comestíveis na área das piscinas.

§ 2º Quanto a alimentos líquidos, será permitido apenas o uso de copos e garrafas de plástico, desde que observadas as normas de segurança e limpeza, sendo vedado o uso de copos, garrafas de vidro ou louça.

§ 3º É expressamente proibido ingressar na piscina utilizando-se de óleos bronzadores, protetores solares, bem como sem anteriormente a utilização da ducha.

§ 4º O uso de aparelhos sonoros na área das piscinas deverá ser feito de modo a não prejudicar o sossego dos demais usuários e moradores.

§ 5º O **CONDOMÍNIO** não se responsabiliza por quaisquer problemas ocorridos com os **CONDÔMINOS** que não estejam em condições adequadas de saúde, como problemas cardíacos e de hipertensão dos usuários.

§ 7º É de responsabilidade dos pais o uso da piscina por menores de idade quando desacompanhado. Em nenhuma hipótese, menores de 06 (seis) anos adentrarão na área das piscinas desacompanhados de seus responsáveis.

§ 8º Em nenhuma hipótese, os prepostos da administração, Síndico, membros do Conselho Fiscal, seguranças ou quaisquer outros prestadores de serviços local, terão dever de vigilância sobre os menores desacompanhados, não sendo responsáveis por quaisquer acidentes, danos físicos ou morais sofridos pelos frequentadores das piscinas.

REGULAMENTO INTERNO

Capítulo XI – Do Fitness Center

Artigo 90º - O fitness center é de uso exclusivo dos **CONDÔMINOS** que serão responsáveis por danos que vierem a causar aos equipamentos, a si próprios e a terceiros. Fica esclarecido que o usuário estará por sua própria conta e risco quando da utilização do fitness center.

§ 1º É vedada a autorização pelo **CONDÔMINO** para utilização do fitness center por convidados, não residentes no **CONDOMÍNIO**.

§ 2º O funcionamento será de segunda a domingo das 6:00 às 24:00 horas. Todavia, o volume de som deverá ser reduzido após as 22:00 horas.

Artigo 91º - É vedado aos menores de 16 (dezesesseis) anos de idade desacompanhados a utilização do fitness center, tendo em vista o risco de prejudicarem sua saúde e provocar dano físicos, e em qualquer caso estarão estes menores sobre a responsabilidade dos pais ou responsáveis.

Artigo 92º - O **CONDOMÍNIO** não se responsabiliza por quaisquer problemas ocorridos com os **CONDÔMINOS** que não estejam em condições adequadas de saúde, como problemas cardíacos e de hipertensão dos usuários ou por lesões provocadas em virtude do uso de equipamentos de ginástica.

Artigo 93º - Recairá ao **CONDÔMINO** toda e qualquer responsabilidade, resultante da utilização do fitness center, por danos materiais causados ao Condomínio ou suas instalações, bem como furtos, roubos ou incêndio.

Parágrafo Único. É proibido o uso de cigarros, charutos, cachimbos e similares, no interior do salão de ginástica. Será permitido exclusivamente o uso de copos, garrafas e recipientes de plástico, desde que observadas as normas de segurança e limpeza, sendo vedado o uso de copos garrafas e recipientes de vidro ou louça.

Capítulo XII – Da Quadra

Artigo 94º - Na quadra é proibido o uso de patinetes, bicicleta, skates, etc; não sendo permitido a utilização e circulação com calçado de solado não adequado.

Artigo 95º - O horário de utilização das quadras será das 06:00 às 24:00 horas.

REGULAMENTO INTERNO

Artigo 96º - O **CONDOMÍNIO**, não é responsável por lesões em virtude do uso da quadra. A quadra poderá ser reservada para realização de pequenos eventos esportivos, com no máximo 03 (três) convidados por unidade, promovidas exclusivamente pelos **CONDÔMINOS** do edifício para pessoas de suas relações, com prévia autorização da administração, conforme requisição específica.

Artigo 97º - A locação e/ou cessão por parte dos **CONDÔMINOS**, a terceiro é expressamente vedada.

Artigo 98º - Os equipamentos colocados à disposição para a prática dos diferentes esportes deverão ser retirados e entregues à administração, mediante identificação e protocolo de entrega e devolução.

