

REGULAMENTO INTERNO

Aprovado na Assembléia Geral Extraordinária de 25 de fevereiro de 2016

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	pág. 01
1 - DA DESTINAÇÃO E DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO	pág. 02
2 - DO CONDOMÍNIO DE UTILIZAÇÃO	pág. 03
3 - DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS E DOS POSSUIDORES	pág. 06
4 - DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS E DOS POSSUIDORES	pág. 06
5 - DAS PROIBIÇÕES	pág. 08
6 - DO USO DAS GARAGENS	pág. 13
7 - DO USO DO SALÃO DE FESTAS	pág. 16
8 - DAS PENALIDADES	pág. 18
9 - DAS PRINCIPAIS ATRIBUIÇÕES DO ZELADOR	pág. 19
10 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	pág. 21

INTRODUÇÃO

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH, localizado na Avenida Nazaré, n.º 1812, 18.º Subdistrito IPIRANGA, CEP 04262-300, São Paulo, Capital, rege-se por este REGULAMENTO INTERNO, aprovado na Assembléia Geral dos Condôminos de 25 de fevereiro de 2016, pela Convenção Condominial datada de 21 de novembro de 1975, registrada no 6.º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - Capital, no Livro n.º 8, sob n.ºs 542 e 584, ora ainda em vigor, pelas Leis Federais 4.591, de 16/12/1964, e 10.406/2002 - Código Civil, com as alterações posteriores e demais dispositivos legais pertinentes.

O objetivo do Regulamento é complementar a Convenção e reafirmar, atualizando o Regulamento que vigora desde 1976, a fim de disciplinar a forma e o uso das unidades condominiais e das diferentes partes comuns, com deveres e obrigações a todos os condôminos e possuidores, a fim de propiciar o máximo de bem-estar social a todos.

Os condôminos e possuidores comprometem-se, por si, seus familiares, dependentes, sucessores, serviçais e demais pessoas que, a qualquer título, encontram-se em suas unidades ou venham a utilizar as partes comuns ou sejam autorizadas a entrar no Condomínio, a respeitar, cumprir e a fazer cumprir, além da Convenção, o presente Regulamento Interno, aprovado no todo pela Assembléia Geral, representando o desejo e a vontade da maioria dos condôminos.

1. DA DESTINAÇÃO E DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

1.1.0 Condomínio Edifício Nazareth destina-se exclusivamente a fins residenciais, sendo proibido usar as unidades condominiais (apartamentos) e as áreas comuns, no todo ou em parte, para qualquer ramo de comércio ou indústria, oficinas, consultórios, clínicas médicas ou dentárias, laboratórios, clubes sociais, dançantes ou de qualquer natureza, café, bar, pensão, restaurante, boites, atelier de costura, boutique ou escolas de qualquer espécie, escritórios comerciais, de embaixadas, legações ou consulados, institutos, repúblicas, centros religiosos, para instalações perigosas ou que produzam ruídos ou possam perturbar o sossego dos demais condôminos e possuidores e, sobretudo, prejudicar o bom nome do Condomínio e o valor venal ou locativo de suas unidades.

1.2. Para todos os efeitos de direito, sendo o Condomínio uma copropriedade, ou seja, estado de coisa indivisa sobre a qual várias pessoas exercem, simultaneamente, o direito de propriedade sobre um quinhão ideal, **CONDÔMINO** é aquele que, com outros, é dono da mesma propriedade imóvel, em comum, também denominado de coproprietário e **POSSUIDORES**, os que, a qualquer título, até mesmo por escritura pública - quando o instituto jurídico assim a exigir, por exemplo, no caso de doação com cláusula de usufruto -, detém somente direito de uso e/ou, nos termos de cláusulas autorizadoras do contrato ou da escritura pública, também o de gozo da unidade condominial.

1.2.1. Na remota hipótese da ocorrência de possuidor de unidade condominial **sem qualquer título**, caberá ao Síndico comunicar à Administradora para que lacre parecer e, se for o caso, tome providências legais, independentemente de o Condomínio exigir o pagamento das despesas condominiais de tal possuidor que, fica impedido de participar e de votar em qualquer Assembléia ou Reunião de Condôminos, até regularizar tal situação.

1.3.A administração do Condomínio é dirigida e fiscalizada pelo Síndico, assessorado pelo Subsíndico e pelo Conselho Consultivo **composto por três condôminos**, todos eleitos na forma estabelecida pela Convenção.

1.3.1. O Síndico, no exercício de suas funções, além de estar isento das despesas ordinárias do Condomínio, receberá, a título de *pro labore* mensal, o equivalente a um Salário Mínimo Nacional, hoje em R\$ 788,00 (setecentos e oitenta e oito reais), valor que poderá ser elevado mediante decisão aprovada em Assembléia Geral, conforme prescrito no parágrafo primeiro, cláusula décima segunda, de nossa Convenção.

1.4. As funções executivas delegadas pelo Síndico são da alçada da atual Administradora (LARCON), agindo sempre em conjunto e de acordo com ele.

1.5. O Zelador e os demais empregados do Condomínio ou de empresas terceirizadas estão subordinados ao Síndico ou a seus prepostos, incumbindo-lhes a execução de todos os serviços necessários, tais como portaria, limpeza, conservação, vigilância etc. Os empregados e o Zelador deverão porta-se com urbanidade e cortesia, apresentar-se convenientemente trajados e/ou uniformizados, utilizando crachá (se o Condomínio vier a fornecer traje padrão ou instituir identificação por crachá), cumprir as normas

estabelecidas em regulamento próprio das suas funções e manter estrita disciplina de trabalho. Fazem parte deste Regulamento as principais atribuições do Zelador, no Capítulo 9.

2. DO CONDOMÍNIO DE UTILIZAÇÃO

2.1. UNIDADES AUTÔNOMAS – Cada um dos apartamentos integrantes do Edifício Condomínio Nazareth, do 1.º ao 10.º andares, são unidades autônomas, de propriedade exclusiva dos respectivos condôminos, com todas as suas instalações privativas, inclusive as de gás, luz e força, telefone, água e esgoto, e destinam-se, **EXCLUSIVAMENTE, AO USO RESIDENCIAL**, inclusive o da Zeladoria, sendo vedado seu uso ou destinação para qualquer outra finalidade.

2.2. PARTES COMUNS - As partes de uso comum como garagens, corredores, escadarias, jardins, salão de festas e outras de caráter comum, destinam-se às finalidades que lhe são específicas, de acordo com a Especificação e Convenção do Condomínio, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade, observadas as normas da Convenção e deste Regulamento.

2.3. INGRESSO NO CONDOMÍNIO – Os dois portões de pedestres do Condomínio permanecerão sempre fechados, sob vigilância dos porteiros, que somente permitirão o acesso ou abrirão os portões a visitantes de qualquer ordem, uma vez identificados e ainda autorizados pelos condôminos e possuidores interessados em seu ingresso.

2.3.1. O portão lateral (Rua Marquês de Olinda), **considerado como o de “ENTRADA DE SERVIÇO”**, permanecerá travado, diariamente, por 12 (doze) horas, ou seja, no período entre 18h da tarde e 6h da manhã do dia seguinte. Nesse lapso, o ingresso e a saída de pedestres dar-se-ão tão-somente pelo portão **“SOCIAL”** (Avenida Nazaré).

