

CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO

REGULAMENTO INTERNO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º: Rege-se-á o Condomínio, para todos os efeitos de direito, pelas disposições das Leis nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964, lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2003, da Convenção de Condomínio e deste Regulamento Interno, a cujo cumprimento todos os Condôminos, moradores, visitantes e os funcionários em geral se obrigam;

§ 1º - O presente Regulamento Interno disciplinará a conduta dos condôminos e usuários, a qualquer título, das áreas privativas e comuns do Condomínio.

§ 2º - Os condôminos, proprietários das unidades autônomas, obrigam-se a dar ciência do presente Regulamento, a todos aqueles que com sua anuência expressa ou tácita, venham a ocupar, locar ou transitar pelas dependências comuns ou privativas do condomínio.

Art. 2º: O presente Regulamento Interno, do Condomínio **GEMELLI DI FRANCESCO** aprovado em Assembléia Geral, conforme Ata registrada, dispõe sobre a estrutura e normas do Condomínio, elaboradas para a preservação e manutenção da ordem, comodidade, tranquilidade, conservação e segurança do edifício;

Art. 3º: Nos contratos de Locação dos apartamentos pertencentes ao condomínio, deverá constar a obrigação dos Locatários, seus dependentes, herdeiros, sucessores e visitantes de respeitarem o presente Regulamento, sob pena de despejo ou multa, conforme o caso;

CAPÍTULO II

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 4º: A Administração do Condomínio será exercida e fiscalizada por um Síndico, pessoa física ou jurídica, pelos Subsíndicos e Conselho Fiscal, respeitada a forma estabelecida pelo ordenamento jurídico vigente, e pela Convenção de Condomínio;

Art. 5º: Na qualidade de dirigente e responsável por todos os serviços e assuntos de interesse comum, o Síndico tomará conhecimento e solucionará problemas e assuntos não expressamente tratados na Convenção Condominial e neste Regulamento, bem como os que envolvem a aplicação ou interpretação dos respectivos preceitos;

Art. 6º: Todos os empregados do Condomínio estão subordinados ao Síndico ou seus prepostos, sendo que somente estes estão autorizados a chamar a atenção dos empregados. O Condômino que tiver alguma reclamação com relação a funcionário deverá procurar os responsáveis ou o zelador, que a encaminhará a quem de direito;

Art. 7º: O Condômino ou terceiro, que violar as disposições legais, bem como as contidas na Convenção de Condomínio e neste Regulamento Interno, ficará sujeito às multas convencionais, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se do ato praticado ou reparar os danos que causar;

CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO

Art. 8º: O Síndico deverá recorrer aos Subsíndicos bem como ao Conselho Fiscal para deliberação final de assuntos que extrapolem sua competência de atuação;

CAPÍTULO III

DO HORÁRIO E DO FLUXO DE ACESSO DE PESSOAS

Art. 9º: Como Condomínio de Edifícios de natureza estritamente residencial, sua portaria comportará atividades 24 horas por dia. No entanto, a partir das 22:00 haverá a redução das iluminações das partes comuns, salvo halls de entrada e áreas cuja iluminação se faz necessária em função do aspecto de segurança;

Art. 10º: O acesso de pedestres ao Condomínio, ou para fora dele, se dá obrigatoriamente pelos portões de pedestres, não sendo permitido, em hipótese alguma, acesso através de outros meios como portões da garagem e similares;

Art. 11º: Crianças até 10 (Dez) anos de idade, só poderão sair das dependências do condomínio, desde que autorizadas ou acompanhadas pelos pais ou responsáveis;

Art. 12º: Visando otimizar o aspecto de segurança condominial, os porteiros ficam autorizados a, no caso de dúvidas, solicitar a identificação dos Condôminos ou visitantes, para liberar o acesso de pedestres ao Condomínio;

Art. 13º: As encomendas ou pacotes deverão ser entregues na portaria, sendo vedado o acesso dos respectivos portadores ao apartamento destinatário;

Art. 14º: Eventuais visitantes serão liberados para adentrarem ao recinto do edifício, após a identificação do mesmo ao Porteiro, bem como após a obtenção de autorização do Condômino;

Art. 15º: A partir das 22:00 haverá a observância rigorosa à Lei do silêncio, condição indispensável ao repouso dos moradores;

CAPÍTULO IV

DA PORTARIA

Art. 16º: A portaria será guardada ininterruptamente pelo porteiro, competindo-lhe recebimento da correspondência e atendimento em geral;

Art. 17º: É tarefa obrigatória do porteiro, fiscalizar a entrada de visitantes e prestadores de serviços em geral, anunciando-os, **obrigatoriamente**, pelo interfone, ainda que sejam pessoas conhecidas;

Art. 18º: Os visitantes, a qualquer título, serão anunciados pelo interfone, e só poderão dirigir-se à unidade visitada após autorizado pelos condôminos;

Art. 19º: Em nenhum caso será permitida a entrada de vendedores, ambulantes, pedintes, angariadores, entregadores de pizza, flores, jornais e quaisquer outros profissionais semelhantes;

Art. 20º: Todos os condôminos ficam obrigados autorizar expressamente através de registro em livro próprio, a ser mantido na portaria, os dados pessoais de empregados domésticos ou diaristas por eles contratados, prestadores de serviços eventuais, ou serviços dos condôminos, indicando o número da unidade, bem como dias e horários de trabalho.

CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO

CAPÍTULO V

DO SINDICO

Art. 21º: Conforme previsto na Convenção, o Síndico, pessoa física ou jurídica, Condômino ou estranho ao condomínio será eleito pela Assembléia Geral dos Condôminos e seu mandato será de dois anos, sendo permitida a reeleição por mais um mandato;

§ único – O síndico ficará isento da cobrança ordinária do condomínio, por igual período da sua gestão, após o cumprimento do mandato, desde que tal isenção venha a ser deliberada em assembléia por maioria simples.

