

## **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASTEL DE RAVENNA**

Rua Pascal, nº 186 – Campo Belo – São Paulo – SP



Imagem do Condomínio – out/2011

# **REGULAMENTO INTERNO**

**SUMÁRIO**

INTRODUÇÃO.....pág 03

1. – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO.....pág 04

2. – DO CONDOMÍNIO DE UTILIZAÇÃO.....pág 04

3. – DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS.....pág 06

4. – DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS.....pág 07

5. – DAS PROIBIÇÕES.....pág 08

6. – DO USO DA GARAGEM.....pág 12

7. – DO USO DO SALÃO DE FESTAS.....pág 15

8. – DO USO DA PISCINA.....pág 17

9. – DO USO DA SAUNA E SEU FUNCIONAMENTO.....pág 20

10. – DO USO DO SALÃO DE GINÁSTICA E SEUS EQUIPAMENTOS.....pág 21

11. – DO USO DA CHURRASQUEIRA .....pág 22

12. – DO USO DO PLAY-GROUND.....pág 23

13. – DAS PENALIDADES.....pág 24

14. – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....pág 25

... – o 0 o - ...

1 – PRINCIPAIS ATRIBUIÇÕES DO ZELADOR.....pág. 27

## **INTRODUÇÃO**

**O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASTEL DE RAVENNA**, situado nesta Capital, na Rua Pascal, nº 186 no 30º Subdistrito – Ibirapuera, do Distrito, Município, Comarca e 15ª. Circunscrição Imobiliária desta Capital de São Paulo, reger-se-á por este Regulamento Interno aprovado na Assembléia Geral dos Condôminos de 24 de novembro de 2011, pela Convenção Condominial datada de 06 de janeiro de 1987, registrada no 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, no livro nº 3 – Registro Auxiliar, sob nº 6.458 e no Livro nº 2 - Registro Geral, na Matrícula nº 102.467 sob o registro nº 15, ambos datados de 17 de fevereiro de 1987, pela Lei Federal nº. 4.591 de 16.12.1964, pelo Código Civil (Lei nº.10.406/02) com as alterações posteriores e demais dispositivos legais pertinentes.

O objetivo deste Regulamento interno é complementar a Convenção do Condomínio e re- ratificar o anterior, atualizando nos termos da Lei 10.406/02, a fim de disciplinar a forma de uso das diferentes unidades e partes comuns, com deveres e obrigações a todos quanto habitam ou freqüentam o Conjunto Condominial, a fim de proporcionar o máximo de bem estar social.

Os Senhores condôminos comprometem-se, por si, seus familiares, dependentes, locatários, empregados e demais pessoas que, a qualquer título, utilizam-se ou venham a utilizar suas unidades residenciais ou partes comuns, a respeitar, cumprir e a fazer cumprir, além da Convenção Condominial, o presente Regulamento Interno, aprovado no todo pela Assembléia Geral, representando o desejo e a vontade da maioria dos Condôminos, conforme a seguir trasncrito:

**... – o 0 o - ...**

## **1. DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO**

- 1.1. A administração do Condomínio é dirigida e fiscalizada pelo Síndico, assessorado pelo Sub-Síndico e Conselho Consultivo, eleitos pela forma estabelecida na Convenção do Condomínio.
- 1.2. As funções executivas delegadas são da alçada da Administradora, agindo sempre de acordo com o Síndico.
- 1.3. **EMPREGADOS DO CONDOMÍNIO:** O Zelador e demais empregados do Condomínio ou das empresas terceirizadas estão subordinados ao Síndico ou seus prepostos, incumbindo-lhes a execução de todos os serviços necessários, tais como portaria, limpeza, conservação, vigilância, etc. Os empregados deverão porta-se com urbanidade e cortesia, apresentar-se corretamente uniformizados de acordo com o respectivo cargo, cumprir as normas estabelecidas em regulamento próprio das suas funções e manter estrita disciplina de trabalho. Em anexo, encontram-se as principais atribuições do Zelador.

## **2. DO CONDOMÍNIO DE UTILIZAÇÃO**

- 2.1. **DAS UNIDADES AUTÔNOMAS** - Os apartamentos do 1º ao 12º andar do Condomínio Edifício Castel de Ravenna, incluindo o da Zeladoria, destinam-se, **EXCLUSIVAMENTE, AO USO RESIDENCIAL**, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade. Os condôminos poderão exercer atividades “home Office” em seus apartamentos, desde que não prejudique o sossego, salubridade e segurança dos possuidores, aos bons costumes ou mesmo interferir na estrutura funcional do edifício. Não é permitido o registro de empresa de qualquer atividade no endereço do apartamento.
- 2.2. **USO DAS PARTES COMUNS** - As partes de uso comum, como garagem, corredores, escadarias, jardins, passeios, salão de festas, piscina, sauna e outras de caráter comum, destinam-se às finalidades que lhe são específicas de acordo com a Especificação e Convenção do Condomínio, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade, observadas as normas deste regulamento.
- 2.3. **FUNCIONAMENTO DA PORTARIA** – Os portões permanecerão fechados sempre sob a vigilância dos porteiros, que somente permitirão o acesso ou abrirão os portões a visitantes, uma vez identificados e ainda autorizados pelos condôminos.
- 2.4. **MUDANÇAS** – As mudanças deverão ser marcadas previamente com o Zelador, com antecedência de 48 (quarenta e oito) horas, tanto na entrada como na saída e só poderão ser realizadas no período das 8:00 às 18:00 horas, preferencialmente de segunda a sexta-feira e excepcionalmente aos sábados das 9:00 às 14:00 horas, mediante prévia solicitação ao Síndico, não sendo permitidas aos domingos e feriados. O condômino deverá entregar ao Zelador, cópia do documento que comprove a titularidade da propriedade, da locação ou do Comodato e assinar o termo de mudança. O Zelador deverá preparar a cabine do elevador de serviço, colocando acolchoado de proteção das paredes e tapete no piso. O Condômino será responsável pelos danos porventura ocasionados nas partes e áreas comuns e respeitar a Lei do silêncio.

- 2.5. **ENTREGA DE CORRESPONDÊNCIAS** – As correspondências serão entregues diariamente, pelo Sr. Zelador ou outro funcionário designado, nos apartamentos pelo hall de Serviço, mediante assinatura do protocolo respectivo para aquelas que assim o exigirem.
- 2.6. **ENTREGA DE ENCOMENDAS** – Os entregadores de encomendas ou pacotes aos condôminos, depois de identificados aos porteiros, deverão aguardar do lado de fora do edifício, enquanto o morador avisado pelo porteiro não descer para o recebimento, sendo vedado o acesso dos respectivos portadores ao edifício, principalmente ao apartamento do destinatário. Caso o morador esteja ausente, as encomendas ou pacotes poderão ser entregues ao porteiro se previamente autorizado por escrito pelo condômino. Pelos conhecidos motivos de SEGURANÇA, entregadores de Pizza, Supermercados, Farmácias, Flores, Padarias, Confeitarias, Bebidas e qualquer outra espécie de "delivery", **NÃO PODERÃO ENTRAR NO EDIFÍCIO OU SE DIRIGIR ÀS UNIDADES.** Cada condômino fica responsável por receber o entregador na eclusa dos portões de entrada de pessoas.
- 2.7. **PRESTADORES DE SERVIÇOS** – Para os prestadores de serviços nos apartamentos, o condômino deverá deixar autorização prévia por escrito na portaria, identificando a(s) pessoa(s) autorizada(s) ou a empresa, o tipo de serviço a se realizar e quem irá acompanhá-lo(s). Será mantido na portaria do edifício o livro de controle de portaria para registro do nome, número do documento e horário de entrada e saída do(s) prestador (es) de serviços.
- 2.8. **REFORMA NOS APARTAMENTOS** – As reformas nas unidades que envolvam modificações nas disposições das paredes internas dos apartamentos ou do tipo de piso deverão possuir laudo técnico do Engenheiro Responsável, com ART, assegurando de que as modificações não prejudicam a solidez da estrutura do edifício, suas prumadas de hidráulica, elétricas, gás e outras, bem como a forma ou o aspecto externo do mesmo. Deve assegurar, ainda, que não afete, por qualquer forma, nenhuma propriedade exclusiva de outros condôminos ou área comum do Condomínio, devendo o interessado além do laudo, obter a autorização expressa do Condomínio. O proprietário da unidade em reforma, se comprometerá através de carta, a ser entregue ao Síndico junto com o laudo técnico, a reparar quaisquer danos, desde que comprovados serem originados da reforma de sua unidade, num período máximo de 5 (cinco) dias da data em que foi cientificado, arcando com todas as despesas destes reparos.
- 2.8.1. Quanto ao início das reformas, estas deverão ser comunicadas com antecedência de 48 (quarenta e oito) horas ao Zelador e deverão ser realizadas de Segunda à Sexta feira no período das 9:00 às 17:00 horas e das 17:00 às 18:00 horas para limpeza diária obrigatória, sendo proibidas aos sábados, domingos e feriados, com exceção daquelas de emergência ou que se não realizadas venham a causar riscos ou prejuízos aos demais condôminos ou ao Condomínio, sempre a critério da Administração do Condomínio. (Síndico, Sub-Síndico ou Conselheiros);
- 2.8.2. Os entulhos resultantes dos trabalhos da reforma deverão ser acondicionados em sacos resistentes e transportados pelo elevador de serviços, devidamente protegido e levado diretamente para a Caçamba a ser contratada pelo Condômino responsável pela reforma junto a empresa especializada e com registro na PMSP. O transporte feito pelo elevador de serviço deverá contar com a proteção, além do piso do hall do andar por conta do condômino da unidade em reforma, da cabine do elevador com a colocação de acolchoados para as paredes e

de tapetes apropriados para o piso, devendo ser solicitado ao Zelador a colocação, regra essa que também se aplica para o ingresso e retirada de móveis, maquinas, geladeiras, fogões e outros, ficando proibido o uso do elevador social para tais fins.