2.4. MUDANÇAS – As mudanças deverão ser marcadas e autorizadas previamente pelo Zelador e, em sua ausência, pelo Síndico, com antecedência de 24 (vinte e quatro) horas, **tanto na entrada, como na saída** e só poderão ser realizadas no período das 8h às 17h, de segunda a sexta e, aos sábados, das 9h às 14h, mediante prévia solicitação ao Síndico, não sendo permitidas aos domingos e feriados. **Na entrada**, o condômino ou possuidor deverá entregar ao Zelador, ou ao Síndico, **cópia de documento que comprove ser proprietário ou possuidor do apartamento por ele informado quando do pedido de autorização**. Em caso de dúvida, cabe ao Síndico permitir ou não o ingresso do interessado. O Zelador, ou qualquer empregado do Condomínio, deverá preparar a cabine do elevador, colocando acolchoados de proteção nas paredes e tapetes no piso. O condômino ou possuidor será responsável pelos danos porventura ocasionados na ocasião, nas partes e áreas comuns.

2.5. CORRESPONDÊNCIAS – Todas as correspondências (cartas, revistas, jornais etc.) serão entregues nos apartamentos, sendo deixadas no piso das portas das unidades, diariamente, pelo empregado do Condomínio que o Síndico indicar e mediante coleta de assinatura e data do destinatário, ou de quem de direito, em livro próprio, para aquelas que assim o exigirem.

2.5.1 Para garantia e segurança dos condôminos e dos possuidores, as correspondências deverão ser canceladas pela Portaria logo que recebidas, mediante carimbo com o nome do Condomínio, seu endereço e data.

2.6. ENCOMENDAS – Os entregadores de encomendas ou de pacotes, depois de identificados ao porteiro, deverão aguardar do lado de fora do Condomínio até o condômino ou possuidor, avisado, descer para o recebimento, sendo terminantemente vedado o acesso dos respectivos entregadores ao Condomínio, principalmente ao apartamento do destinatário. Caso o condômino ou possuidor esteja ausente, as encomendas ou pacotes poderão ser deixados com o porteiro, se previamente autorizado pelo condômino ou possuidor por escrito. Pelos conhecidos motivos de SEGURANÇA, entregadores de Pizzarias, Supermercados, Farmácias, Floriculturas, Padarias, Confeitarias, Adegas e de qualquer outra espécie de "delivery", **NÃO PODERÃO ENTRAR NO CONDOMÍNIO OU SE DIRIGIR ÀS UNIDADES CONDOMINIAIS**. Cada condômino ou possuidor fica responsável por receber o entregador no portão da Avenida Nazaré.

2.7. PRESTADORES DE SERVIÇOS – Para os prestadores de serviços nos apartamentos, o condômino ou possuidor deverá deixar autorização prévia por escrito na portaria, identificando a(s) Empresa(s), o tipo de serviço a realizar, a(s) pessoa(s) autorizada(s) e quem irá acompanhá-la(s) – que aguardarão do lado de fora do Condomínio até que seja autorizado seu ingresso. Será mantido na portaria livro de controle para registro do nome, número do documento, nome da empresa e horário de entrada e saída do(s) prestador(es) de serviços.

2.7.1. O condômino ou possuidor é responsável por danos e atos praticados por terceiros, inclusive por seus serviços que, a seu contrato e autorização, adentrem no Condomínio.

2.8. REFORMAS NOS APARTAMENTOS – As reformas nas unidades que envolvam modificações nas disposições das paredes internas dos apartamentos ou do tipo de piso deverão possuir Laudo Técnico do Engenheiro Responsável, com a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e/ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), assegurando que as modificações não prejudicam a solidez da estrutura do Edifício, as prumadas de água, gás, antena, telefone, rede elétrica, bem como a forma ou o aspecto externo dos apartamentos (ver correspondência encaminhada a todos os condôminos e possuidores, datada de 30/05/2014). Deve assegurar, ainda, que não sejam afetadas, por qualquer forma, nenhuma propriedade de outros condôminos ou possuidores e as áreas comuns do Condomínio, devendo o interessado, além disso, obter a autorização expressa, preferencialmente, do Síndico.

2.8.1. Quando do início das reformas, estas deverão ser comunicadas com antecedência de 48 (quarenta e oito) horas ao Zelador ou ao Síndico e realizadas de segunda a sexta, no período das 9h às 17h, sendo proibidas aos sábados, domingos e feriados, com exceção daquelas emergenciais ou que se não realizadas venham a causar riscos ou prejuízos aos demais condôminos, possuidores ou ao Condomínio, sempre a critério da Administração (Síndico, Subsíndico ou Conselho Consultivo).

2.8.2. Os entulhos resultantes da reforma deverão ser acondicionados em sacos resistentes e transportados pelo elevador de serviço, devidamente protegido, ao local momentaneamente determinado pelo Corpo Diretivo, sendo preferencialmente

levado diretamente para a caçamba a ser contratada pelo condômino ou possuidor responsável pela reforma junto à empresa especializada, com registro junto à Municipalidade. O transporte feito pelo elevador de serviço deverá contar com proteção, além do próprio piso do hall do andar, por conta do condômino ou possuidor da unidade em reforma e da cabine do elevador com a colocação de acolchoados para as paredes e tapetes apropriados para o piso, devendo ser solicitado ao Zelador ou a qualquer empregado do Condomínio sua colocação, regra essa que também se aplica para a entrada e para a saída de móveis, máquinas, geladeiras, fogões e outros, ficando proibido o uso do elevador social para tais fins, exceto se não puder ser realizado de outra forma.

2.9. RECOLHIMENTO DO LIXO - O lixo será recolhido diariamente, de segunda à sexta, às 9h e às 16h e, aos sábados, às 9h e às 13h, por empregado do Condomínio ou empresa contratada para esse fim. Após as 13h nos sábados e, em qualquer horário, aos domingos e feriados, não haverá recolhimento; portanto, o condômino ou possuidor que necessitar, poderá levar seu lixo diretamente para as lixeiras localizadas no subsolo. O lixo orgânico deverá ser acondicionado em sacolas plásticas apropriadas, devidamente lacradas e/ou amarradas e o lixo reciclável como: vidros, plásticos, metais, papeis, papelões, latas etc., em sacolas próprias para tais produtos, conforme estabelece a legislação municipal e deixados na porta de cada unidade nos dias e horários acima, exclusivamente dentro da meia hora que antecede à coleta. Materiais outros que ultrapassem a dimensão das sacolas poderão ser depositados diretamente ao lado das lixeiras do subsolo ou em local a ser determinado pelo Corpo Diretivo. O Condomínio poderá vir a disponibilizar, brevemente, de acordo com os recursos de caixa, lixeiras específicas para o lixo orgânico e o reciclável. O condômino ou possuidor que violar a presente norma estará sujeito a advertências e multas determinadas pelo Regulamento Interno e, inclusive, pela própria Municipalidade.

2.10. EMPREGADOS DOS CONDÔMINOS E DOS POSSUIDORES: O condômino ou possuidor deverá identificar seu(s) serviçal(ais) – motorista(s), babá(s), cuidador(es), doméstico(os), doméstica(as) e outros -, quando contratados(as) e comunicar ao Condomínio sua eventual dispensa, mantendo atualizado seu cadastro, que ficará na Portaria, sendo responsável pelas informações colhidas e pelos antecedentes dos mesmos. Deve zelar pela boa apresentação de seus serviçais e para que não infrinjam a Convenção e o Regulamento Interno.

2.10.1. Os serviçais dos condôminos ou possuidores devem ser cadastrados em ficha à disposição na Portaria, devendo ser informados os dias e os horários permitidos para a entrada no Condomínio, assim como a permissão para a entrega de chaves e controle de entrada e saída para os não residentes. Eventual demissão deverá ser comunicada por escrito ao Zelador ou ao Síndico.

2.11. DOS ELEVADORES: O edifício do Condomínio dispõe de 02 (dois) elevadores: o “SOCIAL”, localizado defronte à escadaria que conduz às unidades condominiais, disponível do subsolo ao 10.º andar e o “DE SERVIÇO”, próximo à escada que leva ao subsolo, acessível do térreo ao 10.º andar.

3. DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS E DOS POSSUIDORES

3.1. Cada condômino ou possuidor tem o direito de utilizar dos apartamentos segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, respeitando a destinação do imóvel, os direitos dos demais condôminos ou possuidores, a segurança do Condomínio, as normas da Convenção e deste Regulamento, cuidando do imóvel com a diligência que as leis em vigor exigem.

3.2. Da mesma forma, é direito usar as partes e coisas comuns do Condomínio, de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou possuidores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

3.3. Formular sugestões, queixas e reclamações, por escrito, ao Síndico, ou a critério do condômino ou possuidor, registrando-a no livro próprio que se encontra na Portaria.

3.4. Constitui direito de todos os condôminos e possuidores o exame, a qualquer tempo, dos livros e arquivos da Administração, sem direito de retenção, bem como solicitar esclarecimentos ao Condomínio através do Síndico ou da Administradora.

4. DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS E DOS POSSUIDORES

4.1. Acatar as decisões do Síndico, da Assembléia Geral e da Reunião de Condôminos e a elas comparecer ou se fazer representar por procurador devidamente constituído por instrumento público no caso de incapaz, ou particular, que deverá ser apresentado no ato de início de cada Reunião ou Assembléia, para o devido registro no livro de presenças e atas, a fim de que as deliberações tomadas expressem realmente a vontade da maioria.

4.2. Observar dentro do Condomínio a mais rigorosa moralidade, decência, decoro e respeito, principalmente no uso das coisas e partes comuns, não as usando, nem permitindo que sejam utilizadas, inclusive a respectiva unidade, para fins outros diversos daquele a que se destinam, ou seja, exclusivamente RESIDENCIAL.

4.3. Permitir o acesso, em suas respectivas unidades, do Síndico ou de seu preposto, quando isso se tornar necessário à inspeção ou à realização de trabalhos relativos à estrutura do Edifício, sua segurança, solidez, ou indispensável à realização de obras de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades vizinhas ou que se relacionem com o interesse condominial.

4.4. Notificar imediatamente o Síndico da existência de qualquer moléstia infectocontagiosa em ocupante de sua unidade e, até mesmo, de qualquer outra.

4.5. Tratar com respeito e urbanidade o Zelador e os demais empregados do Condomínio.

4.6. Realizar por sua exclusiva conta os reparos na unidade condominial e contribuir para as despesas gerais e estruturais, na forma aprovada na Assembléia Geral.

4.7. Cuidar para que o transporte dos carrinhos e sacolas de feira, malas, cargas, bagagens, seja efetuado, exclusivamente, pelo elevador de serviço, se possível ou pelas

escadas, requisitando ao Zelador ou a qualquer empregado do Condomínio a colocação de acolchoados protetores e tapetes no elevador, quando necessário.

4.8. Manter o máximo de silêncio no Condomínio, notadamente no período compreendido entre 22h e 7h, de segunda a sexta e no lapso das 22h às 8h, aos sábados, domingos e feriados. Cumprir a "Lei do Silêncio", não provocando ruídos que possam perturbar os demais condôminos ou possuidores, por exemplo, com movimentação de móveis, jogos com bola, utilização de esteiras, excessivo barulho de calçados nos pisos etc. Porém, a qualquer hora, deverá ser observada a condição de unidade residencial e obedecido o bom senso de não incomodar os demais condôminos ou possuidores com excesso no volume de rádios, televisores, aparelhos de som, instrumentos musicais, como pianos, baterias, instrumentos de sopro, percussão etc..

4.9. Providenciar, às suas expensas, o conserto ou a substituição de qualquer peça, objeto ou parte pertencente ao Condomínio e danificado por culpa do próprio condômino, do possuidor, seus familiares, serviçais, prepostos ou visitantes.

4.10. Remover o pó de tapetes, de cortinas ou de paredes dos apartamentos, por meios que impeçam a sua dispersão, devendo as vidraças ser limpas unicamente com panos úmidos, sem o emprego de água por meio de mangueiras, baldes ou outro recipiente.

4.11. Manter sempre fechadas as portas do apartamento.

4.12. Cuidar para manter a limpeza do hall social de seu andar.

4.13. Ter a máxima preocupação com o gasto inútil de água, efetuando de imediato os reparos para evitar desperdícios e avisando ao Síndico dos vazamentos porventura existentes e de responsabilidade do Condomínio, a fim de serem providenciados os reparos necessários, evitando-se o aumento da respectiva despesa. Atualmente, vigoram os horários de fechamento do suprimento de água pelo Condomínio, aprovados na Reunião de Condôminos de 26/01/2015 que, a qualquer tempo, poderão ser alterados pelo Síndico.

4.14. Permanecer no hall social de entrada do Edifício apenas o tempo estritamente necessário, no atendimento e recepção de visitantes, evitando-se a permanência por tempo prolongado.

4.15. Incluir no contrato de locação cláusula obrigando o locatário a respeitar e a fazer cumprir a Convenção, as decisões tomadas em Assembléias e Reuniões e no presente Regulamento. Sua inobservância, bem assim como os danos causados pelo locatário ou por outro possuidor ao Condomínio, serão cobrados do proprietário que responderá pelas obrigações que corresponderem á sua unidade exclusiva, de acordo com o que determina a Convenção e este Regulamento, caso o locador ou outro possuidor se negue a solver. O mesmo deverá ser observado em quaisquer das hipóteses de alienação de direitos sobre a unidade condominial.

4.15.1. Os condôminos que não residem no Edifício, estão obrigados a comunicar ao Zelador, ou ao Síndico, o endereço em que desejam receber comunicados, mensagens, correspondências, informações, convocações ou, mesmo, eventuais cobranças do Condomínio.

4.15.2. Por omissão ou irregularidade em tal comunicação, os condôminos não poderão alegar em Juízo ou fora dele, a não recepção ou o desconhecimento de seu conteúdo, arcando, em face disso, com as conseqüências.

4.16. Retornar o carrinho de transporte de objetos ao local de origem (subsolo do Edifício), após utilização, não devendo aquele permanecer abandonado dentro dos elevadores ou em outras partes comuns do Condomínio.

4.17. Manter atualizado o cadastro pela ficha de Controle de ocupação do Condomínio, mantida com o Zelador ou com o Síndico, possibilitando a localização, em caso de problemas que possam ocorrer nos apartamentos quando ausentes os condôminos ou possuidores, tais como: vazamentos de gás ou de água, princípios de incêndio e outras ocorrências que demandem providências pessoais imediatas.

4.18. Realizar reparos e manutenções que se fizerem necessários nas respectivas unidades, principalmente quando estiverem afetando as dos demais condôminos ou possuidores, ficando responsáveis pelos danos ou prejuízos causados.

4.19. Seguir as normas de segurança aprovadas pelo Síndico e Conselho Consultivo, pela Assembléia Geral, pelas Reuniões de Condôminos e por este Regulamento, pois visam a preservação da integridade das pessoas e dos bens patrimoniais e morais.

4.20. Sempre que alguma unidade autônoma, em virtude de comunhão, sucessão ou por qualquer outra circunstância, pertencer a diversas pessoas, estas, obrigatoriamente, nomearão uma, entre si, para representá-las nas Assembleias, Reuniões e perante a massa condominial, em geral, devendo para tanto, ser outorgado o competente mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício do direito de voto.

5. DAS PROIBIÇÕES

Nos termos da cláusula nona de nossa atual Convenção (**grifos e negritos não originais**): **“Além das restrições legais, e das estipuladas nesta convenção, é terminantemente vedado aos condôminos / ou pessoas que por qualquer forma ocupam as unidades autônomas”**:

5.1. Utilizar, alugar, alienar, ceder ou explorar, no todo ou em parte, os apartamentos para fins que não sejam estritamente residenciais.

