

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARACY-MARIANA
ALAMEDA LORENA, 484/494
SÃO PAULO - SP

REGULAMENTO INTERNO

ÍNDICE

1. DISPOSIÇÕES GERAIS
2. DEVERES
 - 2.1 DOS FUNCIONÁRIOS
 - 2.2 DO ZELADOR
 - 2.3 DO SÍNDICO, SUBSÍNDICO E MEMBROS DO CONSELHO
 - 2.4 DE TODO CONDÔMINO OU MORADOR
3. DIREITOS DO CONDÔMINO OU MORADOR
4. UNIDADES AUTÔNOMAS
5. ÁREAS COMUNS
6. SALÃO DE FESTA
7. SALA DE GINÁSTICA
8. ELEVADORES
9. GARAGEM
10. ANIMAIS DOMÉSTICOS
11. MUDANÇAS
12. OBRAS E REFORMAS
13. LIXO
14. VAZAMENTOS E INFILTRAÇÕES
15. PENALIDADES
16. DISPOSIÇÕES FINAIS

1 – DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1 – O presente Regulamento Interno tem por objetivo disciplinar a conduta e comportamento dos condôminos, moradores, familiares, serviçais, locatários e demais pessoas que frequentam o Condomínio Aracy-Mariana, assegurar a tranquilidade, preservar os direitos de todos que residem no Condomínio, limitando abusos que possam prejudicar o bem estar social e convivência pacífica, sendo que as regras aqui contidas regulamentam e ratificam a Convenção Condominial, regulam a Administração, bem como a forma de uso de suas unidades e partes comuns, impondo, ainda, deveres e obrigações na forma da Lei que rege a matéria.

1.2 – Todos os condôminos receberão um exemplar do presente regulamento, a fim de não alegarem desconhecimento das normas que o compõem. O condômino deverá cumprir e fazer cumprir-lo, assim como seus locatários, agregados, familiares, empregados domésticos e visitantes de modo geral, comandados e/ou aqueles que se fizerem acompanhados ou autorizados.

1.3 - As transgressões às normas deste regulamento serão sempre atribuídas aos condôminos ou aos locatários responsáveis pela unidade em que habitam.

1.4 – O condômino que, por si, seus familiares ou visitantes, prepostos, empregados, cessionários, comodatários ou inquilinos, violar as disposições contidas na Convenção Condominial, Regulamento Interno ficará sujeito as multas estabelecidas, além de ser compelido a desfazer a obra, suspender o serviço ou abster-se do ato praticado, e ainda, reparar os danos materiais e/ou morais causados .

1.5 – Após constatada a infração cometida, o infrator será advertido por escrito e, persistindo o fato gerador serão aplicadas as penalidades.

1.6 – Ficam instituídos os cadastros dos condôminos, locatários e funcionários em geral, cabendo ao condômino e funcionários a obrigação de comunicar ao Condomínio quando da mudança de endereço.

1.7 – Todos os moradores – em caráter permanente ou temporário – deverão obrigatoriamente preencher ficha cadastral, fornecida pela Administradora, objetivando a segurança do Condomínio como um todo.

1.8 – Todos os visitantes deverão identificar-se aos porteiros.

1.9 –A administração do Condomínio Edifício Aracy-Mariana será dirigida por um síndico (a), subsíndico (a), fiscalizada e assessorada por um conselho fiscal e consultivo composto por moradores (conselheiros) e mais 01 (um) morador (suplente), com mandato de 24 (vinte e quatro) meses, ficando, a critério do síndico (a) delegar funções executivas à empresa Administradora, que agirá, sempre, de acordo e sob supervisão do síndico (a).

1.10 – O zelador e demais empregados que prestam serviços no Condomínio estão subordinados ao síndico e à Administradora, incumbindo-lhes, na qualidade de prepostos do síndico, fiscalizar o fiel cumprimento deste Regulamento Interno.

2 - DEVERES

2.1 DOS FUNCIONÁRIOS DA PORTARIA

2.1.1 – É dever dos porteiros da guarita interfonar para o apartamento solicitado, a fim de anunciar a visita, e, só após a autorização do morador, abrir o portão e permitir a entrada, orientando o visitante.

2.1.2 – É dever do porteiro da guarita identificar o entregador de flores, pizzas, lanches ou qualquer outro tipo de alimento, presentes, remédios ou encomendas em geral, interfonar para o apartamento solicitado, a fim de anunciar a entrega e, somente após a autorização do morador, abrir o portão, preencher a identificação do mesmo e permitir a entrada, orientando o entregador. O condômino da unidade 34-B solicitou que constasse em ata seu voto contrário ao determinado.

2.1.3 – É dever do porteiro da guarita abrir os portões de acesso à garagem e o de pedestres somente após solicitação e identificação do morador através do controle identificador que aponta os dados do veículo.

2.1.4 – É dever do porteiro da guarita controlar o acesso às chaves gerais das áreas comuns, sendo vedada a entrega à menores desacompanhados dos pais ou responsável.

2.1.5 – É dever dos funcionários obedecer integralmente as orientações e condutas vigentes

2.1.6 – É dever dos funcionários tratar moradores, prestadores de serviços, colegas de trabalho e visitantes com respeito e educação.