- 2.9. RECOLHIMENTO DO LIXO** -. O lixo será recolhido diariamente às 9:00 e às 15:00 horas por funcionário do Condomínio ou empresa contratada para esse fim. Após o horário determinado, o lixo só será recolhido no dia seguinte. O lixo domiciliar deverá ser acondicionado em sacos plásticos apropriados, devidamente lacrados e colocado dentro da lixeira específica para lixo orgânico ou reciclável. Materiais como: vidros, plásticos, metais, papeis e papelão, latas e garrafas pet, etc., deverão ser colocados nas lixeiras de materiais recicláveis, sempre limpos e em sacos plásticos. Materiais que não caibam dentro das lixeiras devem ser depositados, diretamente, no local apropriado, no primeiro subsolo;
- 2.10. EMPREGADOS DOMÉSTICOS:** O morador deverá identificar ao Condomínio seu(s) empregado(s), tais como, empregadas domésticas, inclusive as diaristas, motorista, babás e outros, quando contratado e comunicar ao condomínio sua eventual dispensa, mantendo atualizado seu cadastro no Condomínio, que fica na portaria, sendo responsável pelas informações colhidas e pelos antecedentes dos mesmos. Deve zelar pela apresentação de seus serviços e para que não infrinjam o presente regulamento do edifício.
- 2.10.1.** As empregadas domésticas dos condôminos devem ser cadastradas em ficha à disposição na Portaria, devendo ser informado os dias e horários permitidos para sua entrada, assim como permissão para entrega de chaves e controle de entrada e saída para as não residentes. A atualização do cadastro é de responsabilidade do condômino, principalmente quando da demissão, que também deverá ser comunicada de imediato e por escrito ao zelador do Condomínio.

### **3. DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS**

- 3.1.** Usar, gozar e dispor de sua unidade residencial, respeitando a destinação do imóvel, direitos dos demais Condôminos, a segurança do Edifício, as normas de relação de boa vizinhança, normas da Convenção e deste Regulamento, cuidando do imóvel com a diligência que as leis em vigor exigem.
- 3.2.** Usar e gozar das partes comuns do Edifício, respeitando as normas de convivência social e princípio pacífico da coexistência dos direitos e deveres, com as mesmas restrições do parágrafo anterior;
- 3.3.** Formular sugestões, queixas e reclamações, sempre por escrito, ao Síndico, ou a critério do condômino, registrando-a no livro próprio que se encontra na portaria.
- 3.4.** Constitui o direito de todos os Condôminos o exame, a qualquer tempo, dos livros e arquivos da administração, sem direito de retenção, bem como solicitar esclarecimentos ao Condomínio através do Síndico ou da Administradora.

#### **4. DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS**

- 4.1. Acatar as decisões do Síndico e da Assembléia Geral e a esta comparecer ou se fazer representar, por procurador devidamente constituído por instrumento público ou particular, neste último caso com firma reconhecida, instrumento este que deverá ser apresentado no ato do início de cada reunião ou assembléia, para o devido registro no livro de presenças e Atas, a fim de que as deliberações tomadas expressem realmente a vontade da maioria condominial.
- 4.2. Observar dentro do edifício e áreas do condomínio a mais rigorosa moralidade, decência, decoro e respeito, principalmente no uso de coisas e partes comuns, não as usando, nem permitindo que sejam usadas, inclusive o respectivo apartamento, para fins outros diversos daquele a que se destina, ou seja, exclusivamente RESIDENCIAL e FAMILIAR;
- 4.3. Permitir o acesso, em suas respectivas unidades autônomas, do Síndico ou de seus prepostos, quando isso se tornar necessário à inspeção ou à realização de trabalhos relativos à estrutura do Edifício, sua segurança, solidez, ou indispensável à realização de obras de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades vizinhas ou que se relacione com interesse condominial.
- 4.4. Notificar imediatamente ao Síndico a existência de qualquer moléstia infectocontagiosa em ocupante de sua unidade condominial;
- 4.5. Tratar com respeito e urbanidade os empregados do Condomínio.
- 4.6. Realizar por sua exclusiva conta as despesas de reparos em sua unidade autônoma e contribuir para as despesas gerais, na forma aprovada na Assembléia Geral.
- 4.7. Cuidar para que o transporte dos carrinhos e sacolas de feira, malas, cargas, bagagens, seja efetuado, exclusivamente, pelo elevador de serviço ou escadas, requisitando ao Zelador a colocação de acolchoados protetores no elevador de serviços, quando necessário;
- 4.8. Manter o máximo de silêncio no Edifício, notadamente no período compreendido entre as 22:00 e 7:00 horas. Cumprir com a "Lei do Silêncio", não sendo permitidos ruídos que possam perturbar os demais condôminos, a exemplo andar de salto alto de madrugada. Porém, a qualquer hora, deverá ser observado a condição de unidade residencial e obedecido o bom senso de não incomodar os demais condôminos e moradores com excesso de barulho, de volume de rádios, televisões, aparelhos de som, instrumentos musicais, como pianos, baterias, instrumentos de sopro, percussão e outros;
- 4.9. Providenciar, às suas expensas, o conserto ou substituição de qualquer peça, utensílio, equipamento, objeto de arte e outros, pertencente ao Condomínio e danificado por culpa do condômino ou de seus familiares, locatários, comodatários, prepostos ou visitantes.
- 4.10. Não remover pó de tapetes, de cortinas ou paredes dos apartamentos, se não por meios que impeçam a sua dispersão, devendo as vidraças ser limpas unicamente com panos úmidos, sem o emprego de água por meio de mangueiras, baldes ou outro recipiente diferente.

- 4.11. Manter fechadas as portas do seu apartamento, bem como a porta que liga os andares com as escadas. As portas corta-fogo devem permanecer fechadas e não trancadas;
- 4.12. Cuidar para manter a limpeza do "hall" social de sua respectiva unidade autônoma.
- 4.13. Ter a máxima preocupação com o gasto inútil de água, efetuando de imediato os reparos necessários para evitar os desperdícios e avisando ao Síndico dos vazamentos porventura existentes e de responsabilidade do Condomínio, a fim de serem providenciados os reparos necessários, evitando-se o aumento da respectiva despesa.
- 4.14. Permanecer no "hall" social de entrada do Edifício apenas o tempo estritamente necessário, no atendimento e recepção de visitante, evitando-se a permanência por tempo prolongado.
- 4.15. Alugar o apartamento, somente para pessoa de conduta ilibada, devendo o proprietário incluir no contrato de locação cláusula obrigando o locatário a respeitar e cumprir o presente regulamento. Sua inobservância, bem assim como os danos causados pelos locatários ao Condomínio, serão imputados ao proprietário que responderá pelas obrigações que corresponderem a sua unidade, de acordo com o que determina a Convenção e este Regulamento. O mesmo deverá ser observado na hipótese de comodato ou quaisquer outros tipos de cessão da unidade;
- 4.16. Retornar o carrinho de compras ao local de origem, após a utilização do mesmo, não devendo esse permanecer dentro dos elevadores ou outras partes comuns do edifício.
- 4.17. Manter atualizado o cadastro do proprietário junto ao condomínio e de moradores da unidade, pela ficha de Controle de ocupação do Condomínio mantida com o Zelador, possibilitando a localização em caso de problemas que possam ocorrer nos apartamentos quando ausentes os moradores, tais como: vazamento de gás, água, princípio de incêndio e outras ocorrências que demandem providências imediatas.
- 4.18. Realizar os reparos e manutenções que se fizerem necessários em suas unidades, principalmente quando estiverem afetando as unidades dos demais condôminos, ficando responsável pelos danos ou prejuízos causados;
- 4.19. Seguir obrigatoriamente as normas de segurança, aprovadas pelo Síndico e Conselho Consultivo e pela Assembléia Geral do Condomínio, pois visam a preservação da integridade das pessoas e dos bens patrimoniais.