5.2. Depositar ou obstruir, com objetos de qualquer espécie, as áreas comuns do Condomínio, ou seja, as entradas social e de serviço, passagens, escadarias, garagens, halls dos andares, elevadores, compartimento de bombas, casa de máquinas dos elevadores, garagens e outras.

5.3. Tolerar a permanência de serviçais ou pessoas estranhas ao Condomínio nas áreas comuns, em qualquer dia e horário, de forma a não atrapalhar os serviços dos empregados do Condomínio, em especial, do Zelador, dos porteiros e vigias, se houver, e de equipes de limpeza e serviços gerais.

5.4. Pisar ou brincar nas áreas que compõem os jardins, bem como neles intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhes o arranjo, a não ser com autorização prévia do Síndico.

5.5. Atirar pelas janelas ou portas, para a rua ou para as áreas comuns, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarros, detritos de qualquer natureza, objetos ou líquidos; sacudir ou bater tapetes, toalhas, lençóis, cobertores, panos de pó etc. em qualquer das janelas da unidade, lavar janelas ou vidros jogando água diretamente nos mesmos ou para fora de sua unidade, ao regar vasos ou plantas.

5.6. Colocar avisos, antenas, varais, enfeites ou pendurar roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos sobre os peitoris das janelas.

5.7. Realizar a divulgação nas áreas do Condomínio (fachadas, muros, jardins, grades, janelas e portões) da venda ou da locação de imóvel, buscando sempre a intervenção de corretores ou empresas credenciadas (CRECI), informando previamente ao Síndico ou ao Zelador, por escrito.

5.8. Instalar toldos ou equivalentes nas partes externas das janelas, excetuando-se as redes na cor branca, que tenham por objetivo prevenir acidentes, as quais só poderão ser colocadas de modo a não modificar a fachada do Edifício.

5.9. Manter, ainda que temporariamente, nos apartamentos e áreas comuns, animais e aves, exceto as permitidas pela legislação e de pequeno porte (cães e gatos), desde que não perturbem o sossego, principalmente após as 22h, não comprometam a segurança, a higiene, a saúde ou causem incômodo aos demais condôminos e possuidores, empregados do Condomínio, serviços ou visitantes, por exemplo, com intermitentes latidos, no caso de cães. O transporte de animais deverá ser feito exclusivamente pelo elevador de serviço e saída e entrada de serviço, **no colo**, ficando expressamente proibida sua permanência em todas as áreas comuns do Condomínio, principalmente halls, jardins, escadarias e garagens. No percurso pelas áreas comuns, até a rua, os animais deverão estar contidos por guia ou coleira e devidamente higienizados, sendo que, no caso de animal com características assustadoras ou violentas, deverá estar sempre com focinheira e guia curta. A RESPONSABILIDADE SOBRE OS ANIMAIS SERÁ SEMPRE DE SEUS PROPRIETÁRIOS, que deverão obedecer às exigências previstas na legislação e em seus correspondentes decretos, principalmente quanto à obrigatoriedade de vacinação, dentre outras, cuja documentação comprobatória deve estar à disposição do Condomínio, quando solicitada. O animal deve ser mantido estritamente nas áreas internas do apartamento. Essas determinações também se aplicam aos casos de visitantes de condôminos ou possuidores, sendo que o responsável pelo animal do visitante será sempre o condômino ou possuidor visitado.

5.10. Usar alto-falantes, rádios, aparelhos de som, televisores ou quaisquer equipamentos ou instrumentos musicais e sonoros em volume de som não compatível com a condição de unidade residencial e que cause incômodo ou embarço aos demais condôminos ou possuidores, especialmente após as 22h.

5.11. Promover festividades ou reuniões nos apartamentos que possam perturbar o sossego e a tranquilidade dos condôminos ou possuidores.

5.12. Ter ou usar materiais suscetíveis que, de qualquer forma, possam afetar a saúde, a segurança ou a tranquilidade dos condôminos ou possuidores.

5.13. Utilizar os empregados do Condomínio dentro da sua jornada de trabalho para serviços particulares, exceto em caráter de comprovada emergência.

5.14. Andar de bicicleta, motoneta, patinetes, patins, "skates" etc. em qualquer uma das dependências do Condomínio. As brincadeiras e jogos infantis só poderão ser praticados nas partes destinadas à recreação infantil. São expressamente proibidos brincadeiras, algazarras e jogos com bola em qualquer dependência do Condomínio. É igualmente proibida a prática de "paint ball" de dentro das unidades para áreas externas ou nas dependências comuns, bem como o uso de armas de pressão.

5.15. Obstruir as entradas, halls, corredores, escadas e elevadores ou utilizá-los para fins diversos. O hall social, não poderá jamais ser utilizado como extensão do salão de festas, assim como, os corredores.

5.16. Decorar as paredes, portas e esquadrias externas, com cores, tonalidades ou materiais diversos dos empregados em comum acordo pelo Condomínio, assim como cobrir e/ou fechar lajes, áreas de serviço, observando o disposto na Convenção. O hall social de cada andar é considerado privativo de seus quatro condôminos ou possuidores, podendo intervir, de comum acordo, para melhorias e arranjos, desde que guardada a uniformidade do mesmo, sendo proibida a troca do piso e dos acabamentos das paredes e do teto.

5.17. Lançar e ou colocar lixo ou varredura nas áreas comuns, inclusive corredores e escadas.

5.18. Permitir o acesso aos apartamentos a vendedores, propagandistas, mendigos e pessoas com o fim de angariar donativos de qualquer espécie.

5.19. Conversar em voz alta ou entoar cânticos que possam ser ouvidos nos outros apartamentos, sendo também proibida a presença de serviçais nos halls, escadas, entradas de serviço e social e garagens. Será permitida a presença nesses locais apenas quando estiverem em serviço, sendo expressamente proibida a permanência em áreas de lazer.

5.20. Utilizar o elevador, hall e entrada social, sem camisa ou em trajes de banho, mesmo com roupão. Com tais vestimentas, somente poderá ser utilizada a entrada de serviço (Rua Marquês de Olinda) e o elevador de serviço.

5.21. Estacionar bicicletas, motocicletas e assemelhados em qualquer área comum do Condomínio, que não seja a respectiva vaga de garagem da unidade condominial.

5.22. Instalar antenas individuais de TV, FM, Rádio Amador, receptor e ou transmissor via satélite, ou equipamentos similares para quaisquer tipos de transmissão ou recepção de sinais, na laje de cobertura do Edifício ou nas janelas dos apartamentos, ressalvados os casos em que forem permitidos pelas autoridades competentes e com autorização da Assembléia Geral dos Condôminos, com o cumprimento, por parte do condômino ou

possuidor, dos preceitos legais dos órgãos Municipal, Estadual e/ou Federal e sob a supervisão da Administração do Condomínio.

5.23. Ceder as chaves das unidades condominiais a pessoas estranhas ou a empregados do Condomínio, salvo em casos especiais e após a devida comunicação ao Síndico ou ao Zelador por escrito, assumindo os riscos pela entrega.

5.24. Utilizar outros tipos de fogões que não sejam considerados como de uso doméstico, tais, os comerciais, a gasolina, a querosene, a diesel, a carvão etc.

5.25. Transportar cargas, mudanças, malas, carrinhos e sacolas de feira, velocípedes e bicicletas pelo elevador social, exceto se não puder ser realizado de outra forma.

5.26. Promover, nos apartamentos, reparos ou serviços ruidosos, bem como, utilizar ferramentas tais como, furadeira, serra, martelo etc., suscetíveis de perturbar o sossego dos demais condôminos ou possuidores, ainda que não impedidos os serviços por este Regulamento Interno ou pela Convenção, no período compreendido entre 17h da tarde e 9h da manhã, em qualquer dia da semana.

5.27. Fazer em sua unidade qualquer instalação que importe em sobrecarga para o Edifício, seja elétrica, hidráulica ou estrutural, nos pisos e lajes.