Art. 22º: Na eleição, fica vedada a utilização de procurações para atribuir votos em proveito próprio visando à obtenção do cargo de Síndico;

Art. 23º: O Síndico fica autorizado a tomar as providências cabíveis dentro de suas atribuições, respeitando este regulamento quando tiver que resolver assuntos de natureza urgente;

Art. 24º: Na eventual renúncia do Síndico, assumira interinamente um dos dois subsíndicos indicados pelo conselho até a próxima assembléia de eleição, a ser convocada nos 30(Trinta) dias subsequente;

Art. 25º: Ao Síndico será concedida autonomia, independente de aprovação em assembléia, para efetuar gastos em prol do Condomínio, nos casos em que o valor da despesa não ultrapassar a 5% (Cinco por cento) do total das despesas ordinárias.

CAPÍTULO VI

DA ZELADORIA

Art. 26º: Como executor direto das ordens e instruções do Síndico, cumpre ao Zelador atender com solicitude e urbanidade aos Condôminos, moradores e visitantes, dirigir e fiscalizar a boa ordem do Edifício, inclusive serviços e atribuições dos respectivos funcionários, terceirizados ou não, bem como zelar para o fiel cumprimento deste Regulamento.

CAPÍTULO VII

DO HALL SOCIAL

Art. 27º: O Hall social deve ser usado por pessoas que estejam aguardando o elevador, ou por pessoas que estejam eventualmente aguardando por algum condômino, momentaneamente ausente, sendo, portanto proibido o uso destes recintos pra reuniões comerciais, jogos, recreações, extensão do salão de festas ou ações similares;

Art. 28º: As mobílias do hall de uma torre, não podem ser, em hipótese alguma trocadas, mudadas, cedidas ou emprestadas para o hall de outra torre;

CAPÍTULO VIII

DAS MUDANÇAS

Art. 29º: Cumpre ao Zelador fiscalizar e orientar a entrada e saída de quaisquer

CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO

volumes ou mobílias;

Art. 30º: Mediante aviso prévio feito ao Zelador, as mudanças, as entradas e saídas de mobílias somente poderão realizar-se de Segunda à Sexta-feira das 8:00 às 18:00 horas e aos Sábados das 09:00 às 16:00 horas, sendo proibido tal movimentação aos Domingos e Feriados;

§ único – As mudanças, totais ou parciais, deverão ser comunicadas por escrito ao condomínio com no mínimo 72 horas de antecedência, sob pena de não ser permitida a sua realização.

Art. 31º: A entrada de materiais ou produtos que necessitem do bloqueio do elevador deverá observar o determinado no artigo anterior.

§ 1º - A mudança far-se-á exclusivamente pela garagem, utilizando-se o elevador de serviço, salvo em casos específicos de objetos de grande porte, que poderá ser feito pela fachada, desde que seja executado por firma especializada.

§ 2º - Todo e qualquer dano causado nas paredes, portas, elevadores, escadas, patamares, pintura, acabamento, fachada, acessórios e demais partes do edifício, por ocasião da entrada ou saída de mudanças, será prontamente indenizado ou reparado pelo proprietário das peças transportadas.

CAPÍTULO IX

DA LIMPEZA

Art. 32º: Todas as áreas comuns dos Edifícios serão rigorosamente limpas pelos respectivos empregados, devendo ser conservadas desta forma pelos condôminos, moradores e visitantes;

Art. 33º: Dever-se-á evitar sujidade nos pisos, corredores, escadas e demais áreas comuns, assim como a permanência de quaisquer objetos nos respectivos halls sociais;

Art. 34º: Os eventuais excrementos provenientes de animais, quando constatados nas áreas do condomínio, deverão ser imediatamente limpos pelos seus donos e/ou acompanhantes;

CAPÍTULO X

DOS PESOS PERMITIDOS

Art. 35º: É de responsabilidade total de cada condômino observar as características técnicas de resistência da construção, evitando desta forma que a instalação de móveis ou objetos em geral possam causar danos ou perigo aos demais moradores;

CAPÍTULO XI

DA RESPONSABILIDADE CIVIL

Art. 36º: O Condomínio, por si ou seus prepostos, não responde:

- a) Por acidentes e danos de ordem pessoal ou material, bem como extravios, estragos, quebras de instalação, de objetos que, em quaisquer circunstâncias e ocasiões sofram no interior dos Edifícios, os condôminos, ocupantes ou estranhos, assim como por objetos a seus empregados confiados;

CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO

- b) Por interrupção eventual, em qualquer hipótese, dos serviços de eletricidade, água, gás, telefone e outros, desde que tenha por origem de ocorrência externa;

Art. 37º: O Condômino ou morador que por si, seus filhos, dependentes, serviçais, prestadores de serviços ou visitantes causar danos ou prejuízos materiais ao Condomínio, a outro Condômino, morador ou a terceiro, responderá civilmente pela ação ou omissão a que der causa, cabendo-lhe indenizar os danos, mediante comprovação de sua responsabilidade;

Art. 38º: O conserto ou substituição de qualquer peça, móvel, utensílio e instalação de aparelho danificado, ficará por conta de quem der causa ao dano;

CAPÍTULO XII

DO ACESSO E UTILIZAÇÃO DAS GARAGENS

Art. 39º: As garagens destinam-se exclusivamente a guarda de automóveis de passeio, utilitários de pequeno porte, motocicletas e bicicletas;

Art. 40º: A operação de abertura e fechamento dos portões de acesso as garagens é da responsabilidade de cada condômino;

Art. 41º: As vagas para estacionamento são previamente demarcadas por apartamento e para o uso de veículos de passeio;

Art. 42º: As garagens são de uso privativo dos Condôminos, respeitados os limites determinados pelas demarcações dos boxes;

