

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARAÇARI
Rua José Maria Lisboa, 356 – Jardim Paulista
São Paulo - SP

Os condôminos e seus representantes legais, do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARAÇARI**, regularmente convocados e presentes na Assembleia Geral Ordinária realizada em de agosto de 2005 aprovam o novo

REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARAÇARI

O **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARAÇARI** reger-se-á por este **REGULAMENTO INTERNO**, pela **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO** e pela legislação pertinente, os quais obrigam todos os seus moradores, quer sejam condôminos proprietários residentes ou não, inquilinos ou cessionários, obrigando igualmente seus visitantes, empregados e prestadores de serviços, particulares ou do Condomínio.

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - Para fins de apresentação deste Regulamento Interno do Condomínio Edifício Araçari adotar-se-á as seguintes denominações simplificadas:

- I – Condomínio Edifício Araçari: "**Condomínio**";
- II – Edifício Araçari: "**Edifício**";
- III – Unidade Autônoma do Edifício: "**Apartamento**";
- IV – Regulamento Interno do Condomínio: "**Regulamento**";
- V – Condôminos proprietários, Inquilinos, Cessionários e Moradores no Edifício: "**Residentes**";
- VI – Pessoas não moradoras no Edifício, exceto condôminos proprietários: "**Não Residentes**";
- VII – Síndico do Condomínio: "**Síndico**";
- VIII – Sub-síndico do Condomínio: "**Sub-síndico**";
- IX – Conselheiros do Condomínio: "**Conselheiros**";
- X – Corpo diretivo do Condomínio (Síndico, Sub síndico e Conselheiros): "**Administração**";
- XI – Administradora Externa do Condomínio: "**Administradora**";
- XII – Zelador do Condomínio: "**Zelador**";
- XIII – Funcionários do Condomínio: "**Funcionários**".

Artigo 2º - O **Edifício** é de uso residencial e seus **Residentes** não poderão utilizar, alugar, ceder ou explorar seus **Apartamentos**, no todo ou em parte, para outros fins que não sejam residenciais.

§ 1º - Os **Residentes** enquadrados nas categorias de profissionais liberais de profissão regulamentada, tais como advogados, administradores, contadores, economistas e outros, poderão utilizar seus **Apartamentos** também como escritórios particulares, inclusive na pessoa jurídica, desde que não exijam o atendimento externo de **Não Residentes**.

§ 2º - Entende-se por atendimento externo mencionado no parágrafo anterior o tráfego frequente de diferentes pessoas **Não Residentes** no **Edifício** que se dirijam aos **Apartamentos** dos **Residentes**.

§ 3º - No interior de cada **Apartamento**, os respectivos **Residentes** terão a liberdade de ação compatíveis com as normas de boa ordem, bons costumes, segurança, sossego, saúde e bem estar dos demais **Residentes**.

§ 4º - No período das 22:00 horas do dia às 09:00 horas do dia seguinte é expressamente proibido produzir, dentro dos **Apartamentos** e áreas comuns do **Edifício**, ruídos que possam incomodar os demais **Residentes**.

§ 5º - As reformas dos **Apartamentos** e as obras ou serviços que produzam ruídos suscetíveis de incomodar os demais **Residentes** somente poderão ser realizados de segunda a sexta-feira entre 09:00 e 18:00 horas e aos sábados das 09:00 às 12:00 horas, ficando proibidas aos domingos e feriados nacionais, estaduais e municipais. Casos de emergência deverão ser comunicados previamente ao **Síndico**, diretamente ou através do **Zelador**, que excepcionalmente poderá autorizar os serviços.

§ 6º - Nas reformas descritas no parágrafo anterior, deverá ser estabelecido antecipadamente pelos **Residentes**, e comunicado ao **Zelador**, como será feita a retirada de entulhos e lixo decorrentes, uma vez que não serão recolhidos pela coleta regular da prefeitura municipal e nem poderão ficar acumulados em qualquer lugar da área comum do **Edifício**, inclusive na garagem no subsolo. O transporte de material de construção, entulho e lixo deverá ser feito pelo elevador de serviço do **Edifício**, devidamente acondicionados.

§ 7º - Os serviços de reforma particulares deverão ser realizados dentro dos respectivos **Apartamentos** dos **Residentes**, sendo proibida a execução de serviços fora deles. Qualquer dificuldade para a realização dos mesmos deverá ser comunicada ao **Zelador**, que se incumbirá de auxiliar os **Residentes** a encontrarem uma solução adequada, após consulta e orientação do **Síndico**.

§ 8º - As mudanças de móveis, equipamentos e utensílios dos **Apartamentos** somente poderão ser realizadas de segunda a sábado, das 09:00 às 18:00 horas, ficando proibidas aos domingos e feriados nacionais, estaduais e municipais. Os **Residentes** também deverão comunicá-las previamente por escrito, em carta dirigida à **Administração** e entregue na portaria do **Edifício**, com antecedência mínima de 03 (três) dias, para que o **Zelador** tome as providências internas necessárias. Casos de emergência deverão ser comunicados previamente ao **Zelador**, que após consulta ao **Síndico**, excepcionalmente poderá autorizá-los.

§ 9º - O transporte de mudanças deverá ser feito pelo elevador de serviço do **Edifício**, devidamente protegido pelo **Zelador**, ou por suas escadarias, sendo que o acesso deve ser realizado pelo térreo. A utilização do elevador de serviço estará sujeita às determinações do fabricante, principalmente quanto ao peso máximo, volume e tipo de carga a ser transportada.

§ 10º - As compras de mantimentos pelos **Residentes** poderão ser transportadas através dos carrinhos de supermercado, disponíveis nos pisos térreo e na garagem do subsolo de cada bloco de **Apartamentos** do **Edifício**. Os carrinhos estão bloqueados com uma corrente e poderão ser liberados para uso através da chave entregue para cada **Apartamento**, onde consta o nº do mesmo, devendo após o uso serem deixados no mesmo local e bloqueados novamente com a chave. Não poderão ser deixados no hall dos andares, nos elevadores ou em qualquer outra área comum do **Edifício**, nem tampouco ficarem retidos nos **Apartamentos** que os utilizem por mais tempo que o necessário para a retirada das compras. Também não poderão ser utilizados para transporte de material de construção (cimento, azulejos, tijolos, areia, etc...), de crianças ou de animais.

§ 11º - O lixo doméstico dos **Apartamentos** deverá ser acondicionado em sacos plásticos, totalmente fechados, com especial cuidado para vidros, objetos cortantes e outros materiais perigosos ou nocivos à saúde, e será recolhido pelas faxineiras do **Edifício** duas vezes por dia (uma de manhã e outra à tarde) de segunda a sábado, e somente uma vez aos domingos e feriados nacionais, estaduais ou municipais. Alternativamente, os **Residentes** poderão transportar e depositar o lixo doméstico, devidamente acondicionado de tal forma que não respingue ou se espalhe durante o trajeto, nas lixeiras localizadas na garagem do subsolo do **Edifício**, utilizando-se do elevador de serviço.

Artigo 3º - O **Condomínio** não se responsabilizará, em hipótese alguma, por furtos ou roubos ocorridos nos **Apartamentos**, nas garagens ou outras áreas comuns do **Edifício**.

§ Único - Não obstante o mencionado no caput deste artigo, a **Administração** deverá sempre colaborar com a apuração dos fatos pelos **Residentes** atingidos.

Artigo 4º - Nos casos de venda, aluguel ou cessão dos **Apartamentos**, deverão os proprietários ou seus representantes legais observarem os seguintes procedimentos:

a-) Não será permitida a colocação de placas, conforme o disposto no artigo 14º deste Regulamento;

b-) É proibida a permanência de corretores de plantão no Edifício;

c-) Deverão comunicar previamente e por escrito, em carta dirigida à Administração, a relação das imobiliárias ou corretores de imóveis autorizados a adentrarem em seus Apartamentos, sendo que em hipótese alguma a Administração e o Condomínio se responsabilizarão por quaisquer danos ou avarias que os mesmos lhes causarem;

d-) Qualquer interessado em comprar ou alugar um Apartamento, estando este habitado ou não, somente adentrará ao Edifício e ao Apartamento se acompanhado por um representante da imobiliária ou corretor de imóveis previamente autorizado, ou então pelo proprietário do referido Apartamento.