Capítulo XIII – Do Salão de Jogos

Artigo 99º - Não há restrição quanto a permanência de convidados no salão de jogos, desde que acompanhados dos **CONDÔMINOS** ou moradores anfitriões.

Artigo 100º - O **CONDOMÍNIO** não será responsável por nenhum dano ou acidente causado pelo uso dos equipamentos.

Artigo 101º - O horário de funcionamento do salão de jogos será das 9:00 às 22:00 horas.

Artigo 102º - Os **CONDÔMINOS** são diretamente responsáveis pelas ações ou omissões atribuídas aos seus filhos e convidados, ou a si mesmo, fatos estes que possam causar danos aos móveis e utensílios existentes em tais dependências.

Artigo 103º - O **CONDOMÍNIO**, Síndico, administradora e seus prepostos não assumem qualquer responsabilidade por eventuais acidentes que possam ocorrer com as crianças e demais usuários.

Capítulo XIV – Da Área da Churrasqueira

Artigo 104º - O **CONDOMÍNIO** deverá requisitar o uso da churrasqueira mediante solicitação por escrito em formulário próprio e assinatura de um termo de responsabilidade, pelo qual se obriga a deixar a mesma em perfeito estado de conservação e ordem.

REGULAMENTO INTERNO

Artigo 106º - O **CONDÔMINO** somente poderá requisitar o uso da churrasqueira pela segunda vez, após a data de utilização da primeira vez.

Artigo 107º - O **CONDÔMINO** deverá cuidar para que os aparelhos de som utilizados no evento não prejudiquem o sossego e a tranquilidade dos demais moradores do prédio, que sob hipótese alguma poderão ser importunados com a realização do evento.

Artigo 108º - A festa não poderá de forma alguma interferir na rotina normal do Condomínio, e o horário para utilização é das 09:00 às 22:00 horas.

Artigo 109º - O Zelador, acompanhado ou não de um membro do corpo diretivo, pode a qualquer tempo, durante a realização do evento, nele comparecer para fazer cumprir o presente, podendo suspender o evento, caso haja infrações das presentes disposições.

Artigo 110º - O **CONDÔMINO** requisitante será responsável por qualquer dano ocorrido na churrasqueira ou no prédio, mesmo que tenha sido feito por um de seus convidados, ou terceiros presentes ao evento, bem como da limpeza parcial do local.

Artigo 111º - O **CONDOMÍNIO**, Síndico, administradora e seus prepostos não assumem qualquer responsabilidade por eventuais acidentes que possam ocorrer com as crianças e demais usuários.

Capítulo XV – Do Bar

Artigo 112º - A utilização destina-se ao uso dos **CONDÔMINOS**, familiares e convidados.

Artigo 113º - A utilização do salão de festas e espaço gourmet obedecerá aos seguintes horários: de domingo a quinta-feira, até às 22:00 horas; às sextas-feiras e sábados e vésperas de feriados, até às 00:00 horas.

Artigo 114º - O **CONDÔMINO** deverá requisitar o uso do Bar mediante solicitação por escrito e assinatura de um termo de responsabilidade, pelo qual se obriga a deixar a mesma em perfeito estado de conservação e ordem.

REGULAMENTO INTERNO

Artigo 116º - O **CONDÔMINO** requisitante será responsável por qualquer dano ocorrido no bar ou no prédio, mesmo que tenha sido feito por um de seus convidados, ou terceiros presentes ao evento, bem como da limpeza parcial do local.

Artigo 117º - O **CONDOMÍNIO**, Síndico, administradora e seus prepostos não assumem qualquer responsabilidade por eventuais acidentes que possam ocorrer com as crianças e demais usuários.

Capítulo XVI – Da Lan House

Artigo 118º - A lan house é de uso exclusivo dos **CONDÔMINOS** que serão responsáveis por danos que vierem a causar aos computadores e demais equipamentos.

§ 1º É permitida a utilização da lan house por convidados, não residentes no **CONDOMÍNIO**, limitados a 2 (dois) por unidade.

§ 2º O funcionamento será de segunda a domingo das 8:00 às 22:00 horas. Deverá ser obedecido o limite individual de meia hora para utilização de cada equipamento.