Art. 43º: É terminantemente proibido:

- a) Estacionar impedindo ou dificultando as manobras de entrada e saída de carros;
- b) Trafegar na garagem na contra mão de direção;
- c) Utilizar o espaço da garagem para guardar móveis, utensílios e sobressalentes sob qualquer pretexto;
- d) Alugar ou ceder vagas de garagem a pessoas estranhas do Edifício;
- e) Permitir a permanência de crianças, trânsito de bicicletas ou praticar qualquer tipo de esporte ou brincadeiras infantis;
- f) Utilizar a garagem de outro proprietário sem o seu consentimento;
- g) Trafegar na garagem com velocidade superior a 10 Km/h e com os faróis apagados;
- h) A lavagem, manutenção e o conserto de autos nas dependências da mesma;
- i) Estacionar na vaga de deficientes físicos / carga e descarga, sem que seja portador desta condição, ou por tempo indeterminado, sendo este espaço destinado exclusivamente para tais situações;
- j) É expressamente proibido, e sujeito à multa especial, o abastecimento, troca ou manipulação de combustíveis de qualquer espécie nas dependências da garagem.
- k) É vedada a circulação de animais e crianças nas garagens.
- l) Acessar ou sair da garagem mediante o aproveitamento dos portões já abertos pelo condômino do veículo imediatamente a frente;

Art. 44º: Qualquer dano ocasionado por um veículo a outro, será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador do incidente, devendo este

CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO

providenciar o ressarcimento do prejuízo causado;

Art. 45º: Excepcionalmente em caso de visitas, porém somente pelo período da estada, será permitido o acesso de veículos de parentes e amigos a vaga de garagem do Condômino, respeitado o seu limite de vagas e mediante autorização e responsabilidade civil e criminal do proprietário da mesma, com a sua presença na entrada e saída, sempre respeitando as normas estabelecidas neste capítulo;

Art. 46º: As vagas destinadas a carga e descarga / estacionamento de deficientes físicos, somente deverão ser ocupadas durante o período necessário para o descarregamento e/ou tempo necessário para o embarque e desembarque dos deficientes físicos, mediante o prévio aviso de utilização da vaga à portaria;

Art. 47º: A área externa destinada a estacionamento de visitantes, deverá ser utilizada pelos mesmos, somente pelo tempo necessário à visita, sendo vedada a permanência por tempo indeterminado;

Art. 48º: A velocidade máxima permitida para o transito ao sair das garagens é de 10 Km/h, sendo que o acesso às vias públicas deverá ser feito preferencialmente pelas saídas mais próximas ao portão;

CAPÍTULO XIII

DAS ÁREAS DE LAZER

Art. 49º: O Condomínio possui como áreas de Lazer o Conjunto Aquático (Piscinas), Quadra de Esportes, Churrasqueira, Parque Infantil, Pista de cooper e Salão de Festas;

Art. 50º: As áreas de Lazer que compõem o Condomínio têm sua utilização destinada restrita e privativamente aos Condôminos e moradores, e para uso residencial, sendo vedado qualquer outro uso diferente deste;

Art. 51º: Sua utilização deverá observar as normas de convivência social e o princípio da coexistência de direitos e deveres;

Art. 52º: O uso do Parque Infantil é permitido apenas e tão somente as crianças com idade limite de 10 (dez) anos;

Art. 53º: Todos os Condôminos devem consultar periodicamente o quadro de avisos instalado no edifício, ficando assim, cientes de eventuais comunicados do Síndico que envolvam as áreas de lazer;

Art. 54º: A utilização das áreas de Lazer, pelo condômino, morador e dependentes vincula-se à condição de adimplente frente os compromissos financeiros que envolvem o condomínio;

CAPÍTULO XIV

DA QUADRA DE ESPORTES

Art. 55º: Será liberado a utilização da quadra de esportes no máximo 02 visitantes por unidade, para à prática das modalidades esportivas projetadas para a mesma. O ingresso do visitante à quadra deverá ser feito através de registro em livro próprio, em poder da portaria, sendo que o condômino terá total responsabilidade pelo seu convidado;

Art. 56º: O horário de funcionamento da quadra será de 2ª a Sábado das 09:00 h às 22:00 e Domingo das 10:00 às 21:00;

CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO

Art. 57º: Considerando o aspecto poliesportivo do conjunto, no qual comporta varias modalidades de esportes, as regras referentes aos dias de prática de cada modalidade, horários, tempo de utilização por morador ou moradores etc, estarão contidas em regulamento próprio, a ser definido e publicado pelo síndico, subsíndicos e comissão;

Art. 58º: A prática esportiva deverá seguir o quadro de atividades com dias e horários definidos para cada modalidade (que ficará exposto na entrada da quadra), ressaltando que na ausência de pessoas para a prática da modalidade reservada, o uso da quadra ficará liberado;

Art. 59º: Os trajes a serem utilizados durante a prática dos esportes devem ser compatíveis e adequados. Não devem acessar a quadra pessoas com sapatos, chinelos, tamancos, chuteiras, tênis com cravos ou utilizando outros tipos de vestimentas que possam danificar o piso e/ou os equipamentos que compõem o conjunto esportivo;

Art. 60º: Os acessórios necessários à pratica de esportes, deverão permanecer nas dependências das quadras somente durante o tempo em que estiver ocorrendo as atividades esportivas. Uma vez encerradas, os mesmos deverão ser armazenados no local de onde foram retirados;

Art. 61º: As bolas poderão ser retiradas na portaria, mediante o registro em livro próprio, constando o nome, a unidade e assinatura do condômino responsável pela retirada do material. Após o uso deverá ser devolvida no mesmo local, oportunidade em que se procederá a baixa no livro;