Artigo 5º - Os Residentes e Funcionários deverão manter elevado nível de respeito mútuo e convivência civilizada, para o bem estar geral.

§ 1º - O desrespeito, ofensas ou agressões físicas a Funcionários perpetrados pelos Residentes, ou pelos Não Residentes relacionados aos primeiros, estão sujeitos às penalidades dispostas nos artigos do Capítulo X deste Regulamento. Dependendo da gravidade da falta cometida, o Síndico determinará a penalidade a ser imposta aos infratores.

§ 2º - Da mesma forma, o desrespeito, ofensas ou agressões físicas a Residentes e Não Residentes provocados por Funcionário, deverão ser comunicados imediatamente à Administração, diretamente ou através do Zelador, verbalmente ou por escrito. Dependendo da gravidade da falta cometida, a Administração punirá o Funcionário envolvido com carta de advertência, suspensão temporária, ou demissão sumária por justa causa.

§ 3º - As eventuais críticas, sugestões ou reclamações de Residentes sobre os Funcionários, a Administração, a Administradora, ou a outros Residentes, deverão ser feitas por escrito em carta dirigida à Administradora ou à própria Administração, podendo ser entregue na portaria do Edifício. A Administração deverá dar uma resposta no prazo de até 30 (trinta) dias corridos de seu efetivo recebimento, podendo acatar ou rejeitar, parcial ou integralmente, conforme o caso apresentado. Se for do interesse da Administração e/ou dos Residentes, o assunto poderá ser incluído na pauta da próxima assembléia geral condominial.

CAPÍTULO II – ACESSO DOS RESIDENTES

Artigo 6º - A Administração providenciará, para segurança e conforto de todos, um "Cadastro Geral" dos Residentes em questionário específico, onde deverão constar a identificação dos mesmos, com nome completo, nº do Apartamento, grau de parentesco quando for o caso, telefones (comercial, residencial e celular) para contatos em geral ou emergenciais, veículos que estacionam na garagem do Edifício (marca, modelo e nº da placa).

§ Único - Os Residentes deverão comunicar o mais breve possível qualquer alteração nos dados cadastrais informados, sendo que a Administração promoverá anualmente a atualização do "Cadastro Geral".

Artigo 7º - Ninguém poderá se instalar no Apartamento sem prova de sua propriedade, locação ou cessão de uso a qualquer título, devendo previamente encaminhar à Administradora toda a documentação comprobatória exigida, a qual após analisá-la expedirá comunicado a respeito para o Síndico, que informará o Zelador e este, por sua vez, o comunicará aos Funcionários.

Artigo 8º - Para efeito deste Regulamento considera-se que o Zelador e seus familiares, uma vez que residam no Edifício, são Residentes, sujeitando-se às suas normas.

Artigo 9º - A guarita da portaria do Edifício deve ser utilizada somente pelos Funcionários e pessoas autorizadas pela Administração, sendo proibida a entrada ou permanência de Residentes, seja qual for o motivo, e também as aglomerações ao redor da mesma, que dificultem o trabalho dos Funcionários.

§ 1º - Todos os portões de entrada e saída do **Edifício**, tanto para acesso de pedestres como de veículos nas garagens, devem permanecer fechados.

§ 2º - Os portões de acesso de veículos à garagem do térreo e à do subsolo deverão ser acionados para abertura pelos próprios **Residentes** no interior dos seus veículos, através dos controles automáticos que possuem, devendo ser obrigatória e imediatamente fechados pelos mesmos após sua passagem.

§ 3º - Os **Residentes** idosos, ou com dificuldades de locomoção, que necessitem adentrar no **Edifício** com veículos de **Não Residentes** ou de taxi, deverão fazê-lo preferencialmente pelo portão de acesso à garagem do térreo e nos casos de intempéries climáticas poderão fazê-lo pelo portão de acesso à garagem do subsolo. A liberação da entrada será feita pelo **Funcionário** que estiver na portaria, após a devida identificação visual dos **Residentes**, inclusive através do monitor das câmeras eletrônicas instaladas nesses acessos, sendo que o veículo deverá deixar o **Edifício** imediatamente após o desembarque desses **Residentes**.

§ 4º - O portão de acesso à garagem do térreo poderá ser liberado para entradas e saídas de pedestres, desde que sejam **Residentes** e estejam com animais, com carrinhos de feira ou sacolas de compras, ou que tenham deficiência física que os obriguem a utilizar a rampa de acesso. Nestes casos deverão ser acionadas as campainhas interna ou externa, para que o **Funcionário** que estiver na portaria possa liberar o acesso, após a devida identificação visual dos **Residentes**, inclusive através do monitor das câmeras eletrônicas instaladas. Sempre que possível, para maior segurança de todos, deve-se evitar a utilização do portão de acesso à garagem do térreo pelos **Residentes** que estejam a pé, especialmente no período noturno.

Artigo 10º - Os **Residentes** serão civilmente responsáveis pelos atos praticados no interior do **Edifício**, tanto por si, como pelos **Não Residentes** que autorizarem a adentrar no **Edifício**.

CAPÍTULO III – ACESSO DOS NÃO RESIDENTES

Artigo 11º - Para maior segurança do **Condomínio**, o portão de acesso somente será aberto para a entrada de **Não Residentes** após a devida identificação dos mesmos pelo **Funcionário** que estiver na portaria, o qual tomará as providências descritas nos parágrafos seguintes. Enquanto isto, deverão sempre aguardar no lado de fora do **Edifício**.

§ 1º - Para os **Não Residentes** ocasionais, tais como visitas de parentes, amigos e colegas, o **Funcionário** da portaria contatará os **Residentes** pelo interfone, que deverão autorizar verbalmente sua entrada.

§ 2º - Para os **Não Residentes** que por algum motivo deverão permanecer por certo período de tempo residindo nos **Apartamentos**, sugere-se aos **Residentes** identificá-los previamente na portaria (nome completo, nº de documento de identificação e período de estadia), para que os **Funcionários** liberem automaticamente sua entrada durante o período informado. Caso contrário, deverão se identificar toda vez que forem adentrar ao **Edifício**, conforme o disposto no parágrafo anterior.

§ 3º - No caso de entregadores de produtos para consumo pessoal, tais como compras efetuadas em supermercados, farmácias, bares, restaurantes, pizzarias e outros, os **Residentes** serão comunicados por interfone pelo **Funcionário** da portaria e deverão retirar os produtos na área de espera na entrada do **Edifício**, ao lado da guarita. Enquanto isto, os entregadores deverão aguardar do lado de fora do **Edifício**.

§ 4º - No caso de entregadores de materiais de construção, de bens de consumo duráveis, tais como fogões, geladeiras, freezer, aparelhos eletroeletrônicos, móveis, estofados e produtos similares, ou quaisquer outros objetos e materiais, os **Residentes** deverão comunicar aos **Funcionários** da portaria quais os responsáveis pelo recebimento dos produtos, pois se não o fizerem tais produtos simplesmente não serão recebidos. Os responsáveis serão comunicados por interfone pelos **Funcionários** da portaria tão logo os produtos cheguem, devendo ir até a portaria e acompanhar os entregadores até os respectivos **Apartamentos**. Se for necessária será permitida a entrada do veículo transportador exclusivamente para descarga dos produtos, devendo sair do **Edifício** logo após. É vedado o recebimento destes produtos pelos **Funcionários**.

da portaria, bem como sua permanência nas áreas comuns do **Edifício**. Em casos excepcionais, não havendo uma pessoa no **Apartamento** para receber os produtos, os **Residentes** deverão comunicar o fato antecipadamente ao **Zelador**, que poderá ficar com as chaves do **Apartamento**, receber os produtos e acompanhar os entregadores até o mesmo, onde ficarão. Isto deverá ser considerado pelos **Residentes** como uma cortesia sendo que, embora dispense toda a atenção necessária, o **Zelador** não se responsabilizará pessoalmente, nem tampouco a **Administração** ou o **Condomínio**, por quaisquer danos ou defeitos apresentados pelos produtos, assim como pelos bens e pertences no interior dos respectivos **Apartamentos**.