2.2 – DO ZELADOR

2.2.1 – Zelar pela segurança do Edifício, de seus ocupantes e demais pessoas que frequentam o mesmo;

2.2.2 – Zelar pelo perfeito funcionamento dos sistemas elétricos, hidráulicos e elevadores do Edifício;

2.2.3 – Distribuir correspondências nas unidades;

2.2.4 – Transmitir as ordens emanadas do corpo diretivo do Condomínio e fiscalizar seu cumprimento;

2.2.5 – Comunicar ao síndico ou à empresa administradora quaisquer irregularidades ocorridas no Condomínio;

2.2.6 – Dar cumprimento às ordens estabelecidas no Regulamento Interno, fazendo com que os ocupantes do Condomínio as obedeçam;

2.2.7 – Acompanhar mudanças que cheguem ou saírem do Condomínio, a fim de preservar as instalações do mesmo;

2.2.8 – Acompanhar e fiscalizar serviços de reparo e manutenção das partes de propriedade comum do Condomínio, suspendendo o trabalho em caso de irregularidades;

2.2.9 – Atender e acompanhar serventuários da Justiça, quando solicitado, objetivando o cumprimento de ordens judiciais destinadas a condômino dos Edifícios;

2.2.10 – Orientar os porteiros do Condomínio quanto a obrigação de colher a assinatura do condômino, em livro próprio, referente as cartas de citação e intimação deixadas pelos oficiais de justiça;

2.2.11 – Realizar ronda diária nas dependências do Condomínio para verificação dos equipamentos, limpeza das instalações, irregularidades.

2.3 – DO SÍNDICO (A), SUBSÍNDICO(A) E MEMBROS DO CONSELHO

2.3.1 – É dever do síndico(a) fazer cumprir todas as regras do Regulamento Interno, imparcialmente, sem discriminação ou favorecimento e com critérios regrados, atribuindo as sanções determinadas no regimento.

2.3.2 – Ao subsíndico compete colaborar com o síndico(a) nas suas funções, quando para isto for requisitado, bem como substituí-lo nos seus eventuais impedimentos tendo, nesses momentos, as mesmas responsabilidades do síndico(a).

2.3.3 – É dever dos membros do conselho, síndico(a) e subsíndico(a) conhecer o andamento dos trabalhos realizados e obras que estiverem sendo executadas no Condomínio

2.3.4 – É dever do síndico (a) e subsíndico(a) manter atualizado o cadastro de todos os moradores em ficha para uso exclusivo do Condomínio onde deverá constar desde a placa do carro do morador, até nomes de parentes para contato em caso de emergência.

2.3.5 – É dever do síndico(a) e subsíndico(a) providenciar imediatamente a manutenção dos equipamentos de segurança individuais e coletivos, manter o perfeito funcionamento das portas de entrada e portões de garagem, assim como manter a integridade dos equipamentos de uso comum.

2.3.6 – É dever do síndico(a) e subsíndico(a) manter os condôminos informados das ações importantes realizadas nas áreas comuns dos Edifícios, através de informativos.

2.3.7 – É dever do síndico(a) acompanhar todos os gastos gerais de forma precisa, zelando pelo uso coerente dos recursos disponíveis do Condomínio para as melhorias e manutenções prioritárias.

2.3.8 – É dever dos membros do conselho acompanhar todos os gastos gerais de forma precisa;

2.3.9. COMPETE AO SÍNDICO (A)

- a) Representar ativa e passivamente o Condomínio, em juízo e fora dele, praticando todos os atos necessários à defesa dos interesses comuns do Condomínio;
- b) Supervisionar a administração geral do Condomínio e defender os interesses do mesmo, fazendo observar o presente regulamento interno, bem como as deliberações tomadas em assembleias;
- c) Convocar as assembleias gerais ordinárias, nas épocas próprias, e as extraordinárias, quando julgar conveniente ou lhe for requerido fundamentadamente por um grupo que represente, no mínimo, $\frac{1}{4}$ das unidades autônomas.
- d) Contratar empresa prestadora de serviços de terceirização de mão de obra, dentro dos critérios e normas legais, negociando seus valores e definindo as funções de cada cargo solicitado, para os efeitos da legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual;
- e) Contratar e manter em dia os seguros contra incêndio, responsabilidade civil contra terceiros e outros exigidos por lei ou aprovados em assembleia;
- f) Rubricar os livros de sua contabilidade, inclusive os relativos aos exercícios findos, o livro de atas das assembleias, fornecendo cópias ao condômino que solicitar, o qual pagará o respectivo custo, sendo tudo mantido na Administradora contratada pelo Condomínio;
- g) Prestar contas de sua gestão, acompanhada da respectiva documentação e elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o a assembleia;
- h) Cobrar, inclusive judicialmente, as cotas, multas e demais contribuições devidas pelos condôminos;
- i) Dar imediata ciência aos condôminos, em assembleia, das citações, notificações e intimações judiciais e extrajudiciais que o Condomínio venha a receber;
- j) Entregar todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao Condomínio ao novo síndico(a), quando encerrada sua administração;
- k) Determinar as tarefas e atribuições dos funcionários;
- l) Ter ciência sobre os técnicos das empresas contratadas pelo Condomínio, por ocasião da manutenção ou revisão dos equipamentos e instalações. Fazer contato com as referidas empresas, estabelecendo as chamadas de urgência para atendimento imediato conforme exigência contratual. Cabe, também, providenciar os reparos dos equipamentos por pessoas habilitadas;
- m) Destituir conselheiro (a) por falta de participação, má conduta, falta de ética ou valores que ferem este regimento.

2.3.10 – COMPETE AO CONSELHO CONSULTIVO

- a) Fiscalizar as atividades do síndico (a) e subsíndico(a) assessorando-os na resolução dos problemas do Condomínio;
- b) Aprovar os orçamentos que ultrapassem o valor estipulado para autonomia do síndico;
- c) Examinar as contas e oferecer sobre elas parecer, bem como a proposta de orçamento para o exercício subsequente;
- d) Levar ao conhecimento dos condôminos, em assembleia, as irregularidades verificadas na administração;
- e) Abrir e encerrar o livro caixa e rubricar suas folhas;
- f) Destituir membro do conselho em acordo com o síndico e subsíndico.

2.4 – DO CONDÔMINO OU MORADOR

DOS DEVERES

2.4.6. – É dever de todo morador prestigiar, fazer e acatar as decisões do síndico(a) e subsíndico(a) e da assembleia geral e a esta comparecer a fim de que as decisões tomadas expressem a vontade de todos.