X Art. 62º: Não será admitida a prática de esportes radicais, nos quais seus equipamentos e acessórios provoquem dano no piso da quadra;

Art. 63º: O uso de bolas e demais equipamentos esportivos fica restrito à Quadra de Esportes, sendo terminantemente proibido o seu uso nas demais dependências do Condomínio, sob pena de multa;

Art. 64º: Fica proibido o acesso a quadra de esportes, portando alimentos, bebidas em geral;

X Art. 65º: Poderá ser aplicada pelo Síndico, pena de caráter disciplinar, compreendendo a retirada do conjunto esportivo, ou até suspensão do freqüentador que não respeitar as normas do presente regulamento, sem prejuízo do ressarcimento do dano causado;

CAPÍTULO XV

DAS PISCINAS – ADULTO E INFANTIL

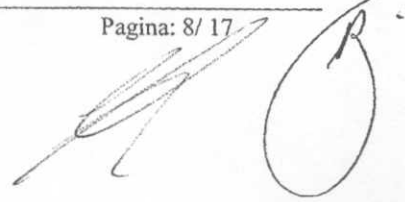
Art. 66º: É assegurado a cada condômino e/ou morador, o direito de utilizar-se do conjunto aquático, respeitando as condições deste regulamento;

Art. 67º: As piscinas estão liberadas para uso de terças-feiras a domingos, no horário das 8:00 às 20:00, em horário de verão o encerramento irá estender-se até às 22:00h. Excepcionalmente nas segundas-feiras serão liberadas a partir das 14:00, reservando o período matutino para limpeza e manutenção;

Art. 68º: Este horário poderá ser alterado, mediante aviso prévio, para limpeza e manutenção, como decorrência de feriados;

Art. 69º: As piscinas destinam-se exclusivamente ao uso dos condôminos, moradores e seus respectivos familiares residentes no condomínio;

Art. 70º: Excepcionalmente será permitido, mediante a autorização prévia



CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO

formalizada do Síndico, o ingresso às dependências da piscina, e uso das mesmas, aos eventuais hóspedes dos condôminos, sempre a título precário e sob a inteira responsabilidade do mesmo condômino que o convidou;

Art. 71º: Os empregados dos condôminos ou moradores, assim como os empregados do Condomínio não estão autorizados a utilizar as piscinas;

Art. 72º: O proprietário que alugar ou ceder a sua unidade autônoma perderá, automaticamente, o direito de uso da piscina, transferindo-o ao locatário ou cessionário;

Art. 73º: Usuários portadores de ferimentos, sangramentos ou doenças de pele visíveis e/ou contagiosas terão o acesso às piscinas negado;

Art. 74º: Não será permitida a prática de qualquer atividade esportiva nas dependências do conjunto aquático, bem como de qualquer ação que possa perturbar ou interferir no direito alheio de usufruir desse local com tranquilidade e segurança. Inclui-se na proibição o uso de pranchas, barcos de qualquer espécie, câmaras de ar, bolas, raquetes, ou outros objetos que impliquem em risco e/ou incômodo aos demais usuários prejudicando a livre prática da natação;

Art. 75º: Os usuários não poderão adentrar as piscinas com o corpo untado de protetores solar ou similares;

Art. 76º: Fica proibido aos usuários da piscina, adentrarem no referido recinto, portando qualquer tipo de bebida alcoólica ou não, em qualquer embalagem de vidro, bem como lanches ou produtos comestíveis de qualquer natureza;

Art. 77º: Os pais devem sempre orientar os seus filhos no sentido de respeitarem este regulamento na sua íntegra, bem como orientá-los dos seguintes aspectos:

- a) Levar uma toalha para se secarem, ao sair da piscina;
- b) Ao pular para dentro da piscina, tomar cuidado para não cair em cima de outras crianças;

Art. 78º: Os usuários da piscina devem estar trajando roupas de banho, bem entendido, shorts e maiôs apropriados, não sendo permitida a entrada com calções ou trajes normais;

Art. 79º: Os usuários em trajes de banho que se dirigirem às piscinas deverão utilizar-se exclusivamente dos elevadores de serviço, devendo, no regresso ter o corpo enxugado;

Art. 80º: O Zelador deverá levar ao conhecimento do síndico as advertências feitas e o seu acatamento, ou não, pelos condôminos e frequentadores;

Art. 81º: O lixo produzido nas imediações das piscinas deverá ser acondicionado em recipiente próprio;

Art. 82º: O Condomínio não se responsabiliza por qualquer acidente que venha a acontecer na piscina;

Art. 83º: Fica proibido o acesso de menor de 8 (oito) anos de idade desacompanhado às piscinas;

Art. 84º: O uso das piscinas por menores de qualquer idade fica sob inteira responsabilidade dos seus pais ou responsáveis, isentando-se o Condomínio por acidentes de qualquer natureza que possam ocorrer. Extensiva esta isenção também a usuários adultos que venham a sofrer eventuais acidentes;

CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO

CAPÍTULO XVI

DA CHURRASQUEIRA

Art. 85º: É assegurado a cada condômino e/ou morador, o direito de utilizar-se das churrasqueiras, respeitando as condições deste regulamento;

Art. 86º: O uso da churrasqueira se dará com o registro em livro próprio, anotando-se a data e a unidade responsável, lembrando que a reserva e autorização de uso somente poderá ser feita por maiores de 18 anos;

Art. 87º: A utilização das churrasqueiras será possível através de reservas, com antecedência mínima de 15 dias da data a ser utilizada, considerando que cada torre possui uma churrasqueira com duas opções de grelhas, ou seja, a reserva de cada condômino se refere a ambos os espaços de cada torre;

Art. 88º: As churrasqueiras terão seu uso liberado, devendo, no entanto ser observado sempre o horário limite de 22:00;