§ 5º - É proibida a permanência ou circulação de **Não Residentes** pelas áreas comuns do **Edifício** sem estarem devidamente acompanhados por **Residentes**, que deverão se limitar a fazer o trajeto da portaria do **Edifício** até os respectivos **Apartamentos**.

§ 6º - No caso de empregados(as) domésticos(as), faxineiros(as) e assemelhados, os **Residentes** poderão assinar um "Termo de Responsabilidade" conforme modelo no Anexo III deste **Regulamento**, disponível na portaria, identificando todas as pessoas autorizadas a entrar no **Edifício** (com o nome completo, nº do documento de identificação e telefone para recados) e autorizando sua entrada de forma permanente. Poderão também deixar as chaves dos **Apartamentos** na portaria do **Edifício**, sendo que os **Funcionários** as receberão em boa-fé, não se responsabilizando, nem tampouco a **Administração** ou o **Condomínio**, de maneira alguma pelos bens e objetos presentes no interior dos referidos **Apartamentos**. Por outro lado, os **Residentes** deverão comunicar imediatamente aos **Funcionários** da portaria, ou ao **Zelador**, eventual cancelamento desta autorização, seja qual for o motivo.

§ 7º - No caso de prestadores de serviços de manutenção e/ou de reforma de imóveis, como empreiteiros, pedreiros, eletricitas, tapeceiros, marceneiros e demais profissionais de construção civil, os **Residentes** deverão assinar um "Termo de Responsabilidade" conforme modelo no Anexo III deste **Regulamento**, disponível na portaria, identificando todas as pessoas autorizadas a entrar no **Edifício** (com o nome completo, nº do documento de identificação e telefone para recados) durante o prazo previsto para as obras e/ou serviços contratados, especificando a finalidade dos trabalhos.

§ 8º - Serão consideradas como exceção a algumas das regras acima, os **Apartamentos** que tenham como **Residentes** pessoas idosas, com dificuldades de locomoção, com alguma deficiência física ou enfermas, que residam sozinhas ou que estejam sozinhas no momento de um dos eventos descritos nos parágrafos deste artigo. Nestes casos o **Síndico** estabelecerá os procedimentos a serem adotados pelo **Zelador**, baseado em seu livre arbítrio e bom senso, para preservar a segurança de todos os **Residentes** e, na medida do possível, tentar minimizar o desconforto a tais moradores.

CAPÍTULO IV – DAS PROIBIÇÕES AOS RESIDENTES E NÃO RESIDENTES

Artigo 12º - É terminantemente proibido aos **Residentes** e **Não Residentes**:

a-) Pisar nos gramados dos jardins, brincar sobre eles, neles intervir adicionando ou removendo plantas e flores, mudando os arranjos, cortar galhos de árvores e arbustos, à revelia da **Administração**;

b-) O uso de skate em qualquer área de uso comum do **Edifício**;

c-) Circular com bicicletas pela área social e hall social dos andares e do térreo do **Edifício**, O transporte de bicicletas "de" e "para" os **Apartamentos**, quando necessário, deverá ser feito pelo elevador de serviço;

d-) Realizar jogos com bolas no hall social dos andares e do térreo do **Edifício**, uma vez que há uma área de lazer apropriada para tais práticas;

e-) Depredar, danificar ou sujar as áreas e instalações de uso comum do **Edifício**, riscar paredes e portas (inclusive de **Apartamentos** de outros **Residentes**), depredar e riscar elevadores, afixar cartazes ou avisos nos mesmos, danificar escadarias, enfim praticar qualquer ato considerado como de vandalismo;

f-) Depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas de uso comum do **Edifício**, sem a permissão da **Administração**. Os volumes depositados serão removidos pelo **Zelador** e o infrator

pagará as despesas e danos porventura ocasionados, além das penalidades previstas neste Regulamento;

g-) Colocar vasos de plantas, objetos em geral, enfeites, estender roupas, bater ou secar tapetes, lençóis ou quaisquer roupas sobre os peitorais das janelas externas dos **Apartamentos**, nos quais também não é permitido instalar varais de qualquer tipo na sua parte externa, assim como remover pó de tapetes, carpetes, cortinas, capachos e similares sobre os parapeitos dos mesmos;

h-) Manter ou guardar substâncias voláteis nos **Apartamentos** que causem perigo à segurança do mesmo, do **Edifício**, ou dos **Residentes**, tais como produtos químicos inflamáveis, explosivos e similares, bem como ter ou usar instalações ou material, por qualquer forma, que venham a afetar a saúde, segurança e tranquilidade dos **Residentes**, ou que possam onerar as despesas com seguro do **Edifício**;

i-) Atirar fragmentos de lixo, papéis, cigarros e pontas de cigarro, cinzas, água e quaisquer outros detritos ou objetos, pelas janelas ou áreas de serviço dos **Apartamentos** para a rua, áreas comuns do **Edifício**, pisos dos corredores, escadarias, elevadores, garagens e demais dependências do **Edifício**;

j-) Promover festividades ou reuniões suscetíveis de prejudicar os pertences comuns ou de perturbar o sossego e a tranquilidade dos demais **Residentes**.

k-) Utilizar os **Funcionários** para serviços particulares durante o horário de serviço dos mesmos;

l-) Permanecer com animais nas áreas comuns do **Edifício**. Os animais existentes no **Edifício** serão tolerados, desde que não perturbem os demais **Residentes**, sejam vacinados, não fiquem soltos ou sujem áreas comuns do **Edifício** e que permaneçam sob estrita vigilância de seus donos. Sempre que forem deslocados, deverá ser utilizado o elevador de serviço e se limitar ao trajeto dos **Apartamentos** até a saída do **Edifício** pela porta da garagem do térreo, e vice-versa. O abuso e a não observância destas normas acarretará ao infrator a retirada permanente do animal do **Edifício**, além de não isentar seu dono das penalidades previstas neste Regulamento;

m-) Colocar ou instalar toldos, antenas de TV, rádios e equipamentos similares na cobertura do **Edifício** ou em qualquer outra parte visível do mesmo, exceto aqueles de uso coletivo. A pedido dos **Residentes**, casos excepcionais poderão ser apresentados à **Administração**, que analisará se os mesmos devam ser autorizados, inclusive se for o caso, submetendo-os à avaliação e deliberação numa assembléia geral condominial;

n-) Manter aberta a porta dos elevadores além do tempo necessário para a entrada e saída de pessoas, ou carga e descarga de materiais e objetos, bem como sua utilização por menores de 07 (sete) anos de idade, quando desacompanhadas de um adulto responsável.

Artigo 13º - É proibido alterar a forma externa da fachada correspondente a cada **Apartamento**, bem como decorar paredes e esquadrias externas do **Edifício**.

§ Único - Exceção será feita para instalação de equipamentos de segurança, como redes de proteção para crianças nas janelas, e para aparelhos de ar condicionado, estes últimos somente nas laterais do **Edifício**, estando terminantemente proibidos nas partes frontal e no fundo.

Artigo 14º - É vedada a colocação de anúncios, placas, avisos, editais ou letreiros de quaisquer espécies na parte externa do **Edifício**, em suas dependências comuns internas ou nos elevadores.

§ Único - Nos casos que digam respeito ao próprio **Condomínio**, caberá à **Administração** determinar os locais apropriados para divulgar as informações, preferencialmente utilizando o Quadro de Avisos localizado na parede da guarita do **Edifício**.