5.28. Instalar aparelhos de ar condicionado, em desacordo com o projeto existente para todos, já definido quando da construção do Edifício ou através de aprovação posterior pelo Condomínio; sendo imprescindível, poderá ser autorizado pela Assembléia Geral, desde que apresentado estudo com laudo elaborado por Engenheiro Elétrico de que a instalação do(s) aparelho(s) seguirá as normas vigentes, com fiação elétrica independente desde o quadro de entrada e aumento de carga elétrica pela Eletropaulo, quando necessário.

5.29. Consumir em recintos de uso coletivo, ou seja, em áreas comuns do Condomínio, produtos fumíferos derivados ou não do tabaco, tais como, cigarros, charutos, cigarrilhas etc. Nesse sentido, nos termos da legislação, o Síndico afixará *“aviso de proibição, em pontos de alta visibilidade, com a indicação de telefone e endereço dos órgãos estaduais responsáveis pela vigilância sanitária e pela defesa do consumidor”* (art. 2.º, §§ 1.º, 2.º e 3.º, Lei Estadual 13.541, de 07/05/2009).

5.30. Utilizar o interfone para demoradas conversas, a fim de evitar sobrecarga.

5.31. Alterar as instalações elétricas das unidades autônomas, principalmente quando importar na adição de carga, sem prévia consulta e a necessária autorização da Administração do Condomínio.

5.32. Modificar as instalações de gás da unidade autônoma, notadamente quando importar na adição de carga, sem prévia consulta e a necessária autorização da Administração do Condomínio.

5.33. Usar, manter e/ou estocar botijões de gás nas unidades condominiais. Além de preservar a segurança de todos os condôminos, possuidores e da própria estrutura do Edifício, a vedação encontra-se prescrita em lei, de modo especial no que tange ao ato de estocar, que depende de autorização expressa do Poder Público e de localização e condições compatíveis.

5.34. Realizar reuniões no hall social do Condomínio. As poltronas e outras comodidades ali colocadas destinam-se à decoração do ambiente e para utilização por curto espaço de tempo de condôminos, possuidores e visitantes.

5.35. Guardar nas garagens ou nos apartamentos gêneros facilmente perecíveis, fora de refrigeração, tóxicos, inflamáveis, explosivos ou odoríferos, susceptíveis de afetar a saúde, a segurança e a tranquilidade dos condôminos ou possuidores.

5.36. Prender os elevadores por tempo superior ao considerado necessário para sua correta utilização ou neles promover brincadeiras ou algazarras.

5.37. Colocar e/ou manter vasos com plantas ou não e outros objetos nas muradas, na escada social, bem como nos peitoris do prédio.

5.38. Permanecer nos vestíbulos, halls, corredores, escadas e portas do Edifício e demais partes comuns do Condomínio, principalmente após as 22h.

5.39. Ingressar, sob qualquer pretexto, na guarita da portaria, à exceção do próprio porteiro, do Síndico, do Subsíndico ou do Zelador.

5.40. Destratar empregado do Condomínio, principalmente quando estiver executando suas obrigações.

5.41. Decorar as partes e esquadrias externas das unidades condominiais com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto do Edifício ou alterar a forma externa da fachada.

5.41.1. O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista neste Regulamento, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo ao Síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

5.42. Praticar atos ou ações de cunho discriminatório, conforme prescreve o art. 1.º, da Lei Municipal 11.995, de 16/01/1996, regulamentada pelo Decreto 36.434/1996: *“Fica vedada qualquer forma de discriminação em virtude de raça, sexo, cor, origem, condição social, idade, porte ou presença de deficiência e doença não contagiosa por contato social no acesso aos elevadores de todos os edifícios públicos municipais ou particulares, comerciais, industriais e residenciais multifamiliares existentes no Município de São Paulo”*.

6. DO USO DAS GARAGENS

6.1. As duas garagens coletivas do Condomínio destinam-se à guarda exclusiva de veículos de passageiros de propriedade ou posse dos condôminos ou possuidores devidamente relacionados e identificados, sem o qual não terão acesso ao Condomínio.

6.2. Os veículos não poderão estacionar na área de circulação das garagens. Entende-se por área de circulação qualquer espaço não demarcado como vaga coletiva ou numerada, se houver aprovação, por sorteio, nesse sentido.

6.3. Não é permitido o ingresso e a guarda, dentro das garagens, de veículos com altura superior a 2,00 (dois) metros, ou que, pelo seu tamanho ou dimensões, prejudiquem a circulação dos demais veículos.

6.4. É proibido o estacionamento de veículos fora das vagas delimitadas e/ou nos corredores de acesso às vagas, bem como, que sejam manobrados por menores de idade, por pessoas não habilitadas e/ou por empregados do Condomínio.

6.5. Não é permitida a execução de serviços de mecânica, lanternagem e quaisquer consertos de veículos no local destinado à guarda e estacionamento dos mesmos, inclusive lavagem e congêneres, ressalvados aqueles de urgência.

6.6. O ingresso e o estacionamento de veículos de terceiros serão permitidos desde que: a) o condômino ou possuidor recepcione o visitante no portão da garagem quando da entrada do veículo; b) seja estacionado em vaga destinada ao condômino ou possuidor visitado, com identificação; c) o condômino ou possuidor acompanhar a saída do veículo até o portão, devendo autorizar por escrito a entrada do visitante em formulário próprio, disponibilizado na portaria.

6.7. O veículo de terceiro que ingressar na garagem, com a devida identificação e autorização do condômino ou possuidor, estará sujeito às regras gerais de uso das garagens do Condomínio, sendo o autorizador responsável por qualquer descumprimento ou dano geral ao condomínio ou a particulares.

6.8. Por medida de segurança, logo após a entrada e a saída de veículos das garagens do Condomínio, inclusive bicicletas, deverá obrigatoriamente ser acionado, por seus ocupantes, o controle do portão correspondente, para que se feche o mais rapidamente possível, buscando reduzir ao mínimo o lapso entre a abertura e o fechamento dos portões das duas garagens que, atualmente, gira em torno de 14 segundos.

6.9. Não é permitido usar vagas das garagens para abrigo de coletivos ou lotações, barcos e tampouco para a guarda de móveis, utensílios, motores, pneus, equipamentos, ferramentas ou quaisquer outros objetos, entulhos, e material de construção de qualquer espécie, exceção feita à guarda de bicicletas, sob inteira responsabilidade do condômino ou possuidor, em local a ser determinado pelo Corpo Diretivo.

6.10. É expressamente proibido usar as garagens para fazer reparos, a não ser de emergência, inclusive e especialmente a transferência de combustível de um veículo para outro; entende-se por emergência o caso em que o veículo não possa ser deslocado.

6.11. Os veículos estacionados nas garagens deverão estar convenientemente fechados a chave ou equipamento eletrônico de controle remoto, não se responsabilizando o Síndico, o Condomínio ou a Administradora, por furtos, inclusive de estepes, bicicletas etc. ou outros danos eventuais.

6.12. É vedado o uso insistente de buzinas no interior e nos portões das garagens do Condomínio, a fim de não perturbar os condôminos e possuidores, a não ser para evitar acidentes com pedestres ou animais.

6.13. É proibido ceder, alugar ou sublocar espaços ou vagas das garagens a pessoas estranhas ao Condomínio; faculta-se a cessão e a locação a condôminos ou possuidores do Condomínio, sob responsabilidade exclusiva do cedente ou do locador, e sempre com prévia e expressa notificação ao Síndico.

6.14. Os eventuais danos materiais ou pessoais, por motivo de manobras, movimentação ou má localização de veículos, bem como abalroamentos, colisões ou engavetamentos nas garagens, serão resolvidos pelas partes envolvidas, não cabendo ao Condomínio ou ao Síndico nenhuma responsabilidade, senão a de exigir a satisfação dos danos causados às partes comuns do Condomínio ou a seus equipamentos, se houver.