Art. 89º: Preferencialmente, deverão ser usadas a churrasqueira da mesma torre em que reside o condômino, salvo no caso de ocupação, oportunidade em que o uso poderá ser feita na torre oposta;

Art. 90º: O condomínio se limita a fornecer as instalações e infra-estrutura, não incluindo o material necessário ao evento. Eventualmente, algumas mesas e cadeiras do salão de festas da mesma torre poderão ser pegadas pelo condômino que reservar a churrasqueira, desde que isso não atrapalhe o condômino que alugou o salão de festas, para a mesma data, devendo os objetos ser devolvidos nas mesmas condições de limpeza, higiene e conservação em que foram pegos;

Art. 91º: Após o termino do evento, o responsável pela reserva deverá informar ao Zelador, para que sejam providenciadas a limpeza e a liberação do local;

CAPÍTULO XVII

DA PISTA DE COOPER

Art. 92º: É assegurado a cada condômino e/ou morador, e apenas a estes, o direito de utilizar-se da pista de Cooper;

Art. 93º: A pista é destinada prioritariamente para atividades de caminhada;

Art. 94º: Na hipótese de não haver usuários para caminhadas, poderá ser utilizada para outras atividades físicas;

CAPÍTULO XVIII

DOS ANIMAIS NO CONDOMÍNIO

Art. 95º: Abaixo as normas específicas para a manutenção de animais no Condomínio, compatíveis com orientações da Delegacia Geral da União Internacional Protetora dos Animais, que passa a fazer parte integrante do presente Regulamento Interno;

Art. 96º: Não devem ser mantidos animais nas respectivas unidades autônomas, exceção feita a pequenos animais domésticos, desde que não perturbe o sossego dos demais moradores;

Art. 97º: O possuidor de animais deverá garantir a saúde dos mesmos em prol dos

CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO

moradores, vacinando-os nas épocas previstas em lei;

Art. 98º: Os proprietários deverão garantir que seus animais não incomodem vizinhos, entendendo por incomodo latidos, produção de odores, sujeiras e similares;

Art. 99º: Condôminos com animais, obrigatoriamente deverão circular sempre pelo elevador de serviços;

Art. 100º: O proprietário do animal não poderá transitar com os animais pelas dependências comuns do condomínio;

Art. 101º: Para levar o animal até a rua, para suas necessidades fisiológicas, a saída deverá ser obrigatoriamente pelo piso térreo, sendo que, no elevador e no hall, o animal deverá ser transportado no COLO, na área comum até a rua o animal poderá ser transportado na coleira;

Art. 102º: O possuidor de animais não deverá abandonar por longo tempo, o animal dentro de seu apartamento, nem tão pouco em áreas comuns;

Art. 103º: O condutor do animal deverá ter pleno e total domínio sobre o mesmo;

Art. 104º: Os condôminos são responsáveis pelo incomodo provocados aos demais ocupantes de prédio pelo animal de que tenham a guarda.

Art. 105º: É obrigatória a vacinação anual dos animais contra raiva, devendo o proprietário do animal comprovar esta circunstancia sempre que solicitado pelo síndico.

Art. 106º: O não cumprimento das regras acarretará em sanções contra os proprietários;

CAPÍTULO XIX

DO SALÃO DE FESTAS

Art. 107º: O salão de festas poderá ser usado pelos moradores do Edifício mediante reserva antecipada, e o pagamento de taxa de manutenção de 25% do Salário Mínimo vigente, a ser incluso na Taxa Condominial do mês subsequente;

Art. 108º: Da solicitação deverão constar os horários de início e término das atividades de ocupação do salão, sendo que após as 22:00 o volume deverá ser consideravelmente abaixado e desde que não haja excessos ou reclamações, a festa poderá estender-se até às 24:00;

Art. 109º: O uso do salão de festas deverá estar voltado para atividades compatíveis ao ambiente residencial do condomínio, sendo exemplos reuniões, festas ou recepções e similares, sendo terminantemente proibido o uso comercial do mesmo;

Art. 110º: A capacidade do salão de festas é limitado a 80 (Oitenta) pessoas;

Art. 111º: As mobílias do salão de festas de uma torre não podem ser, em hipótese alguma, trocadas, mudadas, cedidas, ou emprestadas para o salão de festas da outra torre;

Art. 112º: Durante o período de uso do Salão, deverá ser evitado o comportamento exageradamente ruidoso, assim como o uso de aparelhagem sonora em volume que perturbe o repouso e a tranquilidade dos moradores, especialmente após as 22:00;

Art. 113º: Toda a recepção infantil, ou de menores, deverá ter a assistência e responsabilidade de pelo menos, um adulto responsável, condômino ou morador;

→ Art. 114º: O Condômino ou morador que utilizar o Salão de Festas será responsável pela manutenção da ordem, bem como por qualquer dano material causado

CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO

ao Salão, seus pertences, jardins e outras áreas do condomínio;

Art. 115º: Na data da reserva do salão, este será de uso exclusivo do requisitante e de seus convidados que deverão ser anunciados pela portaria;

→ Art. 116º: O Condômino que alugar o salão será responsável por orientar os convidados a limitar a circulação dos mesmos às áreas do salão de festas, não sendo permitido aglomerações de convidados na recepção, hall de entrada, elevadores e demais dependências do condomínio como quadra esportiva, piscina entre outros, somente será permitido a circulação ao redor do salão de festas;

Art. 117º: Fica expressamente proibida a cessão do salão de festas a pessoas não residentes no edifício, bem como para reuniões de cunho religioso ou comercial;

Art. 118º: Não será permitido usar o salão de festas como área de lazer ou mesmo como passagem;

Art. 119º: As reservas para as datas comemorativas, como Natal e Ano Novo, deverão ser feitas com antecedência, pois caso haja concorrência de interesses, será realizado sorteio para decidir a quem caberá o direito pela utilização;

Art. 120º: A reserva do Salão de festas compreende também a área da churrasqueira, pelo período requisitado na reserva do salão de festas, devendo a churrasqueira estar disponível no mínimo 2 horas antes do horário solicitado na reserva.