CAPÍTULO VI – DOS DEVERES DOS RESIDENTES E NÃO RESIDENTES

Artigo 15º - São deveres dos **Residentes**, estendido no que couberem aos **Não Residentes** autorizados a entrarem no **Edifício**:

a-) Guardar silêncio no período das 22:00 às 9:00 h, evitando a produção de ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem estar dos demais **Residentes**;

- b-) Utilizar aparelhos sonoros ou musicais de modo a não perturbar os vizinhos **Residentes**, seja qual for o horário;
- c-) Observar as normas de segurança dos elevadores, determinadas tanto por lei quanto pelo fabricante;
- d-) Os proprietários que não residam nos **Apartamentos** devem comunicar à **Administradora** o seu domicílio para envio de correspondências, sendo que não o fazendo não poderão alegar em juízo ou fora dele, a não recepção das correspondências, nem tampouco o desconhecimento do seu conteúdo. Os gastos incorridos com o envio destas correspondências deverão ser reembolsados pelos **Apartamentos** referidos, com a cobrança feita através do lançamento dos valores nas taxas condominiais mensais;
- e-) Os **Residentes**, ao informarem seu endereço para terceiros, deverão sempre citar o número dos respectivos **Apartamentos** de forma a facilitar a distribuição das correspondências, sendo que não o fazendo não poderão responsabilizar o **Condomínio**, em juízo ou fora dele, por possíveis atrasos ou extravios das mesmas;
- f-) Prestigiar e fazer cumprir as decisões da **Administração** e assembleias gerais condominiais e a estas comparecerem, a fim de que as decisões tomadas expressem realmente a vontade da coletividade;
- g-) Observar dentro do **Condomínio** elevado grau de moralidade, decência e respeito;
- h-) Notificar imediatamente a **Administração** ou ao **Zelador**, da incidência de moléstia infecto-contagiosa grave de **Residentes** nos respectivos **Apartamentos**, conforme determinação das autoridades médicas governamentais;
- i-) Contribuir para as despesas gerais do **Condomínio**, na forma do aprovado pelas assembleias gerais condominiais;
- j-) Providenciar o conserto ou substituição de qualquer peça ou aparelho pertencente ao **Condomínio**, que tenha sido danificado por animais ou pessoas relacionadas aos respectivos **Apartamentos**, sejam **Residentes** ou **Não Residentes** autorizados pelos mesmos, ficando ainda sujeitos às penalidades previstas neste **Regulamento**;
- k-) Fazer constar como parte integrante dos contratos de locação, cessão ou venda, exemplar deste **Regulamento**, cuja infringência possa motivar a respectiva rescisão.

Artigo 16º - Os **Residentes** que causarem danos pessoais e/ou materiais a outros **Residentes**, **Não Residentes**, ou a áreas comuns do **Edifício**, responderão civil e criminalmente pela ação ou omissão havida, cabendo-lhes, individualmente, ressarcir os danos, uma vez constatada sua responsabilidade.

§ 1º - Os **Residentes** devem permitir a entrada em seus **Apartamentos** da **Administração**, pessoas por esta autorizadas, do **Zelador** e das pessoas que os acompanharem, para a inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do **Edifício**, à sua segurança ou solidez, ou à realização de reparos em instalações e tubulações nos **Apartamentos** vizinhos.

§ 2º - Na hipótese de virem a ocorrer em determinado **Apartamento** defeitos ou outros problemas que possam causar prejuízos e/ou danos a outro(s) **Apartamento(s)**, como vazamentos de água, deverão os **Residentes** do **Apartamento** causador procederem imediatamente os reparos necessários, sob pena da **Administração** vir a executá-los, ressarcindo-se o **Condomínio** das despesas havidas junto ao proprietário do **Apartamento** causador, podendo-se valer de medidas judiciais cabíveis para tal, cumulando perdas e danos.

§ 3º - Os reparos das instalações de água, esgoto, gás e eletricidade no interior de cada **Apartamento** somente poderão ir até o limite das linhas tronco comuns, sendo de responsabilidade e ônus exclusivamente dos **Residentes** ou proprietário do mesmo.

§ 4º - As reformas que impliquem em modificações das redes de água, esgoto, gás e eletricidade nos **Apartamentos** somente poderão ser executadas por empresas ou profissionais devidamente credenciados junto aos órgãos governamentais competentes, sendo vedada qualquer reforma que atinja as partes comuns do **Edifício**.

§ 5º - As reformas que impliquem em modificar as disposições das paredes internas de divisões ou em alterações estruturais do **Apartamento**, ou qualquer instalação que importe em sobrecarga ou alteração da estrutura do **Edifício**, exigem, de acordo com a legislação, a solicitação de um

alvará junto à Prefeitura, com plantas e identificação do engenheiro responsável devidamente credenciado, e deverão ser previamente submetidas à avaliação pela **Administração**, que assessorada por técnicos especializados poderá ou não autorizá-las em função de eventuais riscos para a estrutura do **Edifício** ou até do próprio **Apartamento**.

§ 6º - Quando for necessário o acionamento ou desligamento dos equipamentos de uso comum e/ou interrupções no fluxo de água, esgoto, gás e eletricidade, estes somente poderão ser feitos diretamente pelo **Zelador** ou por profissionais das empresas autorizadas pelas concessionárias de serviços de utilidade pública, desde que autorizadas pela **Administração**. Para tanto, os **Residentes** deverão fazer previamente sua solicitação junto à **Administração** ou ao **Zelador**, para a devida avaliação e providências.

Artigo 17º - Os **Residentes** deverão retirar suas encomendas, brindes e similares na portaria do **Edifício**, após serem informados pelo **Funcionário** através do interfone.

§ 1º - Não havendo ninguém nos **Apartamentos** contatados e desde que as encomendas sejam consideradas de pequeno e médio volume (isto é, de até 1 metro cúbico), as mesmas serão recebidas e ficarão armazenadas no "guarda-volumes" do **Edifício**, situado em local determinado pela **Administração**. Sua retirada posterior pelos **Residentes** deverá necessariamente ser feita em companhia de um **Funcionário**, em horário que seja conveniente para ambos, uma vez que o local permanecerá trancado.

§ 2º - Se não houver ninguém nos **Apartamentos** contatados e se as encomendas forem consideradas de grande porte (isto é, acima de 1 metro cúbico), não serão recebidas, pois o **Edifício** não dispõe de área específica para sua guarda.

§ 3º - Aplicar-se-á, no que couber, o mencionado no parágrafo 8º do artigo 11º deste Regulamento.

Artigo 18º - Os **Funcionários** providenciarão diariamente a entrega de correspondências, jornais e revistas nos **Apartamentos**, colocando-os na porta de entrada dos mesmos, em horário não determinado, pois dependerá da programação de trabalho.

§ 1º - O **Condomínio** não se responsabilizará, em hipótese alguma, por furtos ou roubos do material mencionado do caput deste artigo. Não obstante isto, a **Administração** deverá sempre colaborar com a apuração dos fatos pelos **Residentes** atingidos.

§ 2º - No caso específico de jornais diários, a entrega se dará até às 09:00 horas. Todavia, se forem entregues pelas distribuidoras após este horário, os **Funcionários** avisarão os **Residentes** assinantes para retirá-los na portaria, ou então aguardarem sua entrega junto das correspondências no decorrer do dia.

CAPÍTULO VII – DAS ÁREAS DE LAZER DO EDIFÍCIO

Artigo 19º - O "play ground" é limitado ao uso de crianças com até 10 (dez) anos de idade, acompanhadas de adulto, **Residente** ou **Não Residente**, responsável.

§ 1º - É proibido deixar crianças sozinhas nas áreas determinadas para lazer do **Edifício**, sendo que os pais ou tutores legais serão sempre os responsáveis por sua segurança, orientando-as e zelando para evitar acidentes e incidentes com a utilização de bicicletas, brinquedos, jogos com bolas e outras brincadeiras infanto-juvenis.

§ 2º - As crianças e adultos poderão brincar nas áreas de lazer, sendo todavia vedado os jogos que possam por em risco a segurança dos **Residentes** e danificarem os jardins.

§ 3º - O "play ground" poderá ser utilizado durante todos os dias da semana, inclusive feriados, no horário das 09:00 às 19:00 horas.

Artigo 20º - A quadra poliesportiva é de uso exclusivo dos **Residentes**.

§ 1º - Devido ao aspecto coletivo a que se destina, a quadra será de utilização livre, pela ordem de chegada dos jogadores.

§ 2º - Em caso de acúmulo de usuários fica determinado um período máximo de 01 (uma) hora para utilização da quadra por um grupo específico de jogadores, vedando-se a utilização sequencial que prejudique sua utilização pelos demais jogadores.

§ 3º - É proibido realizar jogos contra **Não Residentes**.

§ 4º - A quadra poderá ser utilizada durante todos os dias da semana, inclusive feriados, no horário das 09:00 às 19:00 horas.