## **5. DAS PROIBIÇÕES**

### **É PROIBIDO:**

- 5.1. Utilizar, alugar, ceder ou explorar, no todo ou em parte, os apartamentos para fins que não sejam estritamente residenciais.
- 5.2. Depositar ou obstruir, com objetos de qualquer espécie, as áreas comuns do Edifício, ou seja, as entradas sociais e de serviços, passagens, laterais, escadarias, "hall" dos andares, elevadores, compartimento de bombas, casa de máquinas dos elevadores, garagens e outras.

- 5.3. A permanência nas áreas comuns, de qualquer serviçal ou de pessoas estranhas ao Condomínio, em qualquer dia e horário, de forma a não atrapalhar os serviços dos empregados do condomínio, em especial, os porteiros, vigias e equipes de limpeza e serviços gerais.
- 5.4. Pisar ou brincar nas áreas que compõem os jardins, bem como nela intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhes o arranjo, a não ser com autorização prévia do Síndico.
- 5.5. Atirar pelas janelas ou portas dos aptos., para a rua ou áreas comuns, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarro, detritos de qualquer natureza, objetos ou líquidos; sacudir ou bater tapetes, toalhas e panos de pó nas sacadas, janelas das áreas de serviço, lavar janelas ou vidros, jogando diretamente água nos mesmos; jogar água para fora de sua unidade ao regar vasos ou plantas.
- 5.6. Colocar avisos, antenas, varais, enfeites ou pendurar roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos sobre os peitoris das janelas e sobre os gradis das sacadas.
- 5.7. Colocar ou afixar faixas, cartazes, inscrições, placas, letreiros, etc., nas partes externas dos apartamentos, nas partes de uso comum do Edifício e nos jardins, inclusive anúncio em placa para venda ou locação de qualquer tipo.
- 5.8. Colocar toldos ou equivalentes nas janelas externas, excetuando-se as redes na cor branca, que tenham por objetivo prevenir acidente, as quais só poderão ser colocadas internamente de modo a não modificar a fachada do Edifício;
- 5.9. Manter, ainda que temporariamente, nos apartamentos e áreas comuns animais e aves, exceto aves permitidas pela legislação e animal de pequeno porte (cães e gatos), desde que não perturbem o sossego, principalmente após as 22:00 horas, não comprometam a segurança e a saúde ou causem incomodo aos demais moradores, empregados ou visitantes. Seu transporte deverá ser feito exclusivamente pelo elevador de serviço, saída e entrada de serviços, ficando expressamente proibida sua permanência em todas as áreas comuns, principalmente jardins, piscina e garagens do condomínio. No percurso pelas áreas comuns do Edifício até a rua, os animais deverão estar contidos por guia ou coleira e no caso de animal com características assustadoras ou violentas, deverá estar sempre com focinheira e guia curta. **A RESPONSABILIDADE SOBRE OS ANIMAIS SERÁ SEMPRE DE SEUS PROPRIETÁRIOS.** O proprietário do animal deve cumprir as exigências previstas na Lei Municipal nº 13.131/01 regulamentada pelo Decreto 41.685/02, principalmente quanto a obrigatoriedade de vacinação, entre outras, cuja documentação comprobatória deve estar à disposição do Condomínio, quando solicitada. O animal deve ser mantido estritamente nas áreas internas do apartamento. Essas determinações também se aplicam aos casos de visitantes de condôminos, sendo que o responsável pelo animal do visitante será sempre o condômino visitado.
- 5.10. Usar alto-falantes, rádios, aparelhos de som, televisores ou quaisquer instrumentos musicais ou sonoros em volume de som não compatível com a condição de unidade residencial e que cause incomodo aos demais moradores, especialmente após as 22:00 horas.

- 5.11. Promover em seu apartamento festividades ou reuniões que possam perturbar o sossego e a tranquilidade dos moradores.
- 5.12. Ter ou usar materiais suscetíveis que, de qualquer forma, possam afetar a saúde, a segurança ou a tranquilidade dos moradores.
- 5.13. Utilizar os empregados do Condomínio, dentro da sua jornada de trabalho normal ou extraordinária, para serviços particulares, exceto em caráter de comprovada emergência.
- 5.14. Andar de bicicletas, motonetas, patinetes, patins, "skates", etc., em qualquer das dependências do Edifício. As brincadeiras e jogos infantis, só poderão ser praticados, se existir, nas partes destinadas a recreação infantil. É expressamente proibida a prática de "paint ball" de dentro das unidades para áreas externas ou em quaisquer dependências comuns do Edifício, bem como o uso de armas de pressão.
- 5.15. Obstruir as entradas, "halls", corredores, escadas e elevadores ou utilizá-los para fins diversos. O hall social, não poderá JAMAIS ser utilizado como extensão do salão de festas, assim como, a piscina e corredores externos.
- 5.16. Decorar as paredes, portas e esquadrias externas, o teto das sacadas ou varandas com cores, tonalidades ou materiais diversos dos empregados no condomínio, assim como cobrir e/ou fechar lajes, terraços, varandas, sacadas ou áreas de serviço, observando o disposto na Convenção de Condomínio. O hall social de cada andar é considerado privativo podendo o condômino intervir para melhorias e arranjos, desde que guardada a uniformidade do mesmo e aprovado pelo Condomínio; No fechamento da sacada dos apartamentos com vidros retrateis deverá ser obedecido o modelo padrão aprovado na Assembléia Geral de 10 de dezembro de 2007.
- 5.17. Lançar e ou colocar lixo ou varredura nas áreas comuns, corredores, escadas ou pátio interno.
- 5.18. O acesso aos apartamentos a vendedores, propagandistas, mendigos e pessoal com fim de angariar donativos de qualquer espécie.
- 5.19. Aos ocupantes, conversarem em altas vozes ou entoarem cânticos que possam ser ouvidos de outros apartamentos. Manter a presença de empregados, inclusive motoristas, nos hall, escadas, entrada de serviço e social, garagem ou áreas externas. Só será permitida nesses locais quando estiverem em serviço, sendo expressamente vedada a permanência em áreas de lazer. O local de permanência dos motoristas será definido e comunicado aos Condôminos.
- 5.20. Utilizar-se do elevador, "hall" e entradas sociais em trajes de banho, mesmo com roupão. Com tais trajes, somente poderá ser utilizado o elevador de serviço e entradas de serviços.
- 5.21. Passear ou permitir a ida ou permanência nos altos do Edifício, mais precisamente no Ático, sem autorização.
- 5.22. Instalar antenas individuais de TV, FM, Rádio Amador, receptor e ou transmissor via satélite, ou equipamentos similares para quaisquer tipos de transmissão ou recepção de sinais na laje de cobertura do edifício ou nas janelas dos apartamentos, ressalvados os casos em que forem

permitidos pelas autoridades competentes e com autorização da Assembléia Geral dos Condôminos, com o cumprimento por parte do condômino interessado dos preceitos legais dos órgãos Municipal, Estadual ou Federal e sob a supervisão da administração do Condomínio. A Assembléia geral Extraordinária convocada para tal fim e pelo quorum de 2/3(dois terços) do condomínio poderá aprovar a instalação de antena única para sinais de serviços coletivos entre os condôminos, se as necessidades assim o exigirem,

- 5.23. Aos moradores cederem suas chaves as pessoas estranhas ou empregados do Condomínio, salvo em casos especiais e após a devida comunicação ao Síndico ou zelador por escrito assumindo os riscos pela entrega das chaves. Os funcionários do condomínio só podem aceitar a guarda de chaves, documentos e objetos de valor, com a devida autorização por escrito e assinada pelo condômino que confiar a entrega, assumindo todos os riscos e ônus;
- 5.24. Aos moradores entregar a chave de seu veículo a qualquer empregado do Condomínio. Se o fizer, assume todos os riscos e ônus pelos danos que por ventura venha a ser causados;
- 5.25. Transportar cargas, mudanças, malas, carrinhos e sacolas de feira, velocípedes e bicicletas pelos elevadores sociais, exceto carrinho de bebê e pequena mala de mão;
- 5.26. Realizar nos apartamentos reparos ou serviços ruidosos, bem como, utilizar ferramentas ruidosas tais como, furadeira, serra, martelo, etc., suscetíveis de perturbar o sossego dos demais moradores, ainda que não impedidos os serviços por este Regulamento Interno ou pela Convenção do Condomínio, no período compreendido entre as 17:00 e 09:00 horas de Segunda à Sexta-feira. Nos sábados serão permitidos pequenos reparos no horário das 9:00 às 12:00 horas, ficando proibido aos domingos e feriados em todo seu período.
- 5.27. Fazer em sua unidade qualquer instalação que importe em sobrecarga para o Edifício, seja ela elétrica, hidráulica ou estrutural, nos pisos, lajes, sacadas e varandas.
- 5.28. Instalar aparelhos de ar condicionado, em desacordo com o projeto definido pelo Condomínio, O condômino interessado deverá apresentar o projeto para instalação de equipamento de ar condicionado, podendo utilizar parte de sua varanda, acompanhado de Laudo Técnico de Engenheiro Elétrico com ART, atestando que foi providenciada fiação independente desde o quadro de entrada de energia no edifício e o aumento de carga da energia elétrica fornecida pela Eletropaulo, ainda, que a instalação não oferece riscos aos moradores.
- 5.29. Fumar no interior dos elevadores e demais áreas comuns cobertas ou semi-cobertas, ou mesmo portar acesos cigarros, charutos, etc, conforme Lei Municipal 3.938 e 13541/09 regulamentada pelo Decreto 54311/09;
- 5.30. A utilização do equipamento de interfones ou do PABX, para demoradas conversas, a fim de evitar sobrecarga do mesmo.
- 5.31. Não poderá ser levada a efeito qualquer alteração nas instalações elétricas de nenhuma unidade autônoma, principalmente quando importar na adição de carga, sem prévia consulta e a necessária autorização da Administração do Condomínio.