CAPÍTULO XX

DA UTILIZAÇÃO DOS ELEVADORES

Art. 121º: De acordo com a lei municipal, é terminantemente proibido a qualquer pessoa, **fumar** ou **portar** cigarro acesso no interior do elevador;

Art. 122º: Para uso do elevador, os usuários devem observar o seguinte:

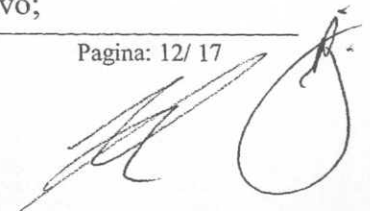
- a) Os mesmos jamais devem ser usados para simples recreação;
- b) Não riscar, cuspir, arrancar placas de sinalização, apoiar os pés em suas paredes e nem encostar nas mesmas objetos que as danifiquem;
- c) Acionar tão somente o botão correspondente ao andar pretendido, evitando assim paradas e partidas desnecessárias;
- d) Após o uso, liberá-los imediatamente, ficando expressamente proibido manter as portas dos mesmos abertas além do tempo necessário para a entrada e saída;
- e) Em caso de falta de energia prolongada, os moradores devem ficar atentos a possíveis vizinhos presos nos elevadores;

Art. 123º: É terminantemente proibida a utilização do elevador social, inclusive para moradores, quando estejam com trajes de banho, utilizando carrinho de feira ou com bagagem de viagens;

CAPÍTULO XXI

DA UTILIZAÇÃO DAS UNIDADES

Art. 124º: O Condomínio possui natureza estritamente residencial, sendo que em função disso é proibido utilizar as unidades, no todo ou em parte, para qualquer finalidade diferente desta como comércio, indústria, oficina, e similares, que produzam ruídos ou que possam perturbar o sossego dos demais moradores, e, sobretudo prejudicar o bom nome do Condomínio e seu valor venal ou locativo;



CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO

Art. 125º: Os apartamentos destinam-se exclusivamente a fins residenciais, sendo expressamente proibido o uso, locação ou cessão para atividades profissionais, de qualquer natureza, para depósito de qualquer objeto, para "república de estudantes", para pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, assim como para qualquer fim escuso ou ilícito;

CAPÍTULO XXII

DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Art. 126º: É assegurado a cada condômino e/ou morador o direito de usar sua unidade residencial, respeitando a destinação do imóvel, a segurança do Condomínio, observando não só as normas das relações de vizinhança, como também cuidando do imóvel com a diligência que as leis vigentes exigem;

Art. 127º: É assegurado a cada condômino e/ou morador o direito de usar as partes comuns do Condomínio, respeitando as normas de convivência social e o princípio da coexistência de direitos e deveres;

Art. 128º: É assegurado a cada condômino e/ou morador o direito de formular sugestões, queixas e reclamações por escrito ao Síndico ou à Administradora, em livro próprio que se encontra na portaria;

CAPÍTULO XXIII

DOS DEVERES E RESTRIÇÕES DOS CONDÔMINOS

Art. 129º: Além das constantes da Convenção de Condomínio, são ainda estabelecidas complementarmente as seguintes regras, aplicáveis a toda e qualquer pessoa que se utiliza do Condomínio, ou de alguma de suas unidades autônomas, ainda que em caráter temporário, ou na condição de transeunte ou visitante;

Art. 130º: Cabe aos condôminos zelar e fazer zelar pela integridade material do conjunto, bem como contribuir para o custeio de qualquer obra de manutenção ou melhoramento de interesse geral do Condomínio, cuja execução seja aprovada em Assembléia;

Art. 131º: Caberá ao Condômino ou morador ressarcir danos causados ao Condomínio por si, seus familiares, serviçais, visitantes ou ocupantes;

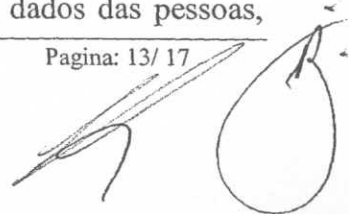
Art. 132º: Manter as portas de suas unidades fechadas, e trancadas quando necessário, já que em nenhuma hipótese o Condomínio será responsável por furtos nos apartamentos;

Art. 133º: Em caso de viagens ou ausências prolongadas, isto é, superiores a 7 (Sete) dias, os Condôminos deverão deixar junto ao Síndico o endereço ou telefone de seus familiares, ou onde poderão ser localizados para os casos de emergência, além de avisar o Zelador para que o mesmo feche o registro de água e gás do apartamento;

Art. 134º: Manter as torneiras dos apartamentos fechadas constantemente quando não estejam em uso normal, em especial para as situações de falta de água, evitando que quando houver o retorno da água possa ocasionar alagamento e danos aos apartamentos de andares inferiores;

Art. 135º: Eventuais reformas internas das unidades são de inteira responsabilidade do proprietário, devendo ser observado:

a) Informar através de carta ou livro da portaria, os dados das pessoas,



CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO

- que estarão executando os serviços no apartamento (nome completo, RG, CPF e endereço), se responsabilizando pelos mesmos;
- b) Executar as reformas mediante a observância dos seguintes horários: dias úteis das 8:00 às 17:00, aos Sábados das 10:00 às 15:00. Sendo proibido as reformas aos domingos e feriados;
 - c) Fazer a limpeza diária do elevador, hall e área comum que tenham sido sujas durante a execução da reforma;
 - d) Retirar os entulhos devidamente ensacados transportando até a lixeira;
 - e) Caso a reforma venha produzir grande quantidade de entulho, o condômino deverá locar uma caçamba e a mesma deverá ser colocada em local que não interrompa ou prejudique o fluxo de veículos e pedestres;
 - f) Orientar os prestadores de serviço para que limitem a circulação exclusivamente no andar em que o serviço está sendo realizado;