6.15. O Condomínio não será responsável por danos, roubo, furto ou extravio de bens deixados no interior ou exterior dos veículos ou seus equipamentos, bem como no caso de incêndios, exceto aqueles bens que estejam contemplados na apólice de seguro do Condomínio, determinado por lei.

6.16. Para evitar acidentes, é obrigatório o uso de farol baixo quando do ingresso e da saída de veículos das garagens, mesmo durante o dia, assim como, transitar com velocidade não superior a 10 (dez) km horários.

6.17. Visando a prevenção de acidentes, é proibida a permanência de menores de idade desacompanhados de seus pais ou responsáveis nas garagens do Condomínio.

6.18. Visando a segurança em geral, são terminantemente proibidas quaisquer brincadeiras com bicicletas, velocípedes, bolas, patins, skates ou congêneres, nas garagens, bem como jogos de qualquer espécie e práticas de exercícios físicos.

6.19. Está à disposição dos senhores condôminos e possuidores, um carrinho do tipo "supermercado" na garagem do subsolo, destinado a facilitar o transporte de volumes para o elevador. O carrinho deverá ser devolvido após o seu uso, ao local de onde foi retirado. A devolução deverá ser de maneira rápida afim de que todos possam tê-lo a disposição.

6.20. É proibido o estacionamento ou a parada de veículos na rampa de acesso e de saída das garagens do Condomínio, incorrendo o infrator nas multas previstas no item 8 deste Regulamento, obrigando-se ainda à imediata retirada, mediante simples aviso do Zelador, dos empregados do Condomínio ou do Síndico, que, se necessário, poderá ser

requisitado serviço de guincho para a remoção, correndo os custos por conta do proprietário ou possuidor do veículo.

6.21. Cada uma das garagens deverá ser utilizada para estacionar um veículo por vaga. Toda unidade condominial detém direito de uso de uma das 40 (quarenta) vagas indeterminadas existentes no Condomínio.

6.22. Os veículos com permissão de acesso às garagens serão identificados através de cartão ou selo de identificação, a ser apostado em local visível do veículo, quando estiver estacionado na garagem ou para ingresso na mesma.

6.23. Só será permitida a entrada e a guarda de veículos na vaga indeterminada relativa à unidade condominial correspondente ou naquela locada ou cedida por outro condômino ou possuidor.

6.23.1. A indeterminação nas vagas das garagens poderá ser alterada a todo tempo, por sorteio ou por outra forma qualquer, a ser decidida e aprovada em Assembléia ou Reunião de Condôminos.

6.24. Os veículos que apresentarem vazamentos deverão ser reparados o mais rapidamente possível.

6.25. É proibido deixar os veículos ligados por longo período nas garagens.

6.26. É proibido usar a buzina, o rádio ou o aparelho de som em volume que possa perturbar a tranqüilidade dos demais condôminos e possuidores.

6.27. É proibida a entrada ou a saída de pedestres pelos portões das garagens. Tal procedimento deverá ser realizado pelo portão social ou pelo de serviço, monitorados e comandados pelo porteiro.

6.28. Os proprietários ou possuidores de veículos estacionados nas garagens, de forma a impedir a movimentação de outro veículo, deverão deixar as respectivas chaves de contato com o Zelador ou com o porteiro.

6.29. No caso de eventual defeito no portão de saída de veículos da garagem do subsolo para a Rua Marquês de Olinda, será aberto e estará à disposição um portão emergencial para a Avenida Nazaré.

6.30. Fica ao exclusivo critério do Síndico, a autorização ou não para que o Zelador e os demais empregados do Condomínio ou de empresas terceirizadas, enquanto estiverem no exercício de suas atividades, estacionem seus veículos em áreas comuns do Condomínio.

6.30.1. O Condomínio não poderá ser responsabilizado por danos, roubos, furtos ou extravios de bens deixados no interior ou exterior de tais veículos ou seus equipamentos, bem como no caso de incêndio, exceto aqueles bens que estejam contemplados na apólice de seguro obrigatório especificado na legislação.

7. DO USO DO SALÃO DE FESTAS

7.1. Constitui direito de todos os condôminos e possuidores do Condomínio o uso social do Salão de Festas, desde que em dia com as obrigações condominiais, e exclusivamente para reuniões do Condomínio, dos próprios condôminos e dos possuidores, festas, eventos e recepções, respeitando o estabelecido neste Regulamento, sendo permitida a utilização para, no máximo, 30 (trinta) pessoas (número de referência), desde que seja apresentada uma lista de convidados a ser deixada com o Zelador ou com o Síndico e mantida na portaria, para controle. A critério do Síndico poderá ser exigida autorização por escrito do condômino (proprietário da unidade condominial), para que o correspondente possuidor possa utilizar o Salão de Festas.

7.2. Os interessados, somente condôminos e possuidores, poderão reservar o Salão de Festas com antecedência de 10 (dez) e máxima de 30 (trinta) dias, diretamente com o Zelador ou com o Síndico, de forma a não coincidir com outros pedidos de reservas, mencionando, obrigatoriamente, a finalidade, a data, o horário e o número de participantes.

7.2.1. Será obedecida a ordem cronológica dos pedidos. Em caso de igualdade de data e horário, a escolha será feita mediante sorteio simples ou por acordo entre as partes.

7.2.2. O pedido de reserva será exercido em formulário próprio, fornecido pelo Zelador ou pelo Síndico.

7.2.3. No caso de um mesmo condômino ou possuidor desejar utilizá-lo mais de uma vez a cada período de 60 dias, somente poderá fazê-lo se não houver nenhum outro interessado em sua utilização, na mesma data desejada, e com reserva marcada com antecedência de até 30 dias, buscando preservar a igualdade de direito entre todos.

7.3. O horário para uso do Salão de Festas será das 9h às 23h do dia marcado, devendo, no dia seguinte, até as 10h da manhã, ser devolvidas as chaves ao Zelador ou ao Síndico, que realizarão vistoria com a presença do condômino ou possuidor interessado.

7.4. O condômino ou possuidor ficará responsável para que os aparelhos de som, que eventualmente venham a ser utilizados na festa, evento, reunião ou recepção, não prejudiquem o sossego e a tranquilidade dos demais condôminos e possuidores do Condomínio, respeitando a lei do silêncio e o horário máximo até 23h. Não serão ainda permitidas a instalação de aparelhos de som fora do Salão de Festas, bem como a utilização e a colocação de luzes negras ou estroboscópicas etc.

7.5. Toda recepção de crianças e de adolescentes, deverá ter a assistência e a responsabilidade de, pelo menos, um adulto condômino ou possuidor.

7.6. O condômino ou possuidor que usar o Salão de Festas é responsável diretamente pela manutenção da ordem, dos bons costumes e por qualquer dano material causado ao Salão e a seus pertences e ao Condomínio, obrigando-se a repará-los, material ou

pecuniariamente, no prazo de 5 (cinco) dias. Responderão igualmente pelo comportamento, boas maneiras e costumes dos seus convidados em qualquer circunstância, durante o evento, festa ou reunião.

7.7. Os convidados deverão ser recebidos no Salão de Festas, não sendo permitidos (i) a permanência daqueles no hall e na ala social, nos corredores e escadarias do Condomínio, exceto na área lateral e frente contígua ao Salão de Festas e (ii) nem o uso, o consumo e a comercialização de qualquer espécie de droga, química ou não, inclusive produtos fumíferos derivados ou não do tabaco (**cigarro, charuto, cigarrilha etc.**) (**art. 2.º, § 2.º, Lei Estadual 13.541, de 07/05/2009**) durante todo o período da reunião, festa, recepção ou evento.