- 5.32. Não poderá ser levada a efeito qualquer alteração nas instalações de gás de nenhuma unidade autônoma, principalmente quando importar na adição de carga, sem prévia consulta e a necessária autorização da Administração do Condomínio.
- 5.33. Proibido usar, manter e/ou estocar botijão de gás, conforme Lei nº 11.228 - 25/06/1992 e Decreto 24.714/1987.
- 5.34. Manter reuniões no hall social do Condomínio. As poltronas e outras comodidades ali colocadas destinam-se à decoração do ambiente e para utilização por curto espaço de tempo por parte de visitantes e moradores.
- 5.35. Guardar, nas garagens, depósitos ou nos apartamentos, gêneros facilmente perecíveis, tóxicos, inflamáveis, explosivos ou odoríferos, susceptíveis de afetar a saúde, segurança e a tranquilidade dos Condôminos.
- 5.36. Prender o elevador por tempo superior ao considerado necessário para sua correta utilização ou nele promover brincadeiras ou algazaras.
- 5.37. Colocar e/ou manter vasos com plantas ou não e outros objetos nas muradas, na escada social e/ou de serviços, bem como nos peitoris do prédio.
- 5.38. A permanência de pessoas nos vestíbulos, corredores, escadas, portas e passeios do Edifício.
- 5.39. A presença de pessoas na guarita sob qualquer hipótese. Casos excepcionais deverão ser autorizados pelo porteiro em serviço e sob sua inteira responsabilidade;
- 5.40. Destratar funcionário do Condomínio principalmente quando estiver executando suas obrigações.
- 5.41. É vedada, sob pena de multa, qualquer forma de discriminação em virtude de raça, sexo, cor, origem, religião, condição social, idade, porte ou presença de deficiência e doença não contagiosa por contato social, no acesso aos elevadores deste edifício. (Artigo 1º da lei 11.995 de 16/01/96 - decreto nº 36.434 de 04/10/96).

## **6. DO USO DA GARAGEM**

- 6.1. A garagem, parte integrante dos apartamentos, destina-se à guarda exclusiva de veículos de passageiros de propriedade dos condôminos ou seus locatários devidamente relacionados e identificados, sem o qual não terão acesso ao condomínio.
- 6.2. Os Veículos de passageiros devem ser de propriedade ou posse dos proprietários das unidades autônomas ou moradores e não poderão ser estacionados em área de circulação da garagem. Entende-se por área de circulação qualquer área não demarcada como vaga.
- 6.3. Não é permitida a guarda, dentro da garagem, de carros de altura superior a altura da entrada da garagem, ou que pelo seu tamanho ou dimensões, prejudiquem a circulação no interior da garagem.

- 6.4. É proibido estacionar veículos fora das vagas delimitadas e/ou nos corredores de acesso. É proibido que sejam manobrados quaisquer tipos de veículos a motor por menores, por não habilitados e/ou por empregados do Edifício.
- 6.5. Executar serviços de mecânica, lanternagem e quaisquer consertos de carros no local destinado à guarda e estacionamento dos mesmos, inclusive lavagem e outros congêneres, ressalvados aqueles de extrema urgência.
- 6.6. O ingresso e estacionamento de carros de terceiros será permitido desde que autorizado, observada as seguintes regras: a) o condômino recepcione o carro visitante no portão da garagem quando da entrada do veículo; b) este seja estacionado em vaga destinada ao condômino visitado; c) o condômino ficará obrigado a acompanhar a saída do veículo até o portão. Poderá o condômino por sua conta e risco autorizar por escrito a entrada do visitante em formulário próprio, disponibilizado na portaria,
- 6.7. O veículo de terceiro que ingressar na garagem, com a devida identificação e autorização, estará sujeito às regras gerais de uso da garagem, sendo o condômino ou morador do apto. visitado responsável por qualquer descumprimento ou dano geral.
- 6.8. Não é permitida a entrada na garagem de veículos em más condições de funcionamento, tais como, queimando óleo, com freios sem segurança e outros defeitos que caracterizem insegurança ou riscos de danos.
- 6.9. Não é permitido usar vagas para abrigo de coletivos ou lotações, barcos e nem tampouco para a guarda de móveis, utensílios, motores, pneus, equipamentos, ferramentas, ou quaisquer outros objetos, entulhos, e material de construção de qualquer espécie, novo ou usado. Para guarda de bicicletas no local determinado e sob inteira responsabilidade do morador, o mesmo deverá transportar a pé, atentando para a circulação de veículos.
- 6.10. É expressamente proibido usar a garagem para fazer reparos, a não ser de emergência, inclusive e especialmente a transferência de combustível de um veículo para o outro; Entende-se por emergência o caso em que o veículo não possa ser deslocado. Da mesma forma, é proibido o uso de buzinas e equipamentos de som.
- 6.11. Os veículos estacionados na garagem deverão estar convenientemente fechados a chave, não se responsabilizando o Síndico, o Condomínio ou a Administradora por furtos ou danos eventuais.
- 6.12. É proibido o uso insistente de buzinas na porta da garagem, a fim de não perturbar os moradores do Edifício.
- 6.13. É proibido ceder, alugar ou sublocar espaços ou vagas, a pessoas estranhas ao Edifício; Faculta-se, o caso de ser cedido a condôminos ou morador do Edifício, sob responsabilidade exclusiva do cedente, e sempre com prévia e expressa notificação ao Síndico.
- 6.14. Os eventuais danos materiais ou pessoais, por motivo de manobras, movimentação, má localização de veículos, bem como abalroamento, colisões ou engavetamentos, serão resolvidos pelas partes envolvidas não cabendo ao Síndico e Condomínio nenhuma

responsabilidade, senão a de exigir a satisfação de danos causados às partes comuns do Edifício ou nos seus equipamentos.

- 6.15. O condomínio não será responsável pelos danos, pelo roubo, furto ou extravio de bens deixados no interior ou exterior dos veículos ou seus equipamentos, bem como incêndios, exceto aqueles que estejam contemplados na apólice de seguros do condomínio.
- 6.16. Para evitar acidentes, é obrigatório o uso de farol baixo para o ingresso e saída das garagens, mesmo durante o dia, assim como não é permitido transitar com velocidade superior a 05(cinco)km horários. A entrada terá preferência sobre a saída de veículos;
- 6.17. Visando a prevenção de acidentes, é proibida a permanência de menores até sete anos desacompanhados dos seus pais ou responsáveis no interior da garagem.
- 6.18. Visando a segurança em geral, são terminantemente proibidas quaisquer brincadeiras com bicicletas, velocípedes, bolas, patins, skates ou congêneres, no interior da garagem, bem como jogos de qualquer espécie e práticas de exercícios físicos.
- 6.19. Estarão à disposição dos senhores condôminos e moradores, carrinhos tipo "supermercado", destinados a facilitar a retirada de volumes para o transporte pelo elevador de serviço ao respectivo apartamento, os quais deverão ser devolvidos, após o seu uso, ao local de onde foram retirados. A devolução deverá ser de maneira rápida afim de que todos possam tê-lo a disposição.
- 6.20. É terminantemente proibido o estacionamento ou parada de veículos na rampa de acesso e saída da garagem, incorrendo o infrator às multas previstas no item 13 deste Regulamento, obrigando-se ainda à imediata retirada mediante simples aviso do condomínio através dos funcionários ou do Síndico, que, se necessário, poderá requisitar o serviço de guincho para a remoção, correndo os custos por conta do condômino ou morador da unidade responsável.
- 6.21. Cada vaga deverá ser utilizada para estacionar um veículo, independente do tamanho da mesma. Cada apartamento possui a quantidade de vagas determinada em sua respectiva escritura, perfazendo 41(quarenta e uma) vagas em espaços individuais e indeterminados, conforme a especificação do Condomínio.
- 6.22. Os veículos deverão ser previamente cadastrados na relação existente na portaria, ou se existir no cadastro informatizado, possibilitando a identificação pelo porteiro em serviço. Os condôminos ficam obrigados a manter atualizado este cadastro e não sendo identificado o veículo pelo Porteiro o morador deverá fazer a identificação e autorizar a entrada no local;
- 6.23. Só será permitida a entrada e guarda de veículos nas dependências da garagem do edifício de tantos quanto forem às vagas pertencentes ao apartamento, conforme consta na Escritura de Compra e Venda.
- 6.24. Os veículos que apresentarem vazamento de óleo deverão ser reparados o mais breve possível.
- 6.25. É proibido deixar os veículos ligados por longo período na garagem do Edifício.