Artigo 21º - A circulação de bicicletas é permitida na área de serviços na lateral do térreo do **Edifício** defronte à garagem.

§ 1º - É permitida a utilização de bicicletas, patins e patinetes na quadra, desde que a mesma não esteja sendo utilizada para a prática de esportes a qual se destina.

§ 2º - As bicicletas deverão ser guardadas em local determinado pela **Administração**, mediante a assinatura obrigatória de um "Termo de Responsabilidade" específico, conforme modelo no Anexo IV deste **Regulamento**, disponível na portaria.

CAPÍTULO VIII – DO SALÃO DE FESTAS DO EDIFÍCIO

Artigo 22º - O Salão de Festas destina-se ao uso exclusivo dos **Residentes** para realização de festas comemorativas, não podendo porém ser utilizado para finalidades políticas, religiosas, comerciais, de jogos de qualquer natureza, ou quaisquer outras proibidas por lei.

§ **Único** - O Salão de Festas será utilizado para as reuniões das assembléias gerais do **Condomínio**, sendo que no caso de coincidência de datas e horários terão preferência sobre qualquer "Pedido" mencionado no artigo 23º deste **Regulamento**.

Artigo 23º - Os **Residentes** interessados em utilizar o Salão de Festas em caráter privativo deverão observar as normas e os procedimentos aqui estabelecidos.

§ 1º - A fim de possibilitar a utilização do Salão de Festas de forma democrática, sua utilização ficará limitada a uma vez por mês para cada **Apartamento**.

§ 2º - O **Residente** interessado deverá preencher e assinar o formulário "Pedido de Reserva do Salão de Festas" ("Pedido"), conforme modelo no Anexo I deste **Regulamento**, disponível na portaria do **Edifício**, com antecedência mínima de 10 (dez) dias e máxima de 30 (trinta) dias para a data do evento desejado, que deverá ser especificado. O "Pedido" será prontamente registrado pelos **Funcionários** em livro próprio localizado na portaria, observando-se rigorosamente a ordem cronológica.

§ 3º - O "Pedido" será encaminhado à **Administração**, que comunicará em até 48 horas da data de seu recebimento, verbalmente através do **Zelador** ou por escrito, se o mesmo foi aceito ou rejeitado. Se houver mais de um "Pedido" regularmente viável para a mesma data, será aceito o que for registrado em primeiro lugar no livro mencionado no parágrafo anterior.

§ 4º - Será cobrada uma taxa equivalente a 30% da maior taxa condominial individual mensal vigente no **Condomínio** no ato da entrega do "Pedido", a título de limpeza extra, conservação e melhoramentos do Salão de Festas, cujo valor será informado na ocasião.

§ 5º - O valor mencionado no parágrafo anterior deverá ser pago através de cheque nominal ao **Condomínio** entregue junto do "Pedido" na portaria do **Edifício**. Uma vez o "Pedido" aceito, a **Administração** encaminhará o cheque para a **Administradora**, que o depositará e emitirá o recibo de pagamento quitado, independentemente da data de realização do evento.

§ 6º - É facultado ao **Residente** o cancelamento do "Pedido" aprovado, desde que seja solicitado em até 48 horas da data reservada, através de carta protocolada na portaria e dirigida à **Administração**, que solicitará à **Administradora** providências para a devolução do valor pago com esta finalidade, sem juros ou correção monetária.

§ 7º - É necessário apresentar ao **Zelador** ou **Funcionário** da portaria uma lista de convidados **Não Residentes**, que será mantida na portaria durante toda a realização do evento. O número total de participantes da festa ficará limitado a no máximo 80 (oitenta) pessoas;

§ 8º - Serão proibidos música ao vivo e o uso de bebidas alcoólicas para menores de 18 (dezoito) anos.

§ 9º - No dia do evento marcado e aceito pela **Administração**, o **Residente** deverá procurar o **Zelador** e apresentar o recibo de pagamento quitado fornecido pela **Administradora** para obter as chaves do Salão de Festas, o qual deverá ser previamente inspecionado por ambos. Após a vistoria, o **Residente** assinará uma "Declaração", conforme modelo no Anexo II deste **Regulamento**, disponível na portaria, de que recebeu o Salão de Festas em condições perfeitas de uso.

§ 10º - O horário para utilização do Salão de Festas será compreendido pelo período entre as 08:00 horas do dia até 01:00 hora da madrugada do dia seguinte, sendo que após as 22:00 horas do dia o som deverá ficar baixo e as conversas em tom reduzido e restritas ao Salão de Festas, a fim de não se perturbar a tranquilidade e o bem estar dos demais **Residentes**.

§ 11º - Os **Residentes do Apartamento** responsável pela utilização do Salão de Festas deverão indicar um morador ao **Zelador**, que deverá permanecer no recinto durante toda a duração do evento, responsabilizando-se pela guarda e conservação de tudo quanto nele se encontrar, bem como pelo comportamento dos presentes, **Residentes e Não Residentes** convidados, sob pena de indenização dos bens extraviados ou danificados, além das penalidades previstas neste **Regulamento**.

§ 12º - Caso houver os danos ou extravios mencionados no parágrafo anterior, a **Administração** terá autoridade para avaliar e providenciar o conserto ou reposição dos mesmos, e incluir o valor total gasto na próxima taxa condominial do **Apartamento** responsável pelo evento.

§ 13º - A cessão do Salão de Festas não se estende a qualquer outra dependência do **Edifício**, como o "hall" dos elevadores e outras áreas comuns, podendo apenas ser utilizado o "play ground", caso compareçam crianças na festa, que sempre deverão estar acompanhadas por um adulto responsável, eximindo-se o **Condomínio** de quaisquer responsabilidades.

§ 14º - Durante o tempo de realização do evento, o morador indicado como responsável conforme o parágrafo 11º supra, terá o direito de nele impedir o ingresso de qualquer pessoa, **Residente** ou **Não Residente**, a seu exclusivo critério, com exceção do **Síndico**, **Zelador** ou representante autorizado pela **Administração**, para fins de fiscalização.

§ 15º - Os **Funcionários**, durante seus respectivos horários de trabalho, não poderão participar, prestar serviços, servir ou ajudar na realização do evento no Salão de Festas.

§ 16º - A **Administração** tem poderes para a qualquer tempo cessar a licença concedida para utilização do Salão de Festas, uma vez constatado o desvirtuamento do evento previamente comunicado por ocasião do encaminhamento do "Pedido".

§ 17º - A decoração original do Salão de Festas será sempre respeitada, vedada qualquer modificação em suas condições, como cortinas e iluminação, colocação de pregos nas paredes ou teto, não sendo permitida a remoção de móveis para fora da dependência.

§ 18º - Na manhã do primeiro dia útil seguinte à utilização do Salão de Festas, o morador indicado como responsável pelo **Apartamento** ao qual se atribuiu o evento, procurará o **Zelador** ou outro **Funcionário** indicado pela **Administração**, para a devolução das chaves e nova vistoria, verificando-se o estado em que foi deixado a dependência. Após a vistoria, o **Zelador** ou o **Funcionário** indicado, assinará a mesma "Declaração" mencionada no parágrafo 9º supra, de que o Salão de Festas foi devolvido nas mesmas condições em que foi entregue, o qual ficará de posse do referido responsável, para garantia futura.

§ 19º - Nos dias de Natal e Ano Novo, o Salão de Festas não poderá ser cedido ao uso exclusivo dos **Residentes** de um único **Apartamento**.

Artigo 24º - A não observância das normas e procedimentos de uso do Salão de Festas dispostas nos artigos 22º e 23º supra, implicará para o **Apartamento** responsável uma suspensão do direito de uso por até 12 (doze) meses, a critério exclusivo da **Administração**, sem prejuízo das penalidades determinadas nos artigos do Capítulo X deste **Regulamento**.

CAPÍTULO IX – DA GARAGEM DO EDIFÍCIO

Artigo 25º - O **Edifício** possui um total de 88 (oitenta e oito) **Apartamentos**, sendo que 82 (oitenta e dois) **Apartamentos**, de acordo com o cartório de registro de imóveis da circunscrição

do **Edifício**, têm direito a uma vaga individual na garagem em local indeterminado e outros 06 (seis) **Apartamentos**, de n.ºs. 14, 15, 16, 17, 18 e 47, não possuem vagas na garagem.