2.4.7. – É dever de todo morador compreender que o procedimento de identificação de visitas feito pelo funcionário é necessário para manter a segurança de todo o Condomínio.

2.4.8.– É dever de todo morador tratar com respeito e civilidade o síndico(a), subsíndico(a), empregados do Condomínio e demais moradores .

2.4.9 – É dever de todo morador durante a entrada no Edifício através da garagem, observar se não há nas proximidades pessoas estranhas e/ou suspeitas. Se houver, evitar entrar, dar uma volta na quadra.

2.4.10 – É dever de todo morador ao utilizar o carrinho de compras, devolvê-lo ao seu devido lugar – no piso da garagem – imediatamente após o uso, sendo proibido o abandono no elevador ou em outro local. O uso deve ser específico para o transporte de compras, sendo proibido o transporte de lixo ou entulho, assim como materiais de construção ou que possam danificar o carrinho.

2.4.11 – É dever de todo morador responsabilizar-se pelas chaves de seu apartamento, sendo proibido deixar cópias de chaves do apartamento na portaria, somente será feito em caso de extrema necessidade e com autorização por escrito”

2.4.12 – É dever de todo morador apresentar seus funcionários, quando admitido, aos porteiros para que possam ser identificados e cadastrados.

2.4.13 – É dever de todo morador reembolsar o Condomínio pelas despesas relativas ao conserto ou substituição de qualquer peça ou aparelho pertencente ao Condomínio, caso tenha sido danificado por ele próprio, seus empregados, familiares ou visitantes, cujo valor deverá ser pago até o vencimento da cota condominial subsequente à ocorrência

2.4.14 – É dever de todo morador orientar os prestadores de serviço e empregados sobre as regras vigentes no Condomínio

2.4.15 – É dever de todo morador permitir o ingresso em suas unidades, às pessoas autorizadas por escrito, pelo (a) síndico(a), sempre que se torne necessária à inspeção para exame ou reparos emergenciais de instalações elétricas, hidráulicas, esgoto, gás e antenas coletivas, ou de outra ordem quando necessário.

2.4.16 – É dever de todo morador providenciar de imediato o reparo de qualquer defeito em sua unidade, seja em torneiras, válvulas hidráulicas ou de gás, evitando prejuízo no consumo normal do Edifício.

2.4.17 – É dever de todo morador pagar as taxas condominiais, inclusive as definidas em assembleia e as oriundas de transgressões de normas ou pela falta de cumprimento de obrigações previstas neste regulamento interno, nos prazos fixados, sob pena de incorrer no pagamento de multa, juros e correção monetária, na forma da lei.

2.4.18 – É dever de todo morador, ao viajar, fechar todos os registros hidráulicos e de gás do apartamento.

2.4.19 – É dever, obrigação e responsabilidade do morador informar e orientar seus convidados e visitantes sobre as normas do presente regulamento.

2.4.20 – É dever de todo morador manter atualizado seu cadastro junto ao Edifício através de ficha exclusiva do Condomínio, onde deverá constar, também, placa de seus veículos, bem como nome e telefone de parente e/ou amigo para contato em caso de emergência.

2.4.21 – É dever do condômino ou morador quando da entrada da garagem abrir o vidro e acender a luz interna do veículo para triagem por parte do porteiro.

2.4.22 – É dever de todo condômino ou morador transitar nas garagens com farol aceso e velocidade máxima de 10 km/h.

2.4.23 – É dever de todo condômino ou morador manter em perfeito funcionamento válvulas, torneiras, chuveiros, a fim de evitar prejuízos com o desperdício de água do Condomínio .

2.4.24 – É dever de todo morador respeitar e fazer cumprir as regras deste regulamento.

3 – DIREITOS DO CONDÔMINO OU MORADOR

3.1 – Usar, gozar e dispor da respectiva unidade residencial de acordo com sua destinação específica e desde que não infrinjam as normas legais e as disposições contidas na Convenção e neste Regulamento Interno;

3.2 – Usar e gozar das partes comuns do Condomínio, observados os fins a que se destinam;

3.3 – Examinar, a qualquer tempo, desde que agendado com antecedências, os livros, arquivos e demais documentos da Administração, que serão mantidos à disposição, na Administradora bastando para tanto, solicitação, por escrito, sempre observado prazo de 10 (dez) dias para disponibilização, a fim de que sejam providenciados os documentos e designada pessoa para acompanhamento, sendo expressamente vedada a permanência com o condômino solicitante.

3.4 Comparecer as assembleias gerais e nela discutir, sugerir, votar e ser votado, desde que em dia com suas obrigações condominiais;

3.5 – Fazer reclamações nos casos de eventuais anomalias ou ofensas a este Regulamento Interno.

4 – UNIDADES AUTÔNOMAS

Proibições aos Condôminos e Moradores

4.1 – Sendo o Condomínio rigorosamente residencial e familiar, todos os condôminos são obrigados, em caso de alienação, cessão, locação ou empréstimo, de seus apartamentos, a inserir, no contrato, cláusula que declare que o adquirente, cessionário, locatário ou mero ocupante, recebeu exemplar do presente Regulamento Interno e que, assim, têm conhecimento expresso e integral do mesmo e se obriga a cumpri-lo e respeitá-lo.

4.2 – Conforme deliberado na assembleia realizada em 12/07/2016 e em razão da Convenção Condominial prever que o Condomínio tem finalidade exclusivamente residencial é expressamente proibida a locação das unidades autônomas para temporada por tempo inferior a 180 (cento e oitenta) dias ou períodos curtos, através de sites AIRBNB ou similares, cuja exploração comercial dos apartamentos pelo condômino assemelha-se à prática de hotelaria, com nítida atividade para fins lucrativos, totalmente dissociada da função social da propriedade, proibida no Condomínio, por sobrepor direito individual aos dos demais condôminos. Na hipótese de locação o condômino se obriga a entregar cópia do contrato de locação para Administradora do Condomínio.