- 6.26. É proibido usar a buzina ou rádio em volume que possa perturbar a tranquilidade dos demais moradores.
- 6.27. É proibida a entrada ou saída de pedestre pela garagem.

## **7. DO USO DO SALÃO DE FESTAS**

- 7.1. Constitui direito de todos os condôminos e moradores do Edifício o uso social do Salão de Festas, desde que em dia com as obrigações condominiais, e exclusivamente para reuniões, festas e recepções, respeitando o estabelecido neste Regulamento, sendo permitida a utilização para no máximo 50 pessoas (número de referência);
- 7.2. Os interessados, somente os moradores do prédio, poderão reservar o salão de Festas e com antecedência de 10 (dez) dias e máxima de 30 (trinta) dias, diretamente com o Zelador, mencionando a finalidade, data e o horário.
- 7.2.1. Será obedecida a ordem cronológica dos pedidos. Caso ocorra igualdade de data e horário será realizado sorteio simples entre os interessados ou acordo entre as partes.
- 7.2.2. O pedido de reserva será feito por formulário próprio, fornecido pelo Zelador.
- 7.2.3. No caso de um mesmo condômino desejar utilizar o salão de festas mais de uma vez a cada período de 60 dias, somente poderá fazê-lo se não houver nenhum outro condômino interessado na utilização na mesma data desejada e com reserva marcada com antecedência de até 30 dias, buscando preservar a igualdade de direito de utilização a todos os condôminos.
- 7.3. O horário para uso do Salão de Festas será das 10:00 horas do dia marcado até às 10:00 horas do dia seguinte, podendo ser antecipado o horário inicial caso não tenha havido utilização no dia anterior.
- 7.4. O morador requisitante se responsabilizará para que os aparelhos de som, que eventualmente venham a ser utilizados na festa ou reunião, não prejudiquem o sossego e a tranquilidade dos demais moradores do prédio, respeitando o horário máximo para usá-los de até as 22:00 horas e a lei do silêncio. Não será ainda permitida a instalação de aparelhos de som fora do salão de festas, bem como a utilização e colocação de luzes negras ou estroboscópicas ou outros equipamentos fora do salão sem aprovação prévia do Síndico;
- 7.5. Toda recepção infantil ou de menores, deverá ter a assistência e responsabilidade de, pelo menos, um adulto condômino ou morador.
- 7.6. O Condômino ou morador que usar o Salão de Festas é responsável diretamente pela manutenção da ordem, dos bons costumes e por qualquer dano material causado ao Salão e seus pertences, durante sua utilização, obrigando-se a repará-lo, material ou pecuniariamente, no prazo de até 5 (cinco) dias da data da utilização. Responderão igualmente pelo comportamento, boas maneiras e bons costumes dos seus convidados em qualquer circunstância.

- 7.7. Os convidados deverão ser recebidos no Salão, não sendo permitida a permanência destes no hall e ala social, no recinto das piscinas e corredores externos, exceto na área lateral e frente contígua ao salão de festas.
- 7.8. Não será permitido o uso do Salão para reuniões ou eventos de caráter religioso, político, esportivo, lucrativo ou beneficente, jogos de qualquer natureza, nem qualquer reunião cujo funcionamento dependa de autorização policial ou judicial.
- 7.9. Não poderão ser utilizados os serviços do condomínio, dentro do horário do seu trabalho, para atenderem às festividades do salão.
- 7.10. O solicitante terá o direito de não permitir o ingresso, durante o horário cedido, de qualquer pessoa, mesmo condômino ou morador do Edifício, com exceção do Síndico ou do seu representante.
- 7.11. Pela utilização do salão será cobrada uma taxa de uso e conservação, que será definida pelo Síndico e Conselho Consultivo do edifício, em percentual da taxa de condomínio mensal da unidade. Será de responsabilidade do condômino responsável pela festa os reparos e indenizações por prejuízos causados às instalações e pertences do salão. Caso haja pagamento a ser feito, a cobrança será através de boleto bancário emitido pela administradora.
- 7.12. Deixando de ser cumprido pelo condômino o prazo estipulado no item 7.6 deste tópico, fica autorizado o condomínio a executar os serviços e repor os pertences, levando os custos a débito da conta mensal de despesas condominiais do requisitante, inclusive de taxa de administração, sem possibilidade de contestação imediata ou futura por parte do condômino responsável;
- 7.13. O Condomínio possui instalações para churrasco, motivo pelo qual, fica proibida a utilização de outras áreas para esse fim.
- 7.14. Nos casos de contratação de terceiros para os serviços nos eventos no salão de festas, os mesmos devem ser orientados para não colocar adesivos nas paredes que prejudiquem a pintura, pregos ou qualquer outro material que danifique ou requeira reparos. Ainda, que não é permitida, a utilização de energia elétrica do condomínio fora do salão, ficando o condômino ou morador requisitante da festa, responsável pelos danos ou prejuízos a que der causa;
- 7.15. O Síndico ou Sub-Síndico na ocasião tem poder para negar a cessão da dependência e ainda cessar, a qualquer momento, a licença concedida, uma vez constatado o desvirtuamento da reunião ou festa.
- 7.16. O Morador que utilizar o Salão para Festas deve zelar pelo bom uso e conservação do salão, sendo responsável por quaisquer danos causados ao mesmo ou às suas dependências contíguas e também se compromete a entregar o salão com todos os seus pertences, após sua utilização, limpo e em perfeitas condições, solicitando a competente vistoria do Zelador, após sua utilização, até as 10:00 horas da manhã do dia seguinte;

- 7.17. Não será permitido vender ingressos, bebidas alcoólicas ou outra coisa qualquer no salão, bem como utilizá-lo para fins comerciais ou outros que não aqueles compatíveis com sua finalidade;
- 7.18. É vedada a todos os condôminos e inquilinos a cessão a pessoa não moradora sob qualquer título ou pretexto, do direito de uso do Salão de Festas para qualquer finalidade;
- 7.19. É vedada a fixação de qualquer enfeite com furos nas paredes e teto do salão de festas; Será permitida, porém a colocação de enfeites com fitas adesivas, devendo o morador assinar relação de vistoria, antes e depois da utilização, responsabilizando-se quanto aos reparos dos danos causados,
- 7.20. A manutenção do Salão de Festas ficará sob a responsabilidade do condomínio. Porém, após o uso por qualquer condômino do salão de festas, a responsabilidade pela limpeza é daquele que o utilizou, devendo devolvê-lo nas mesmas condições em que o recebeu. Deverá entregar as chaves do salão limpo e em ordem até as 10:00 horas dia seguinte ao da festa.
- 7.21. Casos omissos neste regulamento e na Convenção serão levados à apreciação do Síndico, Subsíndico e Conselho Consultivo, os quais tomarão as decisões inerentes aos fatos ocorridos.

## **8. DO USO DA PISCINA**

**(Regida pela LEI 5.499 DE 09.09.72 e por este regulamento)**

- 8.1. A piscina destina-se ao uso privativo dos condôminos e dos moradores e seus respectivos familiares, descendentes e ascendentes, crianças indispensavelmente acompanhadas pelos pais ou responsáveis, sendo os mesmos responsáveis pelos acidentes (inclusive fatais) e/ou danos que ocorrerem.
- 8.2. Excepcionalmente e após prévia autorização do Síndico, poderão freqüentar tais dependências pessoas que venham a se hospedar nas unidades autônomas, devidamente indicadas pelos respectivos condôminos, na ficha de controle de ocupação do edifício.
- 8.3. Os empregados dos condôminos, assim como os empregados do condomínio, estão excluídos do uso das piscinas. No entanto as babas credenciadas para acompanhar crianças poderão adentrar ao recinto da piscina, mas nunca em trajes de banho.
- 8.4. O proprietário que alugar ou emprestar sua unidade autônoma perderá, automaticamente, o direito de usar ou freqüentar a piscina em benefício do locatário ou morador devidamente registrado.
- 8.5. A piscina, bem como suas áreas adjacentes poderá ser utilizada diariamente, das 8:00 às 22:00 horas.
- 8.6. O Síndico, ouvido o Conselho Consultivo, poderá alterar o horário do uso da piscina, afixando previamente as alterações em local visível.