§ 1º - As vagas na garagem estão localizadas no subsolo do **Edifício**, onde foram demarcadas 52 (cinquenta e duas) vagas em local fixo e 17 (dezessete) vagas nos corredores, e no pavimento térreo, onde foram demarcadas 13 (treze) vagas, configuradas em planta elaborada pela **Administração**, cuja cópia está disponível para consulta na portaria do **Edifício**.

§ 2º - Todas as 82 (oitenta e duas) vagas mencionadas no caput deste artigo foram divididas em dois grupos:

i-) Vagas grandes, destinadas para veículos automotores de comprimento igual ou superior a 4,20 metros, num total de 40 (quarenta) vagas, sendo que 32 (trinta e duas) estão situadas na garagem do subsolo, em local fixo, e 08 (oito) na garagem do térreo, em local fixo;

ii-) Vagas pequenas, destinadas para veículos automotores de comprimento inferior a 4,20 metros, num total de 42 (quarenta e duas) vagas, sendo que 37 (trinta e sete) estão situadas na garagem do subsolo, das quais 20 (vinte) em local fixo e 17 (dezessete) nos corredores, e 05 (cinco) na garagem do térreo, em local fixo;

§ 3º - As vagas de garagem são de uso exclusivo para estacionamento de veículos automotores e de motocicletas, estas últimas de acordo com o parágrafo 4º deste artigo, não se admitindo em hipótese alguma que sejam utilizadas, ainda que temporariamente, para depósito de material de construção, móveis, utensílios e quaisquer outros objetos ou materiais dos respectivos **Apartamentos** que as utilizem.

§ 4º - Os **Residentes** que possuírem motocicletas poderão estacioná-las dentro das áreas delimitadas de suas respectivas vagas na garagem, quando estas estiverem situadas em locais fixos e desde que comportem as dimensões das motocicletas sem atrapalharem ou colocarem em risco as manobras dos veículos estacionados nas vagas vizinhas. No caso das vagas estarem situadas nos corredores, deverão contatar o **Síndico** ou **Zelador** para que estes providenciem um local alternativo que seja mais apropriado. Seja qual for o caso, a **Administração**, a seu exclusivo critério, poderá determinar um número máximo de motocicletas a serem estacionadas, levando-se em conta o espaço físico disponível para as manobras adequadas dos veículos estacionados.

§ 5º - A exclusivo critério da **Administração**, se as dimensões dos veículos citados neste artigo, em termos de comprimento, largura e altura, não possibilitarem seu adequado estacionamento nas vagas da garagem do **Edifício**, quer no subsolo ou no térreo, seja nas áreas delimitadas ou nos corredores, seus proprietários não poderão estacioná-los no **Edifício**.

§ 6º - O **Condomínio** possui seguro para roubos, furtos, colisões e danos materiais e pessoais para os veículos automotores regularmente estacionados na garagem, mas não se responsabiliza por objetos ou valores deixados no interior destes.

§ 7º - Ainda que o **Condomínio** possua o seguro mencionado no parágrafo anterior, recomenda-se que os proprietários dos veículos tenham seu próprios seguros individuais.

Artigo 26º - A distribuição das vagas na garagem aos **Apartamentos** que as possuem, conforme mencionado no caput do artigo 25º, será determinada mediante sorteio, organizado pela **Administração**, obedecendo aos critérios aqui estabelecidos.

§ 1º - O sorteio ocorrerá anualmente no mês de setembro, através de convocação de assembléia geral extraordinária para esta finalidade.

§ 2º - Todos os **Residentes** cujos **Apartamentos** tenham direito a uma vaga na garagem, ao receberem o Edital de Convocação para a assembléia aqui referida, deverão escolher um único veículo por **Apartamento** que utilizará a vaga, informando a marca, modelo e n.º da placa, inscrevendo-o num relatório específico que estará disponível na portaria do **Edifício**. Se assim não o fizerem, não participarão do sorteio.

§ 3º - O veículo identificado no parágrafo anterior poderá ser de uso de qualquer **Residente** do **Apartamento**, de outro **Residente**, neste caso sob a forma de locação ou cessão, ou ainda de um **Não Residente**, neste caso autorizado pelo(s) **Residente(s)** do **Apartamento**.

§ 4º - Somente participarão do sorteio os veículos dos **Apartamentos** que estejam legalmente representados e habilitados a participarem das assembléias condominiais, conforme preceitua o Código Civil.

§ 6º - Havendo um número de veículos cadastrados para utilização de vagas grandes superior ao número total destas, caberá ao **Síndico** antes do sorteio, identificar as vagas pequenas que poderão ser utilizadas por estes veículos, inclusive as localizadas nos corredores, de forma a evitar ou minimizar eventuais transtornos nas manobras dos mesmos na garagem.

§ 7º - O sorteio começará pelas vagas grandes, seguindo-se com as vagas pequenas.

§ 8º - Findo o sorteio e havendo vagas não preenchidas, estas serão atribuídas pelo **Síndico**, a seu exclusivo critério e visando facilitar as manobras dos veículos estacionados, aos **Apartamentos** que não tiveram nenhum representante legal na assembléia, inclusive os dos inadimplentes.

§ 9º - Ao final da assembléia o **Síndico** determinará o dia para se efetuar as trocas necessárias para o correto estacionamento dos veículos nas vagas sorteadas, devendo todos os **Residentes** colaborar com os **Funcionários** manobristas, para que esta tarefa seja cumprida de forma pacífica e ordeira.

§ 10º - Se após a assembléia, e a qualquer tempo, o veículo cadastrado e sorteado para ocupar uma vaga grande vier a ser trocado e o comprimento do novo veículo o habilite apenas para uma vaga pequena, poderá o **Síndico**, a seu exclusivo critério e visando facilitar as manobras dos veículos estacionados, atribuir ao referido veículo uma nova vaga, situada em local fixo ou nos corredores, promovendo as trocas necessárias com outro **Residente** para esta finalidade.

§ 11º - A entrada de veículos não cadastrados (conforme o disposto nos parágrafos 2º, 3º e 9º deste artigo), somente será admitida para estacionamento nas respectivas vagas desocupadas pelos **Residentes**, mediante autorização prévia destes, verbalmente ou por escrito, junto aos **Funcionários** manobristas ou à **Administração**. Se vier a ocupar a vaga de outro **Apartamento**, cujo **Residente** não o tenha previamente autorizado, os **Funcionários** manobristas anotarão em um relatório específico disponível na garagem, o nº da placa do veículo, o nome do **Residente** que o autorizou e nº de seu **Apartamento**, nº de vaga que ocupar e o nº do **Apartamento** que a possuir, e o horário de entrada e saída do veículo. Isto será checado posteriormente com o possuidor da vaga ocupada e se não for confirmada esta autorização, o **Apartamento** do **Residente** que se beneficiou desta situação estará sujeito às penalidades determinadas neste **Regulamento**.

Artigo 27º - É expressamente vedado aos Residentes e Não Residentes autorizados:

a-) Trafegar com os veículos dentro da garagem e nas rampas de acesso com velocidade superior a 10 (dez) Km/h, ou transitar e/ou manobrar de forma a por em risco a integridade física ou bens materiais de outros **Residentes** ou do **Condomínio**;

b-) Modificar por qualquer forma a marcação oficial das vagas na garagem;

c-) Estacionar os veículos fora dos limites das respectivas faixas demarcatórias;

d-) Bloquear o movimento de outro veículo, exceto para os que ficarem estacionados nos corredores, e nestes casos deverão os condutores deixarem as chaves no contato de ignição para que o **Funcionários** manobristas possam estacioná-los em local mais apropriado no momento;

e-) Utilizar buzinas dos veículos no interior do **Edifício** ou na entrada ou saída das garagens, sob qualquer pretexto, ou ligar o equipamento de som do veículo em volume alto que possa perturbar a tranquilidade dos **Residentes**, seja qual for o horário;

f-) Alugar ou ceder suas vagas na garagem para **Não Residentes**, com exceção do disposto no parágrafo 3º do artigo 26º;

g-) Realizar lavagem ou conserto de veículos na garagem ou em qualquer área do **Edifício**, a não ser em casos de emergência em que o veículo não possa se locomover, devendo seu condutor, **Residente** ou **Não Residente**, deixar o local limpo e sem lixo de qualquer tipo;

h-) Manter nos veículos produtos químicos inflamáveis armazenados em qualquer tipo de recipiente;

i-) Deixar crianças circulando desacompanhadas de um adulto responsável na garagem do subsolo, nas áreas e vagas demarcadas para a garagem do térreo, inclusive nas rampas de acesso, ficando proibidas quaisquer brincadeiras infanto-juvenis nessas áreas.