A infração será punida com multa prevista neste regulamento, além das medidas judiciais cabíveis.

4.3 – Nos contratos de locação deverão constar cláusulas proibindo a sublocação ou formação de república de estudantes no todo ou em parte e obrigando o locatário a usar o apartamento exclusivamente para sua residência e de sua família de acordo com o número de pessoas que constar do contrato de locação.

4.4 – o proprietário que locar sua unidade autônoma perderá, automaticamente, o direito de uso da vaga de garagem, do salão de festas, da sala de ginástica, transferindo-o ao locatário.

4.5 –É proibido apresentar-se ou transitar pelas áreas comuns, de pijama, ou qualquer outro traje atentatório à moral e bons costumes e que possa incomodar os condôminos, prejudicar o valor e a categoria do Condomínio, o bem estar e a dignidade de seus moradores.

4.6 – É proibido pisar ou brincar sobre as partes que compõem o jardim, bem como neles intervir, adicionando ou removendo plantas, flores ou mudando-lhes o arranjo.

4.7 – É proibido depositar objetos de qualquer espécie ou natureza, em quaisquer áreas de uso comum, isto é, entrada, corredores, escadas, passagens, elevadores, jardins, garagem etc. Os objetos depositados serão imediatamente removidos pelo zelador ou funcionários e somente serão devolvidos após o infrator reparar os danos porventura ocasionados, independente da imposição de multa.

4.8 – É proibido fazer barulho de qualquer espécie e natureza, com qualquer equipamento, maquinário ou instrumento, inclusive utilizar, com volume audível nos apartamentos vizinhos, aparelhos de som, rádio, televisão ou qualquer outro, de mesma ou semelhante natureza, assim como provocar, por qualquer forma, ruído exagerado, principalmente no horário compreendido entre 22:00 às 9:00 horas, gerando incômodo aos vizinhos.

4.9 – É proibido reparos e reformas nos apartamentos aos sábados, domingos e feriados.

4.10 – É proibido modificar a fachada dos apartamentos, instalar toldos, enfeites ou ornamentos nas partes externas do edifício

4.11 – É proibido modificar, colocar janelas ou vidros diferentes do padrão adotado, pintar ou decorar paredes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diferentes das empregadas no conjunto do Edifício.

4.12 – É proibido colocar vasos, gaiolas, antenas de qualquer tamanho, bem como passar fios na fachada e laterais do edifício, roupas, varais, enfeites, bandeiras, qualquer manifestação política, esportiva e religiosa ou quaisquer outros objetos na parte externa sobre peitoris das janelas ou outras áreas que fiquem visíveis a partir da área externa do Edifício.

4.13 – É proibido lavar áreas envidraçadas de modo a despejar líquidos e detritos em outros apartamentos ou áreas comuns.

4.14 – É proibido lançar pelos aparelhos sanitários e tubulação de qualquer banheiro, materiais que possam obstruir os encanamentos e esgotos do Edifício.

4.15 – É proibido ter ou usar instalação ou material de risco sob qualquer forma (inflamáveis, explosivos, botijões de gás, etc.) nas áreas comuns e apartamentos, que possa vir a afetar a saúde, segurança e tranquilidade dos demais condôminos ou moradores, ou que possam acarretar aumento de custo do seguro comum.

4.16 – É proibida a instalação elétrica, hidráulica ou de qualquer tipo que importe em sobrecarga para o Edifício sem o conhecimento e autorização prévia do síndico(a), subsíndico(a) e conselho. Deverá ser apresentado ART (anotação de responsabilidade técnica) de instalação elétrica por profissional capacitado, atestando a ausência de sobrecarga.

4.17 – É proibido bater, secar ou estender tapetes, capachos, almofadas, colchões, cobertores, lençóis ou qualquer outra peça nas janelas, bem como instalar varal, de qualquer tipo, nas partes externas dos apartamentos

4.18 – É proibido atirar pelas janelas, para as áreas externas, pisos dos corredores, escadas, elevadores, garagem, jardins e demais dependências do Edifício, fragmentos de qualquer espécies, caixas, vidros, papéis, pontas de cigarro ou outros objetos.

4.19 – É proibido promover festividades ou reuniões nas unidades autônomas, suscetíveis de gerar incômodo aos condôminos e moradores, prejudicar ou perturbar o sossego dos demais moradores, notadamente no horário compreendido entre 22:00 e 9:00 horas.

4.20 – É proibido utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares, durante o expediente de trabalho, seja na jornada normal ou em horas extras.

4.21 – É proibido realizar mudanças, total ou parcial, sem prévia ciência do zelador, devendo agendar hora e data para entrada e saída do Edifício, obedecido o horário das 9:00 às 18:00 horas, inclusive aos sábados das 09:00 às 16h00 sendo terminantemente proibida aos domingos e feriados. Casos especiais deverão ter expressa anuência do síndico(as).

4.22 – É proibida a permanência de condôminos, moradores e pessoas estranhas na portaria do Edifício, em conversas ou grupos que possam desviar a atenção do empregado em serviço na portaria.

4.23 – É proibido usar os elevadores sociais para transporte de malas, carrinhos de feira e de compras, animais de qualquer espécie, partes de mudanças e outros objetos de médio ou grande volume, salvo se os elevadores de serviço apresentarem defeito.

5 – DAS ÁREAS COMUNS

5.1 – Nas áreas comuns, incluindo os halls dos apartamentos, é proibida qualquer modificação de gosto particular sem a anuência em assembleia.

5.2 – É proibido deixar sapatos, chinelos ou qualquer tipo de itens pessoais e tapetes de entrada nos halls dos andares.

5.3 – É proibido apoiar os pés sobre as paredes, bancos e sofás, assim como pichar as áreas comuns.

5.4 – É proibido caminhar sobre as muretas, jardins e bancos das áreas comuns.