- 8.7. O acesso de menor de 8 (oito) anos de idade à piscina somente será permitido em companhia do pai ou responsável, ou ainda, mediante autorização formal e expressa destes.
- 8.8. Dentro do recinto da piscina, é proibida a prática de qualquer jogo esportivo, bem como de qualquer ação que possa perturbar ou interferir no direito alheio de usufruir desse local em paz e em segurança. Incluem-se na proibição, no tocante à piscina, o uso de pranchas, barcos de toda espécie, câmaras de ar e de quaisquer materiais que prejudiquem a livre prática da natação, exceto equipamento individual fisioterápico e para hidroginástica.
- 8.9. Os usuários não podem adentrar à piscina com o corpo untado de óleo bronzeador ou similar.
- 8.10. Não poderão banhar-se na piscina os usuários portadores de doenças transmissíveis, bem como com ferimentos abertos ou com curativos de qualquer natureza.
- 8.11. Para a segurança da saúde de todos os condôminos e moradores freqüentadores é importante o controle médico, no sentido de evitar transmissões e agravamento de: Dermatomicoses em gerais, conjuntivites, otites, cáries, ferimentos em geral, ficando o condômino responsável pelo controle do exame médico periódico nos termos da Lei;
- 8.12. No caso de reclamações por parte dos condôminos e moradores, da incidência de qualquer tipo de moléstia transmissível, cabe ao Síndico o direito de solicitar aos freqüentadores da piscina os atestados médicos. Aqueles que não atenderem à exigência ficarão temporariamente proibidos de utilizar a piscina.
- 8.13. Em respeito às normas de segurança, dentro do recinto da piscina, só será permitido o uso de copos e vasilhames inquebráveis.
- 8.14. Os condôminos e moradores não deverão usar o elevador social, bem como o "hall" social quando em trajes de banho. Deverão utilizar somente o elevador de serviço, bem como o "hall" de serviço quando em trânsito para a piscina, devendo, no regresso, ter o corpo seco.
- 8.15. Pontas de cigarros, fósforos, papéis usados e qualquer tipo de detrito deverão ser jogados nos recipientes próprios.
- 8.16. O Zelador será responsável para cuidar da piscina, o qual terá, entre outras, as seguintes atribuições:
- 8.16.1. Manter em perfeito funcionamento todos os aparelhos, maquinados e instalações.
- 8.16.2. Manter o recinto da piscina em absoluta condição de higiene e limpeza.
- 8.16.3. Não permitir o acesso à piscina de pessoa não autorizada a freqüentá-la, na forma deste regulamento.
- 8.16.4. Exercer fiscalização sobre a aplicação deste regulamento, advertindo reservadamente e polidamente os infratores.
- 8.16.5. Atender com urbanidade e delicadeza a todos aqueles que freqüentarem a piscina.

- 8.16.6. Levar ao conhecimento do Síndico as advertências feitas e o seu acatamento ou não pôlos condôminos e freqüentadores.
- 8.16.7. Observar o cumprimento das regras de utilização por parte de todos os freqüentadores;.
- 8.17. Compete ao Síndico ou preposto fiscalizar o cumprimento do contrato de manutenção de garantia dos equipamentos, assim como o fornecimento de material químico.
- 8.18. Poderá ser aplicada pelo síndico pena de caráter disciplinar, compreendendo a retirada do recinto da piscina ou suspensão ao freqüentador que não respeitar o presente regulamento. A pena de suspensão poderá ser 7, 15 ou 30 dias, conforme se trate à segunda, terceira ou quarta admoestações, as quais serão feitas por escrito, sendo que no caso de menores serão dirigidas aos pais ou responsáveis.
- 8.19. Dos atos do Síndico caberá recurso ao Conselho Consultivo, sem efeito suspensivo.
- 8.20. As atribuições do Síndico, na sua falta ou impedimentos serão executadas pelo Sub-Síndico.
- 8.21. Não é permitida a entrada, circulação ou permanência de qualquer tipo de animal, mesmo de pequeno porte, no recinto da piscina.
- 8.22. E proibido promover festas nas áreas destinadas à piscina e áreas adjacentes;
- 8.23. São de inteira responsabilidade dos pais os cuidados a serem dispensados às crianças na utilização da piscina;
- 8.24. Os condôminos ou moradores que levarem quaisquer objetos para a piscina deverão recolhê-los ao se retirar para os respectivos apartamentos;
- 8.25. É vedado levar para a área da piscina objetos de vidro e outros materiais cortantes e perigosos, inclusive garrafas, mesmo que acondicionadas adequadamente;
- 8.26. O tratamento adequado da água da piscina será feito pelo Condomínio, ficando vedado aos condôminos adicionar sem autorização expressa, seja a que título for, qualquer produto químico na água;
- 8.27. É obrigatório o banho de chuveiro antes de entrar na piscina, por pessoas que utilizam cremes ou óleos bronzeadores;
- 8.28. A fim de manter sempre limpo o recinto da piscina, fica proibido em qualquer horário o porte de calçado de uso na rua ao redor da mesma, sendo permitido o uso de sandálias ou calçados apropriados ao ambiente;

## **9. DO USO DA SAUNA E SEU FUNCIONAMENTO**

- 9.1. A Sauna é de uso exclusivo dos senhores condôminos, não podendo haver exceção para estranhos.

- 9.2. O proprietário que alugar ou ceder o seu apartamento, perderá o direito de freqüentar a sauna, em benefício do inquilino ou morador devidamente registrado.
- 9.3. O ingresso no recinto da sauna não será permitido aos portadores de moléstias infecto-contagiosa.
- 9.4. O horário de utilização da sauna será diariamente das 08:00 às 22:00 horas, inclusive aos sábados, domingos e feriados.
- 9.5. Os serviçais dos condôminos e os empregados do condomínio não poderão fazer uso da sauna.
- 9.6. **È EXPRESSAMENTE PROIBIDO:**
- 9.6.1. A entrada no recinto da sauna e seus anexos, de bebês e serviçais dos Condôminos.
- 9.6.2. Praticar brincadeiras que possam prejudicar material ou moralmente os demais freqüentadores da sauna e seus equipamentos.
- 9.6.3. Levar à área da sauna: frascos, copos, garrafas etc., em vidro, porcelana ou material similar, sujeito a quebra e que possam ferir os usuários.
- 9.6.4. Levar comestíveis para a sauna e seus anexos.
- 9.6.5. Jogar lixo, papéis, palitos de fósforos, pontas de cigarro, etc., fora dos apropriados coletores.
- 9.6.6. A entrada de menores de 16 anos desacompanhados de seus pais.
- 9.6.7. Freqüentar a sauna em trajes atentatórios à moral ou se portar de forma que fira o decoro e os bons costumes.
- 9.7. Os usuários serão responsáveis pelos danos causados aos materiais e equipamentos da sauna.
- 9.8. O condomínio, síndico, administradores e seus prepostos não assumem qualquer responsabilidade por eventuais acidentes que possam ocorrer com os usuários da sauna.
- 9.9. **É EXPRESSAMENTE PROIBIDO POR PARTE DOS CONDÔMINOS OU MORADORES** o uso de essências aromatizantes, ficando a cargo do condomínio o devido funcionamento dos equipamentos.
- 9.9.1. Pelo uso da sauna, que será obrigatoriamente ligada e desligada pelo zelador do condomínio ou por funcionário por ele designado, deverá ser solicitada pelo condômino ou morador com 30 (trinta) minutos de antecedência, ficando a critério do Corpo Diretivo a cobrança de taxa pela utilização.
- 9.9.2. Compete ao Zelador controlar o tempo (hora) de utilização da sauna, registrando as situações em desacordo, em formulários próprios, que serão entregues ao Sr. Síndico;

- 9.9.3. Havendo necessidade de contenção de despesas ou racionamento de energia elétrica imposta pelo Governo, poderá ser suspenso o uso da sauna.
- 9.9.4. O uso de sabonetes, xampus, aparelhos de barbear e outros objetos não será permitido na sala da sauna.
- 9.9.5. O condômino que desejar utilizar a sauna deverá solicitar a portaria que providencie sua ativação, como também seu desligamento, caso ao sair não tenha nenhum outro condômino utilizando-a, evitando-se, assim, o desperdício de energia.
- 9.9.6. Quando do uso da sauna deverá ser observado traje de banho adequado.

## **10. DO USO DO SALÃO DE GINÁSTICA E SEUS EQUIPAMENTOS**

- 10.1. Os equipamentos e aparelhos de ginástica instalados no salão, ou que venham a ser instalados, não poderão de forma alguma ser utilizados fora daquele espaço, ou removidos de seus locais de instalação, devendo os condôminos se utilizar de trajes adequados, inclusive com a utilização de toalhas.
- 10.2. O salão é de uso exclusivo dos Srs. Condôminos e Moradores do prédio.
- 10.3. Horário de Uso do Salão de Ginástica será das 06:00 horas às 22:00 horas diariamente.
- 10.4. Somente será permitida a utilização de aparelhos sonoros de propriedade do Condomínio.
- 10.5. Para controle o usuário deverá registrar o horário de entrada e saída, no livro a ser disponibilizado, e que será recolhido à portaria.
- 10.6. A chave da porta de acesso ao salão, e o controle remoto da TV, que porventura vier a ser instalada, serão retirados, na portaria e para lá devem ser retornadas ao final do uso.
- 10.7. O referido salão possui comutador de luz individual, devendo ser utilizado para ligar e desligar a energia após o uso. Isso se aplica aos demais equipamentos elétricos caso não permaneça ninguém no local.
- 10.8. Todos os equipamentos de exercícios elétricos possuem os (chamados fios vermelhos), destinados à segurança do praticante, e que devem ser sempre usados, evitando-se acidentes, pois permitem desligar prontamente o aparelho em caso de perda do equilíbrio ou de queda.
- 10.9. Menores de 16 anos estão proibidos de utilizar os equipamentos, e quaisquer acidentes que possam ocorrer serão exclusivamente de responsabilidade dos pais, ou responsáveis, por eles, já que não devem adentrar ao local.
- 10.10. Jovens com idades entre 16 e 18 anos poderão freqüentar e utilizar os equipamentos com autorização expressa dos pais. Os formulários estão a disposição com o Zelador.