Art. 136º: É de responsabilidade do proprietário locador do imóvel, orientar e fornecer cópia do Regulamento Interno e da Convenção Condominial deste Edifício aos locatários;

Art. 137º: Os Condôminos e os empregados do Edifício deverão zelar pelo fiel cumprimento deste regulamento, levando ao conhecimento da administração e do Síndico toda e qualquer irregularidade observada, preferencialmente no livro de sugestões e reclamações que se encontra na portaria;

Art. 138º: É obrigação de todo condômino comunicar imediatamente ao síndico a ocorrência de moléstia contagiosa ou epidêmica em sua unidade;

Art. 139º: Manter as portas de entrada social do Edifício sempre fechadas, a partir das 22:00 e após este horário, a mesma será aberta pelos Porteiros;

Art. 140º: Tomar providências, no prazo de 24 horas, referente aos vazamentos ocorridos na canalização secundária que sirva privativamente a sua unidade autônoma, bem como infiltrações nas paredes e pisos, respondendo pelos danos que por ventura venham causar ao Condomínio ou as unidades vizinhas, sob pena do Condomínio reparar o conserto e repassar os custos para o Condômino do apartamento causador do transtorno;

Art. 141º: Nenhum condômino ou morador poderá ordenar aos empregados o desligamento de bombas de água dos Edifícios, a qualquer hora do dia ou da noite;

Art. 142º: É expressamente proibido:

- a) Colocar toldos, varais, letreiros, placas, cartazes e outros elementos visuais na parte externa do Edifício;
- b) Estender roupas, tapetes ou outros objetos nas janelas ou em outro lugar que seja visível no exterior do Edifício;
- c) Colocar vasos, antenas, enfeites, ou quaisquer objetos nas janelas, peitorais de sacada ou de onde estejam expostos ao risco de queda, ou alterar a estética do Edifício, exceção feita aos enfeites de Natal;
- d) Bater tapetes nas janelas e sacadas ou atirar lixos, papéis, pontas de cigarros, quaisquer objetos líquidos sobre via pública ou na área do Edifício. Da mesma forma, lavar as sacadas com água, de forma que possibilite o escoamento para os andares inferiores;
- e) Guardar ou depositar explosivos, inflamáveis ou agentes químicos, corrosivos em qualquer dependência do Condomínio;
- f) Colocar anúncios, placas, avisos, editais, letreiros de qualquer espécie

CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO

na parte externa, nas dependências internas dos Edifícios;

- g) Jogar nos vasos sanitários, pias e tanques objetos que possam causar o seu entupimento;
- h) Alterar os sistemas de antenas de TV, convencional ou a cabo;
- i) Remover sob qualquer pretexto, equipamentos de segurança do prédio, salvo para seu uso em uma emergência comprovada ou para recarga quando autorizado pela administração;
- j) Sobrecarregar as estruturas das lajes do prédio por m², superior ao permitido tecnicamente;
- k) Perturbar o sossego e o bem-estar dos outros moradores após as 22:00, cabendo aos pais orientar as crianças a não derrubar objetos sobre os pisos, as cadeiras, não saltitar, etc;
- l) O uso de rádios, aparelhos de som ou de qualquer instrumento musical, com o volume exageradamente alto, devendo ser feito de modo a não perturbar os vizinhos, observando no horário fixado acima;
- m) Utilizar o carrinho de compras para transporte de objetos grandes, eletrodomésticos, crianças, ou qualquer outro que não seja o designado (compras de supermercado);
- n) Desenvolver no hall social, recepção, salão de festas e dependências comuns do Edifício brincadeiras como: jogar bola, andar de skate, patins, bicicletas e similares;
- o) A permanência dos empregados dos Condôminos do Edifício na Portaria, hall de entrada, recepção e salão de festas, evitando-se assim, tirar a atenção dos funcionários da portaria;
- p) Danificar (riscar, quebrar, rasgar etc) em qualquer parte das áreas comuns do Condomínio (hall de entrada, portaria, recepção, jardim, garagem, quadra, etc) sob pena de ressarcimento e multa;
- q) Permitir a entrada de entregadores e outros nas dependências do Condomínio. Os mesmos deverão ser atendidos pelo Condômino na portaria. Os vendedores somente serão permitidos a entrada, quando acompanhados pelo Condômino responsável;
- r) Utilizar os funcionários do Condomínio sem prévia autorização da administração;
- s) Não será permitido o uso de rádios transmissores e receptores ou quaisquer outros equipamentos de comunicação, assim como quaisquer aparelhos elétricos que causem interferência nos demais equipamentos do edifício, ou das demais unidades autônomas.

CAPÍTULO XXIV

DAS RECLAMAÇÕES E SUGESTÕES

Art. 143º: Haverá um livro de reclamações e sugestões na portaria, destinado a acatar e registrar todas as iniciativas neste sentido. O Zelador deverá entregá-lo ao Síndico dentro de 24 horas para a ciência e providências, quando pertinentes;

Art. 144º: Todos os registros efetuados no livro, deverão ter o retorno no período máximo de 7 dias;

CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO

CAPÍTULO XXV

DAS PENALIDADES

Art. 145º: As categorias das sanções disciplinares a serem aplicadas consistem em:

- I - advertência;
- II - suspensão;
- III - multa.