5.5 – É vedada a colocação de anúncios, placas, avisos, editais ou letreiros de qualquer espécie na parte externa do Edifício ou em qualquer dependência comuns internas, salvo quando digam respeito ao próprio condomínio em quadros apropriados; exceto as placas de "vende-se" ou "aluga-se" devidamente identificadas com o Creci e colocadas no jardim.

5.6 - É proibido bater, secar ou estender tapetes, capachos, almofadas, colchões, cobertores, lençóis ou qualquer outra peça nas áreas comuns.

5.7 - É proibido praticar jogos infantis e fazer algazarra nos corredores, escadarias, áreas da garagem e hall social, assim como obstruir os locais de passagem.

5.8 - É proibido promover leilões, exposições ou vendas públicas, nas áreas comuns do edifício , inclusive garagens.

5.9 – É proibido usar a casa de máquinas dos elevadores, bombas d'água, vestiários, depósitos ou qualquer área de uso comum de serviço como depósito par a guarda de objetos particulares.

5.10 - É proibida a permanência de pessoas dentro da guarita, exceto os funcionários que realizam atividades ligadas à portaria e zeladoria

5.11 - É proibido o acesso aos pisos superiores do Edifício (áticos, coberturas, caixas d'água e casa das máquinas), face aos riscos envolvidos, salvo com autorização expressa do(a) síndico(a) ou conselho.

5.12 - É proibido fumar nas áreas comuns e de circulação total ou parcialmente cobertas ou fechadas por paredes, inclusive garagens.

5.13 - É proibido mexer no sistema de antena coletiva ou interfone de forma que provoque alteração do perfeito funcionamento, afetando assim outros condôminos. Para qualquer conserto ou modificação deverá ser solicitada a intervenção da empresa ou técnico especializado, com autorização prévia do(a) síndico(a). O condômino que causar estragos ou danos ao sistema deverá arcar com o prejuízo para conserto do mesmo, podendo ser aplicada multa.

5.14 - É proibida a utilização de água, luz ou gás em pontos de fornecimento situados nas dependências comuns do Condomínio, ou seja, fora das unidades autônomas, exceto em caso analisados e aprovados pelo síndico(a) devido a situações emergenciais ou de serviços para o bem comum. Se detectada a utilização de qualquer destes insumos de forma irregular, o responsável será multado.

5.15 – As partes comuns que servem ao trânsito dos condôminos deverão estar sempre livres e desimpedidas, ficando claro que quaisquer objetos encontrados pela administração obstruindo a circulação, poderão ser por ela arrecadados, ficando o seu proprietário obrigado ao reembolso das despesas efetuadas com a remoção e armazenamento dos objetos, e no pagamento de multa.

5.16 – Crianças menores de 7 (sete) anos deverão estar acompanhadas de seus responsáveis. O Condomínio não se responsabiliza por qualquer acidente que esta venha a sofrer e pelos danos que esta venha a causar.

5.17 – Somente será permitido jogo de bola até as 21:00 horas nas laterais do Condomínio por crianças com até 12 (doze) anos de idade, sendo, todavia, vedado jogos que possam colocar em risco a segurança dos mesmos, dos condôminos, dos moradores.

6 – SALÃO DE FESTA

6.1 – O direito ao uso do salão de festas é exclusivo dos condôminos e moradores, não sendo permitida utilização para pessoas não moradoras seja qual for o relacionamento ou parentesco.

6.2 – A solicitação de reserva deverá ser efetuada mediante preenchimento de formulário disponível com zelador, com indicação de data e horário, sendo concedida preferência de uso àquele que primeiramente formalizar o pedido.

6.3 – Pelo uso do salão de festas deverá ser pago ao Condomínio o valor equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do salário mínimo vigente, diretamente ao zelador, no prazo máximo de 05 (cinco) dias antes da realização do evento, sendo certo que o não pagamento implica na automática desistência da reserva.”

6.4 - O horário do uso do salão de festas é livre, devendo, entretanto, ser respeitado o silêncio após as 22:00 horas.

6.5 – No ato da entrega das chaves do salão de festas, zelador e locatário realizarão vistoria do local, com assinatura de ambas as partes do competente termo.

6.6 – Após a realização do evento, o locatário e zelador deverão realizar vistoria para devolução das chaves, sendo de total responsabilidade do locatário que assinou o termo o ressarcimento de eventuais danos causados. O condômino deverá entregar as toalhas de mesas dispostas no salão no prazo de 5 (cinco) dias após a realização do evento..

6.7. Caso o locatário se negue a indenizar qualquer dano material causado nas dependências do salão ou das áreas comuns do Condomínio durante o horário da concessão, poderá ter o valor da indenização debitado em seu nome, desde que o(a) síndico(a) e o conselho determinem. Em casos de recurso, a decisão caberá a assembleia ordinária ou extraordinária.

6.8 – É obrigatória a presença do locatário no recinto no transcorrer do evento, respondendo com exclusividade por todas ocorrências, bem como pelo decoro de seus convidados.

6.9 – O síndico e zelador têm acesso livre ao evento caso haja necessidade de manter a ordem ou coibir eventuais abusos.

6.10 – É dever do locatário fornecer à portaria do Edifício, com até 01 (uma) hora de antecedência do início do evento, lista de convidados, de forma a evitar que pessoas não convidadas entrem no Condomínio.

6.11 – É terminantemente proibido ao locatário do salão vender ingressos ou bebidas para realização do evento.

6.12 – É terminantemente proibido fumar no interior do salão de festas.

6.13 – O condômino que locar sua unidade autônoma perderá automaticamente o direito de uso do salão de festas, transferindo-o ao locatário.

6.14 – O condomínio é responsável pela limpeza do salão de festas após o término do evento.

7 – SALA DE GINÁSTICA

7.1 – O horário de funcionamento da sala é das 6:00 às 22 horas.