- 10.11. Não será permitido por motivo de higiene, que após a ginástica, seja utilizada a piscina, sem que se preceda de um banho de ducha disponível no local, e se utilize das vestimentas apropriadas para isso.
- 10.12. Segurança e Saúde: O condomínio não possui supervisão médica, portanto, cada condômino / morador é responsável por sua avaliação médica e de suas condições físicas para uso dos equipamentos, inclusive da piscina e da sauna, não contando o condomínio com serviços de primeiros socorros, e de guarda - vidas, para a piscina.
- 10.13. É proibido o consumo de alimentos e bebidas alcoólicas e fumar na sala de ginástica. Deverá ser observado o bom senso no tempo de utilização dos equipamentos, de modo a permitir a fruição por todos os interessados.
- 10.14. Os danos causados em razão de má utilização dos equipamentos, ou decorrentes de brincadeiras, terão os custos de reparos ou da substituição de responsabilidade do condômino ou morador.
- 10.15. A pessoa que fizer uso do Salão de Ginástica será responsável por seus equipamentos e dependências, ficando assim obrigado a arcar com qualquer dano causado nas dependências do mesmo. Quando outra pessoa danificar qualquer equipamento o responsável deverá avisar ao porteiro ou zelador para que sejam tomadas as providências. Quando ficar comprovado que os aparelhos foram danificados por mau uso por parte do condômino, os reparos correrão por parte do condômino, não sendo incluso no condomínio.
- 10.16. Casos omissos neste regulamento serão levados à apreciação do Síndico, Subsíndico ou Conselho Consultivo, dos quais tomarão as decisões inerentes aos fatos ocorridos.
- 10.17. Faz parte integrante desse regulamento do Salão de Ginástica, a Norma de Utilização dos Equipamentos afixada nas dependências do referido salão.

## **11. DO USO DA CHURRASQUEIRA.**

- 11.1. O direito de uso da churrasqueira para promoção de eventos é exclusivo dos condôminos e locatários das unidades autônomas, desde que não exceda os limites da legislação em vigor com respeito ao volume do som dos aparelhos, principalmente após as 22:00 horas, Lei do Silêncio;
- 11.2. A churrasqueira estará disponibilizada para uso diário, ficando o condômino responsável pelo comportamento dos seus convidados, devendo zelar pela preservação dos utensílios e demais bens, da área da churrasqueira e das outras áreas do Condomínio;
- 11.3. O condômino deverá permanecer pessoalmente durante todo o tempo em que transcorrer o evento, não abandonando o local, salvo por curtíssimos períodos.
- 11.4. Será cobrada taxa para utilização da churrasqueira no valor equivalente a percentual da taxa condominial da unidade, a ser fixada pelo Síndico e Conselho Consultivo;
- 11.5. O condômino interessado em utilizar a churrasqueira deverá efetuar a reserva junto ao zelador, com a antecedência mínima de 07 (sete) dias, bem como assinar o Termo de

Responsabilidade, que fará parte integrante do formulário de reserva que lhe será entregue pelo Zelador.

- 11.6. É facultada ao pretendente a vistoria prévia do local, a fim de constatar a existência e o estado de conservação de todo o mobiliário e instalações que guarnecem a churrasqueira;
- 11.7. Na hipótese de constatar qualquer falha ou dano, deverá denunciá-los imediatamente, fazendo constar sob título "observação" no Termo de Responsabilidade, assinado pelo Zelador, sob pena de não o fazendo, arcar com a responsabilidade por seu ressarcimento.
- 11.8. No período em que o usuário estiver de posse da churrasqueira e da área contigua, todos os fatos ou atos que ocorrerem nessas dependências serão de sua exclusiva responsabilidade.
- 11.9. Quaisquer danos causados a churrasqueira, seus acessórios, equipamentos, áreas comuns ou ao Condomínio, pelos usuários ou convidados para os eventos serão ressarcidos pelo condômino responsável pela promoção do evento, e esses valores serão cobrados junto com a taxa de Condomínio do mês subsequente;
- 11.10. Encerrado o evento, o condômino que usou a churrasqueira deverá providenciar a limpeza geral da área, dos equipamentos e dos acessórios, formalizando a devolução no dia seguinte até às 10:00 horas, mediante a vistoria efetuada pelo Zelador, a fim de constatar a existência ou não de danos aos bens que guarnecem a churrasqueira.

## **12. DO USO DO PLAY GROUND (se for implantado)**

- 12.1. O "Playground" destina-se às crianças de até 8 (oito) anos de idade. Poderá ser freqüentado diariamente, no horário das 8:00 às 22:00 horas;
- 12.2. Ficam vedados jogos de bola ou outro qualquer, bem como não será permitida a utilização de bicicletas, skates, patins, etc, nas áreas comuns do edifício e as que circundam o playground

PARÁGRAFO ÚNICO: Para as crianças na idade pré-escolar (até 8 anos) será permitida a utilização das áreas adjacentes ao "playground" para praticar manuseio de bola de plástico, andar com velocípede e bicicleta de pequeno porte, sob inteira responsabilidade dos pais ou responsáveis;

- 12.3. Os danos causados aos brinquedos do "Playground", bem como às áreas comuns do Edifício, serão levados a débito do apartamento responsável pelos causadores;
- 12.4. Não será permitido barulho a ponto de perturbar a tranqüilidade dos Moradores do Edifício, em qualquer hora do dia e da noite;
- 12.5. Ao ZELADOR é dado o direito de coibir quaisquer abusos;
- 12.6. Fica reservado a todos os Condôminos o direito de denunciar quaisquer irregularidades cometidas pelos moradores, especialmente aquelas que resultarem em prejuízos do Condomínio;
- 12.7. Todos os casos omissos neste Regulamento serão resolvidos pelo Síndico, Sub-Síndico e Conselho Consultivo do Condomínio;

- 12.8. O presente Regulamento do “Playground” poderá ser alterado a qualquer tempo pelo Síndico, Sub-Síndico e Conselho Consultivo, sem necessidade de qualquer prévio aviso, se as necessidades do Edifício assim exigirem;

### **13. DAS PENALIDADES**

- 13.1. A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção ou neste Regulamento, sujeitará o infrator às penalidades abaixo fixadas, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que no caso couber:
- 13.1.1. Advertência Verbal;
- 13.1.2. Advertência por escrito;
- 13.1.3. Multa equivalente a percentuais da última taxa Condominial, sendo a mínima de 10% e a máxima até cinco vezes o valor da taxa condominial vigente na época da infração. (Lei 10406/02);
- 13.2. O disciplinamento estatutário é uma decorrência do interesse comum, que neste caso se sobrepõe ao particular, em tudo que não viole o direito básico da propriedade. Portanto, a Administração tem não só a faculdade, como o dever de aplicar as sanções previstas na convenção e as aplicará, com certeza, sem nenhum favorecimento, em prol dos interesses da coletividade do condomínio.
- 13.3. Nos casos em que as violações possam ser consideradas leves e não resultem prejuízos de ordem, comportamental, moral e material, será enviada uma advertência por escrito ao responsável contendo a descrição do fato ocorrido.
- 13.4. As penalidades serão impostas pelo Síndico e Conselho Consultivo.
- 13.5. Se a violação dos preceitos for cometida por menores ou incapazes, respondem por ela seus representantes legais.
- 13.6. No caso de multa, será ela imposta à unidade condominial respectiva, devendo ser paga no prazo informado no termo de autuação respectivo ou junto com a taxa de condomínio do mês seguinte no mesmo boleto, a critério do Síndico. Não satisfeito o pagamento dentro do prazo, poderá o Síndico, em nome do Condomínio, promover ação judicial de cobrança ou execução.
- 13.7. As penalidades devem ser impostas atentando-se para a gravidade da transgressão e para os antecedentes. Na reincidência, a multa deverá ser sempre dobrada. Em casos mais graves ou de reincidência, poderá ser comunicada a imposição de penas de repreensão ou de multa para o conhecimento dos Condôminos e moradores do Edifício.
- 13.8. Para imposição de penas de repreensão e multa, caberá recurso sem efeito suspensivo, ao Conselho Consultivo, com prazo de 5 (cinco) dias da data da ciência, ressalvados os casos de competência da Assembléia Geral.