7.8. Não será permitido o uso do Salão para reuniões, festas, eventos ou recepções de caráter político, esportivo ou religioso, lucrativo ou beneficente, jogos de qualquer natureza etc..

7.9. Não poderão ser utilizados os empregados do Condomínio, dentro do horário do seu trabalho, para prestarem serviço nas reuniões, festas, recepções ou eventos do Salão de Festas.

7.10. O condômino ou possuidor tem o direito de não permitir o ingresso no Salão de Festas, durante o horário cedido, de qualquer pessoa do Condomínio, estranha à festa, evento ou reunião, com exceção do Síndico ou de seu representante.

7.11. Pela utilização do Salão de Festas será cobrada taxa de uso e conservação, correspondente a 10% (dez por cento) do valor da quota condominial do mês da reserva, constituindo um fundo para conservação, excluídos os reparos e as indenizações por prejuízos causados às instalações e pertences do Salão e do Condomínio, que serão calculados e cobrados oportunamente. O pagamento da referida taxa será efetuado através de boleto bancário emitido pela Administradora com base na requisição assinada pelo condômino ou possuidor que reservar o Salão.

7.12. Deixando de ser cumprido pelo condômino ou possuidor o prazo estipulado no item 7.6 acima, fica autorizado o Condomínio a executar os serviços e repor os pertences, levando os custos a débito da conta mensal de despesas condominiais do condômino ou do possuidor requisitante.

7.13. O Condomínio não possui instalações para churrasco, motivo pelo qual, fica proibida a utilização do Salão de Festas e das áreas comuns para esse fim.

7.14. Nos casos de contratação de terceiros para serviços nos eventos no Salão de Festas, seus nomes deverão ser disponibilizados ao Zelador ou ao Síndico, com antecedência e devem ser orientados para não colocar adesivos nas paredes, pregos ou qualquer material que danifique ou requeira reparos, pois a responsabilidade é do condômino ou possuidor que contratar os serviços.

7.15. O Síndico ou o Subsíndico tem o poder para negar, justificadamente, a concessão de uso do Salão de Festas e ainda fazer cessar, a qualquer momento, a licença concedida, uma vez constatado o desvirtuamento ou o excesso de medidas inconvenientes ocorrentes durante a reunião, festa, recepção ou evento.

7.16. O condômino ou possuidor que utilizar o Salão deve zelar pelo bom uso e conservação daquela área, sendo responsável por quaisquer danos causados ao mesmo ou às suas dependências, inclusive contíguas e também se compromete a entregar o Salão, após sua utilização, em perfeitas condições e com todos os pertences.

7.17. Não será permitida a venda de ingressos, rifas, bebidas alcoólicas ou qualquer outra coisa no Salão de Festas, bem como utilizá-lo para fins comerciais ou outros que não aqueles compatíveis com sua finalidade.

7.18. É vedada a todos os condôminos a cessão do uso do Salão de Festas a pessoa não condômina ou não possuidora do Condomínio, sob qualquer título ou pretexto ou para qualquer finalidade, mesmo que enquadrada nas normas acima.

7.19. É proibida a fixação de qualquer enfeite que perfure as paredes e o teto do Salão de Festas. Será permitida, porém, a colocação de enfeites com fitas adesivas, devendo o condômino ou possuidor assinar relação de vistoria, antes e depois da utilização, responsabilizando-se quanto aos reparos dos danos causados.

7.20. A limpeza final do Salão de Festas ficará sob a responsabilidade do Condomínio.

7.21. Casos omissos neste Regulamento e na Convenção serão levados à apreciação do Síndico, Subsíndico ou Conselho Consultivo, os quais tomarão as decisões inerentes aos fatos ocorridos.

8. DAS PENALIDADES

Consoante estabelece a cláusula décima de nossa atual Convenção (**grifos e negritos não originais**): ***“Os condôminos são diretamente responsáveis por todos os atos ou infrações que praticarem seus empregados, inquilinos ou ocupantes de sua unidade”.***

8.1. A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção ou neste Regulamento Interno, sujeitará o condômino ou o possuidor às penalidades abaixo fixadas, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que no caso couber:

8.1.1. Advertência verbal.

8.1.2. Advertência por escrito.

8.1.3. Multa equivalente a percentuais da última taxa condominial, sendo a mínima de 10% e a máxima de até cinco vezes seu valor.

8.2. O disciplinamento regulamentar é uma decorrência do interesse comum, que neste caso se sobrepõe ao particular, em tudo o que não violente o direito básico de propriedade ou de posse. Portanto, a Administração do Condomínio tem não só a faculdade, como o dever de aplicar as sanções previstas na Lei, na Convenção e no Regulamento Interno, e as aplicará, com certeza, sem nenhum favorecimento, em prol dos interesses da coletividade do Condomínio.

8.3. Nos casos em que as violações possam ser consideradas leves e não resultem prejuízos de ordem comportamental, moral e material, será enviada uma advertência por escrito ao responsável contendo a descrição do fato ocorrido.

8.4. As penalidades serão sempre impostas pelo Síndico.

8.5. Se a violação dos preceitos for cometida por menores ou incapazes, respondem por ela seus representantes legais.

8.6. No caso de multa pecuniária, será ela imposta à unidade condominial respectiva, devendo ser paga dentro em 5 (cinco) dias a contar da notificação respectiva, ou junto com o boleto do condomínio do mês seguinte, a critério do Síndico. Não satisfeito o pagamento dentro do prazo, poderá o Síndico, em nome do Condomínio, exigir seu adimplemento judicial ou extrajudicial, após esgotadas as vias conciliatórias.

8.7. As penalidades devem ser impostas atentando-se para a gravidade da transgressão e para os antecedentes. Na reincidência, a multa pecuniária deverá ser sempre dobrada. Em casos mais graves, poderão ser aplicadas concomitantemente as penas de repreensão e de multa.

8.8. Pela imposição das penas de advertência, de repreensão e de multa, caberá recurso sem efeito suspensivo, ao Conselho Consultivo, com prazo de 5 (cinco) dias da data da ciência, ressalvados os casos de competência da Assembléia Geral.

8.9. Todas as multas aqui estipuladas são de caráter penitencial, não liberando o infrator, em caso de danos de qualquer natureza, causados em qualquer das partes comuns do Condomínio, da obrigação de dar solução àquilo que tiver transgredido, bem como de ressarcir os prejuízos que houver causado.

8.10. Se houver necessidade de procedimento judicial, todas as despesas correspondentes às custas e aos honorários advocatícios correrão por conta do proprietário da unidade condominial responsável pelo aforamento da demanda (condômino), ficando o mesmo também obrigado a efetuar os reparos necessários ou reembolsar o Condomínio pelas despesas em que este tiver incorrido com os reparos das áreas ou objetos danificados.

8.11. Os casos omissos no presente Regulamento serão resolvidos pelo Síndico, a seu critério, "ad-referendum" do Conselho Consultivo ou da Assembléia Geral.

9. DAS PRINCIPAIS ATRIBUIÇÕES DO ZELADOR

9.1. Como executor das ordens do Síndico e de seus prepostos, cumpre-lhe atender com solicitude aos condôminos e possuidores, assim como dirigir, orientar e fiscalizar a boa ordem, inclusive os serviços e atribuições dos empregados do Condomínio.

9.2. Além dos serviços de praxe, é dever do Zelador:

9.2.1. Manter serviço permanente de portaria, exercer a vigilância, impedindo o ingresso de pessoas estranhas, em particular de vendedores e entregadores, devendo os visitantes informar o nome da pessoa a ser visitada, sendo que o acesso do visitante só será autorizado após o consentimento do condômino ou do possuidor e dos necessários procedimentos de identificação e de registro.

9.2.2. Orientar os porteiros e demais empregados para que, juntamente com ele, auxiliem os condôminos ou possuidores a carregar volumes de grande porte, malas, pacotes etc., desde que sem prejuízo de seus serviços.