Artigo 28º - O **Condomínio** não se responsabilizará por eventuais danos ou batidas provocadas pelos veículos manobrados e estacionados pelos **Residentes** e **Não Residentes** nas dependências do **Edifício**, assumindo os condutores destes total responsabilidade por danos materiais e/ou pessoais causados a terceiros e às instalações do **Edifício**, sem prejuízo de aplicação das penalidades previstas nos artigos do Capítulo X deste **Regulamento**.

Artigo 29º - Para maior conforto dos **Residentes**, a **Administração** permitirá que os mesmos possam solicitar, verbalmente ou por escrito, aos **Funcionários** da garagem ou da portaria, a entrada de veículos de **Não Residentes** nas garagens do **Edifício** e seu estacionamento por um período de até 01 (uma) hora e somente no período de segunda a sexta feira, das 10:00 às 16:00 horas.

§ 1º - A permissão mencionada no caput deste artigo se restringirá a um total de até 10 veículos simultaneamente estacionados, de acordo com o espaço físico disponível segundo condições avaliadas no momento pelos **Funcionários** manobristas, obedecendo-se exclusivamente o critério de ordem de chegada, proibindo-se a reserva antecipada seja qual for o motivo, sendo apenas um único veículo de **Não Residentes** por **Apartamento** cujo **Residente** faça esta solicitação.

§ 2º - Os **Funcionários** manobristas anotarão em relatório específico os nºs. das placas dos veículos de **Não Residentes** estacionados e os respectivos nomes dos **Residentes** e nº de seus **Apartamentos** que autorizaram a entrada, bem como os horários de entrada e saída desses veículos.

§ 3º - Os veículos de **Não Residentes** temporariamente estacionados na garagem, deverão ficar abertos e com as chaves no contato de ignição, ficando a critério dos **Funcionários** manobristas o local de seu estacionamento, sendo que os **Funcionários**, a **Administração** e o **Condomínio** não assumirão em nenhuma hipótese qualquer responsabilidade por objetos ou materiais deixados no interior dos veículos, bem como por sinistros de qualquer natureza.

§ 4º - Não obstante o mencionado no parágrafo 3º supra, a **Administração** deverá sempre colaborar com a apuração dos fatos pelos **Residentes** e **Não Residentes** atingidos.

§ 5º - A critério exclusivo da **Administração** a permissão dada no caput deste artigo poderá ser revogada a qualquer momento, se provocar transtornos para as manobras dos veículos que utilizem a garagem.

§ 6º - Qualquer veículo de **Não Residente** estacionado na garagem que seja denunciado ou identificado por algum **Residente**, **Funcionário** ou pela **Administração** e que não obedeça aos critérios estabelecidos neste artigo e nos demais aplicáveis, levará a **Administração** a apurar se a iniciativa de permitir o estacionamento foi de algum **Funcionário**, que neste caso implicará na sua suspensão temporária ou até demissão sumária por justa causa, ou se a iniciativa foi de algum **Residente**, cuja infração será considerada de nível grave para efeitos das penalidades previstas no Capítulo X deste **Regulamento**, sem prejuízo de sua responsabilidade civil no caso de danos materiais e/ou pessoais de qualquer natureza causados pelo veículo infrator e/ou seus ocupantes aos **Residentes**, demais **Não Residentes** e/ou ao **Edifício**.

Artigo 30º - A **Administração** poderá autorizar, em função da necessidade e a seu exclusivo critério, o estacionamento de veículos de **Não Residentes**, desde que prestadores de serviços para o **Condomínio** e somente enquanto durarem os trabalhos e obras a serem executados.

Artigo 31º - Além de veículos automotores e motocicletas regularmente autorizados, nenhum outro equipamento rodoviário, como carretas, minibugs, ou outros equipamentos e objetos como pranchas, jet ski e similares poderão ficar estacionados ou guardados na garagem, o mesmo se aplicando no caso de bicicletas, velocípedes, triciclos, quadriciclos, patinetes e similares, bem como os materiais e objetos mencionados no parágrafo 03º do artigo 25º deste **Regulamento**.

§ Único - Casos excepcionais poderão ser apresentados pelos **Residentes** ao **Síndico**, que a seu exclusivo critério avaliará a possibilidade de se atender a solicitação, inclusive se for o caso submetendo-a à apreciação e deliberação em assembléia geral condominial.

Artigo 32º - Ao **Zelador** será permitido estacionar seu veículo na área em frente a entrada de sua moradia no **Edifício**, vedando-se sua cessão ou locação a veículos de **Residentes** e de **Não Residentes**.

§ Único - A vaga mencionada no caput deste artigo poderá também ser utilizada, a critério da **Administração**, para estacionamento dos veículos citados no artigo 30º deste **Regulamento**.

CAPÍTULO X – DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

Artigo 33º - Os **Residentes** que infringirem as disposições contidas neste **Regulamento** ficarão sujeitos às penalidades aqui estabelecidas.

§ Único - O pagamento da multa ou o recebimento da carta de advertência mencionados no artigo 35º deste **Regulamento**, não exime os **Residentes** infratores de sua responsabilidade civil pelos danos pessoais e/ou materiais causados aos demais **Residentes**, aos **Não Residentes** e/ou ao **Edifício**.

Artigo 34º – As infrações ao disposto neste **Regulamento** são classificadas em 03 (três) níveis, em função de sua gravidade.

§ 1º - As infrações cometidas serão consideradas de Nível Grave, quando ocorrer o descumprimento por qualquer um dos **Residentes** ou **Não Residentes** a eles relacionados, do disposto nos artigos 07º, 12º (itens "e", "h", "i"), 15º (itens "c", "h", "j"), 16º, 22º, 25º (parágrafos 03º e 05º), 26º (parágrafos 09º e 10º), 27º (item "h"), 29º (parágrafo 06º) e 31º deste **Regulamento**.

§ 2º - As infrações cometidas serão consideradas de Nível Médio, quando ocorrer o descumprimento por qualquer um dos **Residentes** ou **Não Residentes** a eles relacionados, do disposto nos artigos 02º, 04º, 11º, 12º (exceto itens "e", "h", "i"), 13º, 14º, 15º (itens "a", "b", "g"), 19º, 23º, 25º (parágrafo 04º), 26º (parágrafo 11º), 27º (exceto item "h"), 28º e 29º (parágrafos 01º e 03º) deste **Regulamento**.

§ 3º - As infrações cometidas serão consideradas de Nível Leve, quando ocorrer o descumprimento por qualquer um dos **Residentes** ou **Não Residentes** a eles relacionados, do disposto nos artigos 06º, 09º, 20º e 21º deste **Regulamento**.

§ 4º - No que diz respeito ao disposto no parágrafo 1º do artigo 5º, em função da gravidade da falta cometida, o **Síndico**, a seu exclusivo critério, determinará o nível de infração cometida (se Grave, Médio ou Leve) e a correspondente penalidade a ser imposta aos infratores nos termos do artigo 35º deste **Regulamento**.

Artigo 35º – As penalidades serão aplicadas pelo **Síndico**, em função do nível de infração cometida e irão desde uma carta de advertência até multas equivalentes a múltiplos das taxas condominiais dos **Apartamentos** dos **Residentes** infratores, sem prejuízo do ressarcimento às partes prejudicadas das despesas incorridas para reparar os danos materiais e/ou pessoais causados.