7.2 – A sala de ginástica é de uso exclusivo e restrito dos condôminos e moradores.

7.3 – O condômino ou morador deverá anotar horário de entrada e saída da sala nas folhas de presença disponíveis no próprio recinto.

7.4 – A idade mínima para uso é de 16 (dezesseis) anos. Menor de idade abaixo de 16 (dezesseis) anos deverá estar acompanhado do responsável, desde que não interfira na prática de exercícios dos demais.

7.5 – O condômino ou morador é responsável pelo uso da sala de ginástica, devendo utilizar os equipamentos com cuidado e zelo, incluindo sua limpeza e guarda no local apropriado imediatamente após o uso, pois os mesmos são de uso comum a todos os condôminos.

7.6 – É obrigatório o uso de toalha e traje apropriado, tais como, tênis, camiseta, moletom, short, na sala de ginástica.

7.7 – Em caso de espera para utilização dos aparelhos, o tempo de utilização estará limitado a 30 (trinta) minutos por condômino ou morador, respeitada a ordem de chegada.

7.8 – Nenhum material de uso pessoal ou objeto descartável deverá ser deixado na sala de ginástica.

7.9 – O Condomínio não se responsabiliza por acidentes ou lesões causados pela utilização dos equipamentos, sendo aconselhável avaliação física junto a um médico antes de iniciar seu treinamento.

7.10 – O zelador deverá ser imediatamente comunicado na hipótese de defeito ou dano causado nos equipamentos.

7.11 – A manutenção dos equipamentos deverá ser feita somente por pessoas autorizadas pelo Condomínio.

6.13 – É proibido o uso de garrafa e copo de vidro, alimentos ou qualquer material perfuro cortante na área da sala de ginástica.

8 – ELEVADORES

8.1 – Todos os condôminos, moradores e funcionários deverão respeitar as regras para utilização dos elevadores, não ultrapassando, sob nenhuma hipótese, a carga máxima permitida indicada na parte interna das cabines.

8.2 – Não utilizar os elevadores em caso de incêndio.

8.3 – Não entrar no elevador com as luzes apagadas.

8.4 – Não pular ou fazer movimentos bruscos dentro da cabine.

8.5 – Apertar os botões de comando somente uma vez.

8.6 – Observar se há existência de degrau formado entre o piso do pavimento e do elevador, a fim de evitar risco de queda.

8.7 – Não permitir que crianças brinquem dentro da cabine no elevador.

8.8 – É proibido fumar nos elevadores.

8.9 – É proibido utilizar o elevador social para transporte de móveis ou utensílios, carrinhos de feira, carrinho de compras ou outro gênero, bicicletas, patinetes, skates, compras volumosas, animais de qualquer espécie, malas, parte de mudança entre outros objetos de médio ou grande porte, salvo se o elevador de serviço estiver parado por danos.

8.10 – Compras, mudanças, transporte de materiais e lixos devem ser realizadas somente pelo elevador de serviço, salvo se o elevador de serviço estiver parado por danos.

8.11 - É proibido interromper o curso normal dos elevadores, travando seu funcionamento regular pela ação de manter a porta aberta ou obstruir de qualquer forma. O elevador de serviço poderá ter seu curso normal interrompido quando de seu uso para mudanças, remoção de lixo ou qualquer outra atividade que não possa ser levada à termo pelo elevador social.

8.12 – O uso de elevadores por menores de 10 (dez) anos de idade não acompanhados por maiores deve ser evitado, recaindo exclusivamente sobre os pais ou responsáveis a responsabilidade por eventuais acidentes material ou pessoal que resulte da infração aqui contida.

8.13 – Ruídos e vibrações anormais deverão ser comunicados ao zelador ou responsável.

8.14 – Não utilizar, em nenhuma hipótese, “chave de emergência” para abertura de portas de pavimentos dos equipamentos, por pessoas que não sejam habilitadas da empresa de manutenção, corpo de bombeiros ou órgão da Defesa Civil.

9 – GARAGEM

9.1 – o condômino ou usuário somente poderá utilizar a vaga que lhe cabe por direito.

9.2 – Os proprietários dos veículos se obrigam a estacionar seus veículos rigorosamente dentro das faixas demarcatórias das vagas, com as portas dos veículos fechadas e mantendo-os desligados.

9.3 – Cada vaga de garagem dará direito ao estacionamento de um único veículo.

9.4 – É proibido locar, sublocar ou emprestar vagas de garagem a pessoas não residentes no condomínio, salvo parentes de moradores

9.5 – É proibida a ocupação da vaga de garagem à revelia do proprietário por outro condômino, ainda que a vaga esteja livre.

9.6 – Somente serão permitidos pequenos reparos e consertos dos veículos, em caráter de emergência, na impossibilidade absoluta de remoção do veículo, sem risco de dano ao mesmo. Da mesma forma, tais reparos de emergência só serão permitidos desde que não coloquem em risco a segurança e o fluxo normal de veículos na garagem.

9.7 – É expressamente proibida a lavagem e lubrificação dos carros nas vagas de garagem e demais dependências do condomínio.

9.8 – É proibido o uso de buzina no acesso e interior da garagem.

9.9 – As vagas de garagem destinam-se exclusivamente ao estacionamento de automóveis de passageiros, desde que não excedam os limites de tamanho de cada vaga e sejam de propriedade do condômino, ou para uso de seus visitantes, desde que a vaga esteja disponível e mediante autorização do condômino e a adequada identificação com cone, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade, inclusive por veículos de porte maior ou finalidade comercial.

9.10 – Para evitar acidentes, é obrigatório o uso de faróis para ingresso e saída da garagem, assim como transitar e efetuar manobras dos veículos em velocidade máxima de 10 km/h.

9.11 – O Condomínio não é responsável, em nenhuma hipótese, por eventuais roubos, furtos ou danos aos veículos e/ou extravio de bens deixados no interior dos veículos.