- 13.9. Fica o infrator, em caso de danos ou quebras de qualquer natureza, causado em qualquer das partes comuns do Edifício, responsável por repor ou reparar imediatamente.
- 13.10. Se houver necessidade de procedimento judicial, todas as despesas correspondentes às custas e aos honorários Advocatícios correrão por conta do Condômino responsável, ficando o mesmo também obrigado a efetuar os reparos necessários ou reembolsar o Condomínio pelas despesas em que este tiver incorrido com os reparos das áreas ou objetos danificados.
- 13.11. Os casos omissos no presente regulamento serão resolvidos pelo Síndico, a seu critério, "ad-referendum" do Conselho Consultivo.

#### **14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

- 14.1. O Condomínio por si ou por seus prepostos não assume responsabilidade:
- 14.1.1. Por acidentes, quebra de objetos, estragos, extravios e danos de ordem material ou pessoal em quaisquer circunstâncias e ocasiões em que forem envolvidos os Condôminos, inquilinos, ocupantes ou estranhos, dentro do Edifício ou das áreas comuns. Não responde também por objetos ou coisas confiadas a empregados do mesmo.
- 14.1.2. Por furtos e roubos de que sejam vítimas, dentro do Edifício ou das áreas comuns, os Condôminos, inquilinos ocupantes e estranhos, em quaisquer circunstâncias e ocasiões. O Condomínio, no entanto, deverá sempre colaborar com a apuração dos fatos nestes casos.
- 14.1.3. Pela interrupção eventual que se verifique no Edifício, em qualquer ocasião, dos serviços de luz, gás e telefone, seja qual for a causa, bem como pelos danos que esta interrupção causar.
- 14.2. Quanto à utilização de áreas sociais comuns do Condomínio para eventos dos condôminos, obrigatoriamente deverão ser registrados no Livro de Reservas, onde constará o nome do morador requerente, que ficará responsável, quanto à sua utilização, ordem e reparos dos danos ou ressarcimento dos prejuízos ao condomínio.
- 14.3. Compete a todos os condôminos e moradores, inquilinos e empregados do Condomínio, cumprir e fazer cumprir o presente regulamento, levando ao conhecimento do Síndico qualquer transgressão ao mesmo.
- 14.4. Reforça-se que os Locatários e ocupantes das unidades autônomas estão obrigados ao rigoroso cumprimento deste regulamento, sendo dever e obrigação dos condôminos proprietários, fazer inserir, em todo e qualquer contrato de locação, cessão e empréstimo, cláusula especial nesse sentido.
- 14.5. Quaisquer reclamações deverão ser dirigidas ao Síndico, sempre por escrito, identificando-se, pelo nome completo, o número da Unidade (Apartamento), dando os fatos e a ocorrência em si e, se houver outras pessoas envolvidas, nominá-las.

- 14.6. Os casos omissos serão resolvidos até o limite das competências pelo Síndico em conjunto com os membros do Conselho Consultivo, “ad-referendum” da primeira Assembléia Geral do Condomínio que venha a ser realizada.
- 14.7. O Sr. Síndico providenciará a distribuição e entrega de um exemplar deste Regulamento a todos os moradores do Condomínio Edifício Castel de Ravenna, mediante protocolo.
- 14.8. O objeto principal deste regulamento é assegurar o gozo e uso tranqüilo do Edifício, limitando os abusos que possam prejudicar o bom nome, asseio, higiene e conforto do Condomínio; assim sendo, todos os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico, dentro desse critério.
- 14.9. O presente Regulamento poderá sofrer alterações se as necessidades assim o exigirem mediante aprovação de Assembléia Geral dos condôminos especialmente convocada para este fim pelo quorum previsto na Convenção Condominial.

O presente Regulamento Interno do Condomínio Edifício Castel de Ravenna foi aprovado em sua Assembléia Geral Ordinária de 24 de novembro de 2011, passando a vigorar a partir de 01 de dezembro de 2011.

**PRESIDENTE**

**SECRETÁRIO**

**CORPO DIRETIVO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASTEL DE RAVENNA**

**ALBERTO BERAHA**  
Síndico

**JORGE ASSEF NETO**  
Sub- Síndico

**CONSELHO CONSULTIVO**

**Petru Emil Rusu**

**Antônio Roberto Muro**

**Libero Pinca Filho**

**...- 0 0 0 - ...**

### **PRINCIPAIS ATRIBUIÇÕES DO ZELADOR**

- 1.1. Como executor das ordens do Síndico, Sub-Síndico, dos Conselheiros e da Administradora, cumpre-lhe atender com solicitude aos condôminos e moradores, assim como dirigir, orientar e fiscalizar a boa ordem do Edifício, inclusive os serviços e atribuições dos respectivos funcionários.
- 1.2. Além dos serviços de praxe, é dever do Zelador:
  - 1.2.1. Manter serviço permanente de portaria, exercer a vigilância, impedindo o ingresso de pessoas estranhas, em particular de vendedores, devendo os visitantes informar o nome da pessoa a ser visitada, sendo que o acesso do visitante à unidade autônoma só será permitido após o consentimento do moradores e os necessários procedimentos de identificação e registro.
  - 1.2.2. Orientar os porteiros e demais serviçais para que, juntamente com ele, auxilie os condôminos a carregar volumes de grande porte, malas, pacotes, etc., desde que sem prejuízo de seus serviços.
- 1.3. Apresentar-se sempre convenientemente uniformizado, limpo, barbeado e com os cabelos aparados.
- 1.4. Manter em estado de conservação e asseio as áreas do Edifício.
- 1.5. Manter sempre os porteiros e demais serviçais em estado impecável de limpeza, de apresentação e uniformização, com barba feita diariamente e cabelos aparados.
- 1.6. Acender e apagar as luzes das partes comuns do Edifício nos horários determinados.
- 1.7. Guardar as chaves da entrada e das dependências comuns do Edifício, devidamente identificadas.
- 1.8. Comunicar ao Síndico qualquer irregularidade havida no Edifício ou na sua utilização pelos condôminos ou moradores.
- 1.9. Fica proibido ao Zelador e demais empregados do Edifício a passagem de listas para auxílio, donativos, rifas ou gratificações em qualquer época do ano, aos senhores condôminos ou moradores, bem como executar serviços particulares para os mesmos em horários normais de trabalho, exceção aos casos de urgência.
- 1.10. Orientar todos os funcionários do Edifício no uso dos equipamentos de combate a incêndio.
- 1.11. Ao Zelador, Porteiro ou Vigia fica autorizado a tomar todas as providências cabíveis, dentro de suas atribuições, quando tiverem que resolver qualquer assunto, não fugindo ao regulamento, devendo comunicar ao Síndico todas as infrações ao presente Regulamento Interno.

- 1.12. É ainda de competência do Zelador, o controle da recepção e entrega das correspondências destinadas aos senhores condôminos e moradores e do próprio Condomínio, observando-se, além de outras formalidades, as seguintes:
- 1.13. Quando se tratar de correspondência registrada, cuja entrega exija recibo por parte do funcionário do Condomínio será ela devidamente anotada em livro próprio, no qual o destinatário assinará acusando o recebimento.
- 1.14. Deverá ser entregue em mãos do destinatário, sem interferência do Síndico, toda e qualquer correspondência, documentos e intimações de Autarquia, Repartições da União, Estados, Municípios, Cartórios, bem como da Justiça Comum e Especializada.
- 1.15. O Zelador deverá monitorar o cumprimento do plano de manutenção do edifício.
- 1.16. Cabe ao Zelador controlar o Livro de Ponto e Escala de Trabalho dos Funcionários.
- 1.17. Deverá atender ao curso de formação de representante da CIPA do Condomínio (Comissão Interna de Prevenção de Acidentes), atendendo a Norma Regulamentadora nº 5 (cinco) da Portaria do Ministério do Trabalho.
- 1.18. Deverá monitorar e fiscalizar para que não sejam mantidas abertas as portas dos elevadores além do tempo necessário para a entrada e saída de pessoas, salvo nos casos de carga e descarga pelo elevador de serviços e quando da manutenção pela empresa especializada, bem como da limpeza dos elevadores, usando esse procedimento por tempo exclusivamente necessário.
- 1.19. Fiscalizar e impedir a entrada e permanência nos pisos de garagens, de veículos de entrega e de empresa de manutenção. Para carga e descarga de bombas, equipamentos e materiais serão acompanhados pelo Zelador e permanecerá somente o tempo necessário.
- 1.20. Vistoriar as dependências do Condomínio todos os dias, para inspeção das áreas, equipamentos e da limpeza das áreas comuns elaboradas pelos funcionários, a fim de supervisionar o serviço e orientá-los na melhor execução.

### **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASTEL DE RAVENNA**

REGULAMENTO APROVADO NA ASSEMBLÉIA GERAL DE 24 DE NOVEMBRO DE 2011.