§ 1º - Nos casos de infração de Nível Grave, adotar-se-á os seguintes procedimentos:

i-) Na 1ª vez que um determinado **Apartamento** cujos **Residentes** forem responsabilizados por cometer qualquer infração de nível grave, a penalidade será de valor equivalente ao valor total de 02 (duas) taxas condominiais mensais do referido **Apartamento**, vigentes no mês em que foi cometida a infração e lançado para cobrança na taxa condominial do primeiro mês seguinte ao da infração;

ii-) Na 2ª vez que o mesmo **Apartamento** cujos **Residentes** forem responsabilizados por cometer qualquer infração de nível grave, podendo ser a mesma da 1ª vez ou qualquer outra relacionada como infração de nível grave, a penalidade será de valor equivalente ao valor total de 03 (três) taxas condominiais mensais do referido **Apartamento**, vigentes no mês em que foi cometida a infração e lançado para cobrança na taxa condominial do primeiro mês seguinte ao da infração;

iii-) Na 3ª vez que o mesmo **Apartamento** cujos **Residentes** forem responsabilizados por cometer qualquer infração de nível grave, podendo ser a mesma da 1ª ou da 2ª vez, ou qualquer outra relacionada como infração de nível grave, a penalidade será sempre de valor equivalente ao valor total de 04 (quatro) taxas condominiais mensais do referido **Apartamento**, vigentes no mês

em que foi cometida a infração e lançado para cobrança na taxa condominial do primeiro mês seguinte ao da infração.

iv-) Da 4ª vez em diante adotar-se-á a mesma penalidade disposta no item "iii" anterior.

§ 2º - Nos casos de infração de Nível Médio, adotar-se-á os seguintes procedimentos:

i-) Na 1ª vez que um determinado **Apartamento** cujos **Residentes** forem responsabilizados por cometer qualquer infração de nível médio, a penalidade será de carta de advertência da **Administração** ao proprietário do referido **Apartamento**, com cópia para os **Residentes** do mesmo;

ii-) Na 2ª vez que o mesmo **Apartamento** cujos **Residentes** forem responsabilizados por cometer qualquer infração de nível médio, podendo ser a mesma da 1ª vez ou qualquer outra relacionada como infração de nível médio, a penalidade será de valor equivalente ao valor total de 01 (uma) taxa condominial mensal do referido **Apartamento**, vigente no mês em que foi cometida a infração e lançado para cobrança na taxa condominial do primeiro mês seguinte ao da infração;

iii-) Na 3ª vez que o mesmo **Apartamento** cujos **Residentes** forem responsabilizados por cometer qualquer infração de nível médio, podendo ser a mesma da 1ª ou da 2ª vez ou qualquer outra relacionada como infração de nível médio, a penalidade será sempre de valor equivalente ao valor total de 02 (duas) taxas condominiais mensais do referido **Apartamento**, vigentes no mês em que foi cometida a infração e lançado para cobrança na taxa condominial do primeiro mês seguinte ao da infração.

iv-) Da 4ª vez em diante adotar-se-á a mesma penalidade disposta no item "iii" anterior.

§ 3º - Nos casos de infração de Nível Leve, adotar-se-á os seguintes procedimentos:

i-) Na 1ª vez que um determinado **Apartamento** cujos **Residentes** forem responsabilizados por cometer qualquer infração de nível leve, a penalidade será de carta de advertência da **Administração** ao proprietário do referido **Apartamento**, com cópia para os **Residentes** do mesmo;

ii-) Na 2ª vez que o mesmo **Apartamento** cujos **Residentes** forem responsabilizados por cometer qualquer infração de nível leve, podendo ser a mesma da 1ª vez ou qualquer outra relacionada como infração de nível leve, a penalidade será de carta de advertência da **Administração** ao proprietário do referido **Apartamento**, com cópia para os **Residentes** do mesmo;

iii-) Na 3ª vez que o mesmo **Apartamento** cujos **Residentes** forem responsabilizados por cometer qualquer infração de nível leve, podendo ser a mesma da 1ª ou da 2ª vez ou qualquer outra relacionada como infração de nível leve, a penalidade será de valor equivalente à metade do valor total de 01 (uma) taxa condominial mensal do referido **Apartamento**, vigente no mês em que foi cometida a infração e lançado para cobrança na taxa condominial do primeiro mês seguinte ao da infração.

iii-) Na 4ª vez que o mesmo **Apartamento** cujos **Residentes** forem responsabilizados por cometer qualquer infração de nível leve, podendo ser a mesma da 1ª, 2ª ou da 3ª vez ou qualquer outra relacionada como infração de nível leve, a penalidade será de valor equivalente ao valor total de 01 (uma) taxa condominial mensal do referido **Apartamento**, vigente no mês em que foi cometida a infração e lançado para cobrança na taxa condominial do primeiro mês seguinte ao da infração.

v-) Da 5ª vez em diante adotar-se-á a mesma penalidade disposta no item "iv" anterior.

Artigo 36º – As penalidades mencionadas no artigo 35º serão aplicadas pelo **Síndico** e estarão sujeitas à ratificação na primeira assembléia geral condominial que se realizar após os lançamentos das multas nas taxas condominiais mensais dos respectivos **Apartamentos** dos **Residentes** infratores. No dia da assembléia, se assim o desejarem, os **Residentes** ou proprietários dos **Apartamentos** multados que se julgarem prejudicados, poderão recorrer e tentar se defender através de exposição objetiva e sucinta dos argumentos em sua defesa, desde que tenham pago as multas aplicadas e estejam quites com as taxas condominiais. Se os presentes à assembléia decidirem por maioria simples acatar os argumentos defendidos pelos **Apartamentos** penalizados, as multas pagas serão revogadas e os valores originais destas serão creditados na

primeira taxa condominial mensal dos respectivos **Apartamentos**, logo após a assembléia que tomou esta decisão, sem juros e/ou correção monetária.

Artigo 37º – Se as multas aplicadas pelo **Síndico** durante sua gestão forem irrequente ou sistematicamente revogadas pelas assembléias gerais condominiais, evidenciando-se assim claros sinais de abuso de poder, os presentes nas assembléias poderão aprovar carta de advertência ao **Síndico** para que seja mais criterioso na imputação de penalidades aos **Residentes** e respectivos **Apartamentos**, sem prejuízo dos próprios condôminos e seus representantes legais poderem solicitar, na forma da lei e de acordo com a Convenção do **Condomínio**, uma assembléia geral extraordinária para discutir este assunto e tomar providências mais rigorosas em relação à gestão do **Síndico**.

CAPÍTULO XI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 38º - Os casos omissos neste **Regulamento**, na Convenção Condominial, na Lei de Condomínios, no Código Civil e demais legislação pertinente, serão resolvidos pela **Administração** e se necessário, pelas assembléias gerais condominiais.

Artigo 39º - Ficam revogados os regulamentos anteriores do Edifício, do Salão de Festas e da Garagem.

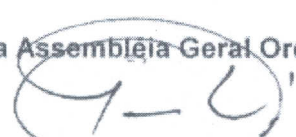
Artigo 40º - Este **Regulamento** entra em vigor nesta data.

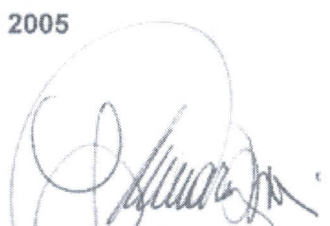
§ 1º - As alterações deste **Regulamento** deverão ser previamente submetidas para apreciação e deliberação nas assembléias gerais condominiais e para sua aprovação será exigido quorum da maioria simples de votos dos condôminos presentes, ou legalmente representados, habilitados a participarem das assembléias conforme preceitua o Código Civil e Lei 10931/04.

§ 2º - Não será aceita em qualquer hipótese, por quem quer que seja, a alegação de desconhecimento das normas estabelecidas neste **Regulamento**, sendo que o mesmo ficará afixado no Quadro de Avisos na portaria do **Edifício**.

São Paulo, 24 de agosto de 2005

Mesa da Assembléia Geral Ordinária:


Osmar Pechi – Presidente


Orestes L. de Camargo Jr. - Secretário

Corpo Diretivo:

Marcelo Van Erven Pinto – Síndico

Osmar Pechi – Sub-Síndico

Ricardo Moraes da Silva – Conselheiro

Luiz Roberto Montagna – Conselheiro

Márcia Locks Junqueira – Conselheira