9.12 – A entrada e saída da garagem, de veículos para carga e descarga de móveis e outros materiais, deverá ser informada pelo condômino ou morador e acompanhada pelo zelador, exceto nos casos em que aqueles estiverem acompanhando o veículo, devendo sair imediatamente após a prestação do serviço.

9.13 – É terminantemente proibido colocar ou depositar quaisquer objetos nas vagas de garagem.

9.14 – É proibida a permanência de crianças com até 10 (dez) anos, desacompanhadas dos pais ou responsáveis, na área da garagem, ficando isento o Condomínio de qualquer responsabilidade na hipótese de descumprimento.

9.15 – É expressamente proibido entregar as chaves dos veículos a funcionários do Edifício.

9.16 – Moradores que tenham veículos que apresentem vazamento de óleo deverão repará-los imediatamente após a identificação do problema, ficando responsável pela remoção de possíveis manchas causadas no piso da garagem.

10 - ANIMAIS DOMÉSTICOS

10.1 – Serão permitidos somente animais domésticos de pequeno ou médio porte, desde que comprovadamente vacinados, sendo de responsabilidade exclusiva dos condôminos ou moradores o incômodo ou dano causado pelo animal.

10.2 - Os animais domésticos poderão circular pelas áreas comuns para entrada e saída do prédio. Em nenhuma hipótese, os animais circularão ou permanecerão nos salões de festa, brinquedoteca, academia e sala do tatame. O ingresso do animal doméstico nos elevadores, quando previamente ocupados, deverá respeitar a preferência de pessoas que já os estejam ocupando, devendo o tutor, neste caso, aguardar outra oportunidade de ingresso, a menos que o ocupante anterior manifeste expressamente que não se incomoda em permanecer no elevador na companhia do animal. O tutor não pode permitir que o animal faça sujeira nas áreas comuns do Condomínio. Permanecem de responsabilidade exclusiva do tutor todos os prejuízos causados pelos animais sob sua custódia”.

10.3 – Os proprietários dos animais domésticos serão os únicos responsáveis pela limpeza de fezes e urina dos animais que eventualmente possam ocorrer nas áreas comuns do Condomínio.

11 - MUDANÇAS

11.1 – As mudanças somente poderão ser realizadas no horário compreendido entre 9:00 e 18:00 horas, de segunda a sexta-feira, e aos sábados entre 9:00 e 16:00 horas, sendo expressamente vedada em domingos e feriados.

11.2 – As mudanças devem ser informadas, por escrito, com no mínimo 24 (vinte e quatro) horas de antecedência à portaria ou zelador.

11.3 – Na hipótese de entrada de mudança por novo morador deverá ser apresentado, ao zelador, título de propriedade, sendo ele titular de domínio, ou contrato de locação, sendo locatário, pois não será permitido em hipótese nenhuma seu ingresso no Edifício caso não apresente documento comprobatório.

11.4 – Para transporte da mudança deverá ser utilizado somente o elevador de serviço, com revestimento acolchoado em suas paredes, respeitando, porém, o movimento normal do serviço de empregados do Edifício.

11.5 – É proibida a entrada de caminhões e veículos utilitários em qualquer parte interna do edifício.

11.6 – O transporte de carga que possa afetar o funcionamento do elevador, por peso excessivo, deverá ser previamente autorizado pela firma conservadora dos elevadores, sem o que não será permitido, sendo que eventuais custos serão de responsabilidade daquele que deu causa.

11.7 – É proibido o transporte de carga pelas fachadas ou áreas de ventilação do Edifício de qualquer móvel ou ainda pelo elevador social, salvo expressa autorização do síndico(a).

12 – OBRAS E REFORMAS

12.1 – Antes de iniciar qualquer obra que não seja a simples troca de materiais, como a substituição de piso pelo mesmo material aplicado ou similar, ou pintura, deverá ser entregue ao síndico do Condomínio o plano de reforma e os RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), emitido por um profissional vinculado ao CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), ou ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), emitida pelo CREA de projeto e de execução de obra, além da documentação exigida por outros órgãos de fiscalização, como Prefeitura e Corpo de Bombeiros. O laudo técnico deverá ser assinado por engenheiro ou arquiteto e urbanista e o síndico (a) ou a Administradora, com base em parecer de especialista, poderão autorizar, autorizar com ressalvas ou proibir a reforma, caso entendam que a mesma colocará em risco a edificação.

12.2 – Nenhuma reforma que implique na modificação de qualquer prumada, seja de água, eletricidade, gás, esgoto, telefone ou televisão poderá ser efetuada nos apartamentos, exceto por medida de segurança e preservação do Condomínio com prévia autorização do síndico(a) e/ou conselho, sob pena de serem aplicadas penalidades previstas neste regulamento, com imediato restabelecimento do sistema modificado.

12.3 – As obras realizadas pelo condômino e/ou moradora no apartamento serão de sua exclusiva responsabilidade, respondendo por eventuais danos causados na áreas comuns ou outros apartamentos.

12.4 – Caso o ocupante da unidade seja locatário, a solicitação de reforma deverá ser feita pelo proprietário do apartamento.

12.5 – Quaisquer reparos ou obras ruidosas só poderão ser executados entre 9:00 e 17:00 horas, de segunda a sexta-feira, podendo ser utilizado martetele para obras no interior das unidades. Não sendo permitida realização nos sábados, domingos e feriados. Os consertos, obras ou reparos urgentes e inadiáveis somente poderão ser executados fora dos dias e horários previstos neste artigo mediante aviso prévio ao zelador e síndico (a).