Artigo 119º - É vedado aos menores de 12 (doze) anos de idade a utilização da lan house, desacompanhados dos pais ou responsáveis

Artigo 120º – Fica expressamente proibida a utilização da lan house para acesso a sites ou envio de mensagens de conteúdo pornográficos ou atentatórios à moral e aos bons costumes, não podendo o **CONDOMÍNIO**, em hipótese alguma, ser responsabilizado pelo uso da lan house para tais finalidades.

Parágrafo Único. Não será autorizada a instalação de programas ou aplicativos sem a expressa anuência do Síndico ou do administrador da rede.

Artigo 121º - Recairá ao **CONDÔMINO** toda e qualquer responsabilidade, resultante da utilização da lan house, por danos materiais causados ao **CONDOMÍNIO** ou suas instalações, bem como furtos, roubos ou incêndio.

Parágrafo Único. Também será considerado como mau uso da lan house não desligar os computadores e demais equipamentos após sua utilização.

Capítulo XVII – Da Brinquedoteca

REGULAMENTO INTERNO

Artigo 122º - O horário de funcionamento da brinquedoteca será das 08:00 às 22:00 horas.

Artigo 123º - Os **CONDÔMINOS** são diretamente responsáveis pelas ações ou omissões atribuídas aos seus filhos, tutelados e convidados, ou a si mesmo, fatos estes que possam causar danos aos móveis e utensílios existentes em tais dependências.

Artigo 124º - O **CONDOMÍNIO**, Síndico, administradora e seus prepostos não assumem qualquer responsabilidade por eventuais acidentes que possam ocorrer com as crianças e demais usuários.

Artigo 125º – Recomenda-se a utilização da brinquedoteca aos menores de 10 (dez) anos. Para os menores de 7 (sete) anos, é necessário estar acompanhado de pessoa responsável.

Parágrafo Único. Ficam os pais ou responsáveis obrigados a impedir o acesso de menores portando brinquedos suscetíveis de provocar cortes, perfurações, queimaduras ou, de qualquer modo, ameaçar a integridade dos frequentadores.

Artigo 126º – Qualquer dano causado pelo mau uso dos equipamentos e brinquedos existentes na sala de recreação deverá ser reparado imediatamente pelo **CONDÔMINO** responsável.

Capítulo XVIII – Das Penalidades

Artigo 127º - A falta de cumprimento ou inobservância de quaisquer das estipulações deste Regulamento Interno, tornará o **CONDÔMINO** infrator possível de advertência escrita pelo síndico, que, se não atendida será convertida em multa equivalente ao valor de até cinco vezes o valor da taxa ordinária do **CONDOMÍNIO** vigente no mês em que ocorrerem as infrações, sem prejuízo da responsabilidade e da reparação de todos os danos e prejuízos causados pela infração.

Artigo 128º - O **CONDÔMINO**, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com seus deveres perante o **CONDOMÍNIO** poderá, por deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos **CONDÔMINOS** restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

REGULAMENTO INTERNO

Artigo 129º - O **CONDÔMINO** ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais **CONDÔMINOS** ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Artigo 130º - O **CONDÔMINO** infrator providenciará no prazo estabelecido pelo Síndico, as obras e/ ou reparos aos danos que der causa.

§ 1º As obras serão fiscalizadas pela administração do **CONDOMÍNIO**.

§ 2º Em não se obedecendo ao prazo estabelecido pelo Síndico, o **CONDOMÍNIO** poderá determinar a feitura das obras e o conserto dos danos, repassando os custos ao **CONDÔMINO**.

Capítulo XIX – Disposições Finais

Artigo 131º - Por iniciativa do Síndico ou dos **CONDÔMINOS**, o presente Regulamento poderá ter proposta de modificação em Assembléia Geral.

§ 1º A Assembléia Geral convocada para modificação do presente Regulamento deverá ser instalada na forma prevista na Convenção de **CONDOMÍNIO**.

§ 2º Instaurada a Assembléia Geral, como definido no §1º do presente artigo, as modificações serão admitidas mediante aprovação de 2/3 dos condôminos.

Artigo 132º - 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**.

Artigo 133º - Ninguém poderá invocar o desconhecimento de qualquer item deste Regulamento, a partir de sua aprovação em Assembléia Geral específica de **CONDOMÍNIO**, registrada a ata em cartório.

Artigo 134º - 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.

REGULAMENTO INTERNO

Artigo 135º - 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.

Artigo 136º - Para dirimir 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, d