9.3. Apresentar-se sempre convenientemente vestido, uniformizado e com o crachá à vista (se e quando o Condomínio vier a oferecer o correspondente uniforme e o crachá), limpo, barbeado e com os cabelos aparados.

9.4. Manter em estado de conservação e asseio as áreas comuns do Condomínio.

9.5. Exigir sempre dos porteiros e demais empregados estado de limpeza, de apresentação e uniformização, se for o caso, com barba feita e cabelos aparados.

9.6. Acender e apagar as luzes das partes comuns do Condomínio nos horários determinados.

9.7. Guardar as chaves das entradas e das dependências comuns do Condomínio, devidamente identificadas.

9.8. Comunicar ao Síndico qualquer irregularidade havida no Condomínio ou em sua utilização pelos condôminos, possuidores, empregados do Condomínio ou serviços.

9.9. Orientar todos os empregados do Condomínio no uso dos equipamentos de combate a incêndio.

9.10. Ficam proibidas ao Zelador e aos demais empregados do Condomínio a passagem de listas para auxílio, donativos, rifas ou gratificações em qualquer época do ano, bem como a execução de serviços particulares para os condôminos ou possuidores em horário normal de trabalho.

9.11. Ao Zelador, porteiro ou vigia fica autorizado tomar todas as providências, dentro de suas atribuições, quando tiverem que resolver qualquer assunto, não fugindo à Convenção e ao Regulamento, devendo comunicar ao Síndico eventuais infrações ao presente Regulamento Interno.

9.12. É ainda de competência do Zelador ou de quem o Síndico indicar, o controle da recepção e da entrega das correspondências destinadas aos condôminos e possuidores e ao próprio Condomínio, observando-se, além de outras formalidades, a seguinte:

9.12.1. Quando se tratar de correspondência cuja entrega exija recibo por parte do empregado do Condomínio, será ela devidamente anotada em livro próprio, no qual o destinatário, posteriormente, assinará e datará, acusando o recebimento.

9.13. O Zelador ou, em sua ausência, o Síndico, deverá monitorar o cumprimento do plano de manutenção do Condomínio.

9.14. Cabe ao Zelador ou ao Síndico controlar o Livro de Ponto e a Escala de Trabalho dos Empregados.

9.15. O Zelador deverá atender ao curso de formação de representante da CIPA do Condomínio (Comissão Interna de Prevenção de Acidentes), em obediência às Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho.

9.16. É função, também, do Zelador ou de quem o Síndico indicar:

9.16.1. Monitorar e fiscalizar para que não sejam mantidas abertas as portas dos elevadores além do tempo necessário para a entrada e a saída de pessoas, salvo nos casos de carga e descarga e quando da manutenção pela empresa especializada, bem como da limpeza dos elevadores, usando esse procedimento por tempo exclusivamente necessário.

9.16.2. Acompanhar o processo de mudanças tanto na entrada como na saída do Condomínio, orientando os novos condôminos ou possuidores e auxiliando os antigos.

9.16.3. Impedir a entrada e a permanência nas garagens, de veículos de entrega e de empresas de manutenção e outras. Para carga e descarga de bombas, equipamentos, materiais etc., serão acompanhados pelo Zelador ou pelo empregado que o Síndico designar e permanecerão somente o tempo necessário.

9.16.4. Vistoriar as dependências do Condomínio todos os dias, para inspeção das áreas comuns, dos equipamentos e da limpeza elaborada pelos empregados, a fim de supervisionar o serviço e orientá-los na melhor execução.

9.16.5. Cumprir e fazer cumprir a Convenção, o Regulamento Interno e demais normas aprovadas em Assembléias, Reuniões e/ou aquelas transmitidas pelo Síndico e pela Administradora, a mando do Síndico.

10. DAS DIPOSIÇÕES FINAIS

10.1. O Condomínio por si e por seus prepostos não assume responsabilidade:

10.1.2. Por acidentes, quebra de objetos, estragos, extravios e danos de ordem material ou pessoal em quaisquer circunstâncias e ocasiões em que forem envolvidos os condôminos, possuidores, visitantes, entregadores etc. dentro do Condomínio. Não responde também por objetos ou coisas confiadas a empregados do Condomínio.

10.1.3. Por furtos e roubos de que sejam vítimas, dentro do Condomínio, os condôminos, possuidores, serviçais, visitantes, entregadores etc., em quaisquer circunstâncias, ocasiões e situações. O Condomínio, no entanto, deverá sempre colaborar para a apuração dos fatos nestes casos.

10.1.4. Pela interrupção eventual dos serviços de luz, água, gás e telefone que se verifique no Condomínio, seja qual for a causa, bem como pelos danos que a interrupção acarretar.

10.2. Compete a todos os condôminos, possuidores, bem como aos que adentrem ou não em suas unidades, inclusive seus serviçais, e, ademais, ao Zelador e aos empregados do Condomínio ou aos de empresas terceirizadas, cumprir e fazer cumprir o presente Regulamento, a Convenção e as demais normas em vigor, levando ao conhecimento do Síndico qualquer transgressão.

10.3. Reforça-se que os condôminos e possuidores dos apartamentos estão obrigados ao cumprimento deste Regulamento, da Convenção e das demais normas aprovadas em Assembleia e/ou em Reunião de Condôminos, **sendo dever e obrigação dos proprietários (condôminos) fazer inserir, em todo e qualquer contrato de locação ou de alienação de direitos sobre a unidade autônoma, cláusula especial nesse sentido, entregando, inclusive, aos respectivos possuidores cópia do presente Regulamento e das demais normas aprovadas posteriormente.**

10.4. Nos casos de empate, por ocasião da apuração de votos nas Assembleias Gerais e/ou Reuniões de Condôminos, caberá o voto de qualidade (também chamado “de Minerva”) ao Síndico ou, sem sua ausência, a quem a estiver presidindo.

10.5. Quaisquer reclamações deverão ser dirigidas ao Síndico, por escrito, identificando-se pelo nome completo, o número da unidade (apartamento), relatando os fatos e a ocorrência em si e, se houver outras pessoas envolvidas, nominá-las, assim como, de eventuais testemunhas.

10.6. Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico em conjunto com os membros do Conselho Consultivo, “ad-referendum” da primeira Assembléia Geral do Condomínio que venha a ser realizada.

10.7. O Síndico providenciará a distribuição e a entrega de um exemplar deste Regulamento a todos os condôminos e possuidores do Condomínio Edifício Nazareth, mediante recibo assinado e datado.

10.8. O objeto principal deste Regulamento é assegurar o gozo e o uso tranquilo do Condomínio, limitando e inibindo os abusos que possam prejudicar o bom nome, asseio, higiene e conforto dos condôminos, dos possuidores e do próprio Condomínio; assim sendo, todos os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico, dentro desse critério.

10.9. O presente Regulamento poderá sofrer alterações se as necessidades assim o exigirem, mediante aprovação em Assembléia Geral dos Condôminos especialmente convocada para este fim, pelo quorum previsto na Convenção.

O presente Regulamento Interno do Condomínio Edifício Nazareth foi aprovado em sua Assembléia Geral Ordinária de ... de... de 2015, passando a vigorar a partir de... de .. de 2015.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2016.

Dr. Cicero Ferreira Fortes (Apto.82)
Presidente da Assembléia:

Corpo Diretivo do Condomínio Edifício Nazareth, Gestão 2015/2017:

Ivelise Palomares (Apto.54)
Síndica:

Valbéa Bastos Valero (apto.43)
Sub-Síndica

CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL

Olavo Ramon Freire (Apto. 31)

Áurea Jesus Gorqueira (Apto.93)

Dr. Cícero Ferreira Fortes (Apto.82)