Art. 146º: Por infração de qualquer dispositivo da Convenção de Condomínio, ou do presente Regulamento Interno, caberá ao Síndico e Conselho impor as sanções disciplinares aplicáveis ao caso, de acordo com as categorias previstas no artigo 146;

Art. 147º: Em se tratando de multa, o condômino faltoso será punido com pena pecuniária que lhe será imposta através da reunião do Síndico e o Conselho, na qual será dosada a gravidade da falta e a correspondente pena, podendo esta variar entre 1% e 10% do valor total das despesas ordinárias condominiais. Tal decisão, no entanto, deverá ser ratificada em assembléia;

Art. 148º: Persistindo na infração, será aplicada a agravante de dobro e triplo da pena anteriormente aplicada, durante o tempo em que persistir a falta;

Art. 149º: As sanções serão aplicadas ao infrator ou infratores, sendo cada uma tratada individualmente, de acordo com o Capítulo X, artigos 48 e 49 da Convenção do Condomínio Gemelli di Francesco;

Art. 150º: O condômino infrator poderá ser notificado para que tome as providências pertinentes, alertando-o sobre as consequências da sua inércia ou resistência. A notificação, no entanto, não se constitui em ato obrigatório pré-punitivo, podendo ser adotada em conjunto com a pena pertinente;

Art. 151º: Uma vez definida a multa como penalidade, será emitido um boleto no valor da multa. Os valores arrecadados serão depositados no fundo de reserva;

Art. 152º: Em caso de reincidência, haverá a dobra da penalidade e em persistindo o triplo, até que seja sanada a mesma;

Art. 153º: Considerar-se-á reincidência a repetição da mesma infração no intervalo de 01 ano;

Art. 154º: Das penalidades aplicadas na forma deste regulamento, será cabível recurso no prazo de 30 dias a contar do vencimento da multa, sem efeito suspensivo, sendo que para conhecimento do mesmo deverá ser comprovado o pagamento da multa em Assembléia.

Art. 155º: Caso a Assembléia decida revogar ou diminuir o montante da multa aplicada, o valor já pago será descontado das quotas condominiais vincendas a partir da data da decisão.

Art. 156º: Deixando o condômino infrator de efetuar o pagamento, poderá a multa ser cobrada por via judicial, no momento julgado conveniente pelo Conselho Consultivo.

Art. 157º: Após a terceira inadimplência condominial, o Condomínio fica autorizado a ingressar com ação judicial para a respectiva cobrança, independente de qualquer prévio aviso;

Art. 158º: Os acordos judiciais, a critério do Síndico, deverão ter a anuência do Conselho;

CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO

CAPÍTULO XXVI

DOS CASOS OMISSOS

Art. 159º: Na hipótese da Convenção do Condomínio e deste Regulamento se caracterizarem omissos a respeito de regras para a solução de qualquer caso surgido entre condôminos, entre alguns deles e o Condomínio, ou entre este e o Síndico, caberá ao Conselho e ao Síndico resolver o assunto, mediante a aplicação da analogia ou de precedentes, "AD REFERENDUM" da primeira Assembléia Geral que ratificará ou retificará a decisão tomada;

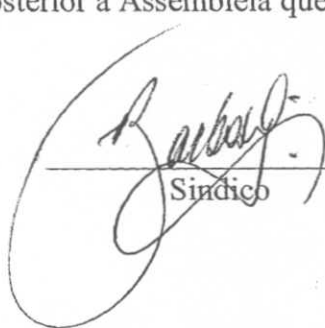
CAPÍTULO XXVII

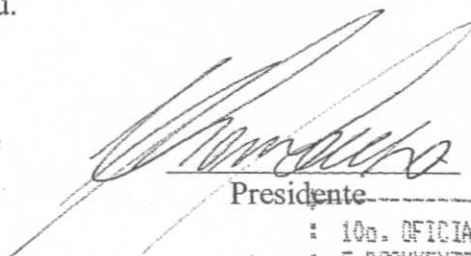
DAS MODIFICAÇÕES NESTE REGULAMENTO

Art. 160º: Ao Conselho e Síndico incumbe a missão de observar as falhas e omissões deste regulamento e formular propostas para a sua alteração, sempre que julgar conveniente, bem como encaminhar à Assembléia Geral todas as sugestões que lhe sejam apresentadas por qualquer condômino;

Art. 161º: Este Regulamento Interno poderá ser modificado pela Assembléia dos Condôminos, convocada e instalada na forma legal definida, e obedecidos os quoruns previstos no Capítulo VIII da Convenção de Condomínio;

Art. 162º: O presente Regulamento Interno entrará em vigor no primeiro dia útil posterior à Assembléia que o aprovou.


Síndico


Presidente

100. OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS
E DOCUMENTOS DA CAPITAL - SÃO PAULO
RUA XV DE NOVEMBRO, 244 - 6. ANDAR
TELEFONES 3104-8434 E 3105-6483 (FAX)
O PRESENTE TÍTULO/DOCUMENTO, PROTOCOLADO
REGISTRADO EM MICROFILME SOB N.1.582.674
SÃO PAULO, 05 DE JULHO DE 2005.
BEL. EDUARDO K. JUNQUEIRA FRANCO-OFFICIAL
LUIS F. JUNQUEIRA FRANCO-ESC. SUBSTITUTO
GERALDO JOSE H. DE LACERDA - ESC. AUT.
DANIELA RODRIGUES BARBOSA - ESC. AUT.
ADRIANO MARTINS CERCA - ESC. AUTORIZ.
CLENIO DE ARAUJO GUILHERME - ESC. AUT.
JOAO FRANCISCO J. FRANCO NETO - ESC. AUT.
INCLUIDOS 28% AO ESTADO - 21% AO IPESP
5% AO REG. CIVIL - 5% AO TRIB. JUSTICA

100. R.T.D./R.P.J.
ENQUILMENTOS *****61,82
AO ESTADO *****17,61
AO IPESP *****13,03
REG. CIVIL *****3,34
TRIB. JUST. *****3,34
TOTAL *****99,14