12.6 – O condômino ou morador ficará responsável pelo destino do entulho provocado pela obra, devendo ser acondicionado em recipientes e embalagens apropriadas para evitar sujeira nos corredores e elevadores, diretamente para o veículo transportador ou caçamba contratada, sendo vedado o depósito destes materiais na lixeira do Condomínio. Os entulhos da obra não poderão ser removidos pela empresa de coleta regular da Prefeitura Municipal

12.7 – O condômino ou morador ficará responsável por solicitar aos prestadores de serviços, a limpeza dos corredores, elevadores e garagem, pela sujeira causada no transporte do entulho ou do material utilizado na obra. O elevador social não poderá ser utilizado por pessoas com sapatos e vestes sujas da obra, a fim de preservar o estado de limpeza do local, nesse caso, deverá ser utilizado o elevador de serviços com proteção.

12.8 – Os prestadores de serviço contratados para realização das obras não poderão pernoitar no apartamento durante a execução dos serviços.

12.9 – O material a ser utilizado na obra deverá ser guardado na unidade, sendo proibida a guarda na garagem ou qualquer área comum do Condomínio. O recebimento de materiais deve ser realizado pelo morador e/ou responsáveis que delegar, ficando proibido o recebimento por funcionários do Edifício. A entrega dos materiais será permitida de segunda a sexta feira das 9:00 às 17:00 horas.

12.10 – Fica proibido utilizar utensílios, carrinhos e pertences do prédio para transporte de materiais.

12.11 – Ficam os condôminos responsáveis por danos causados a outras unidades ou às áreas comuns, em virtude de reformas em sua unidade.

12.12 – O condômino infrator estará sujeito a multa prevista neste Regulamento

13 – LIXO

13.1 – O lixo será recolhido pelo funcionário do Condomínio 02 (duas) vezes ao dia, sendo às 10:00 horas e às 16:00 horas, mediante acionamento da campainha da unidade.

13.2 – É proibida a permanência de saco de lixo na porta da unidade para que seja retirada pelo funcionário.

13.3 – garrafas, louças, vidros ou qualquer material que quebre ou corte deverá ser acondicionado de forma segura antes de ser colocado no saco de lixo.

13.4 – O descarte de lixo fora do horário previsto no item 13.1 deverá ser feito da seguinte forma:

lixo reciclável deverá ser depositado no container existente no 1º subsolo

lixo orgânico deverá ser depositado na lixeira existente no 2º subsolo

14 – VAZAMENTO E INFILTRAÇÕES

14.1 – O Condomínio somente é responsável pelo vazamento eventualmente existente nas tubulações comuns (prumadas).

14.2 – Na ocorrência de vazamento de responsabilidade do apartamento, este deverá providenciar o reparo às suas expensas, arcando também com o pagamento de eventuais prejuízos causados em outros apartamentos.

14.3 – Na hipótese da realização de determinados serviços, em benefício do condomínio, tais como conserto de tubulações e serviços necessários a reparação de vazamentos, deverá o morador consentir no ingresso dos funcionários em sua unidade autônoma. O não consentimento ensejará a adoção das medidas judiciais cabíveis, cumuladas perdas e danos, respondendo com exclusividade pelas majorações das contas de consumo e demais penalidades impostas pelas concessionárias dos serviços públicos, tais como Sabesp, Comgás.

15 – PENALIDADES

15.1 – O condômino que, por si, seus familiares ou visitantes, prepostos, empregados, cessionários, comodatários ou inquilino, violar as disposições legais e/ou as contidas na Convenção e neste Regulamento Interno, ficará sujeito às multas estabelecidas, além de ser compelido a desfazer a obra, suspender o serviço ou abster-se do ato praticado e, ainda, reparar os danos materiais e morais que causar.

15.2 – Constatada a infração cometida, o infrator será advertido, por escrito, pelo síndico (a) e, persistindo o fato gerador serão aplicadas as penalidades, conforme abaixo:

- a) 30% (trinta por cento) da cota ordinária mensal vigente para primeira infração cometida;
- b) 50% (cinquenta por cento) a cota ordinária mensal vigente em caso de reincidência;

15.3 – Quando da aplicação das multas obedecerá ser observado o seguinte procedimento:

- a) As multas serão cobradas através de boleto bancário acompanhado de Notificação pela Administradora e são passíveis de cobrança judicial;
- b) No caso de não pagamento da multa no prazo estabelecido incidirá sobre o valor correção monetária e juros.
- c) As multas terão sempre caráter punitivo, não liberando o infrator da obrigação de dar solução ao que tiver transgredido, bem como o de ressarcir os prejuízos que houver dado causa;
- d) Quando do recebimento da multa, poderá o infrator apresentar defesa, por escrito, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de recebimento da Notificação ao síndico (a) ou conselho, mediante protocolo;

- e) A multa será julgada pelo conselho e subsíndico (a) ou, dependendo da infração, pelos condôminos em assembleia extraordinária especialmente convocada.

15.4 – O condômino ou possuidor que não cumpre, reiteradamente, com seus deveres perante o Condomínio poderá por deliberação de $\frac{3}{4}$ ou maioria simples de votos dos condôminos presentes em assembleia especialmente convocada, ser compelido a pagar multa correspondente ao quádruplo do valor atribuído a cota ordinária vigente, de acordo com o disposto na § 2º do artigo 1336 do Código Civil, independentemente das perdas e danos apuradas.

16 – DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1 – Os casos omissos deste Regulamento Interno serão resolvidos pelo Corpo Diretivo do Condomínio, “ad referendum” da assembleia geral, mediante aplicação do Código Civil e legislação subsequente.

16.2 – Este Regulamento poderá ser alterado através de decisão em assembleia e desde que a alteração pretendida seja claramente mencionada no edital de convocação.

16.3 – Este Regulamento entrará em vigor imediatamente após aprovação em assembleia, com posterior registro no Cartório competente.

.
São Paulo 18 de abril de 2017.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS ARACY-MARIANA

OSMAR DI FRANCESCO – PRESIDENTE DA MESA

ELAINE DALCIN - SECRETARIA

- Cláusula 10.2 foi alterada na assembleia geral Ordinária de 05/01/2023