

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CEREJEIRA
Rua José Antônio de Coelho, 235 – Vila Mariana – São Paulo - SP

Minuta - R E G U L A M E N T O I N T E R N O

O presente Regulamento Interno foi elaborado com a finalidade de proporcionar aos Senhores Condôminos, o máximo de bem estar social e convivência de alto nível. Este Regulamento Interno complementa e ratifica a Convenção e a Especificação do Condomínio datada de 06 de outubro de 1959, registrada transcrição nº 42.202 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Capital, Estado de São Paulo, foi redigido na forma das disposições da Lei 4.591 de 16.12.1964, da Lei 10.406 de 10.01.2002 do Livro III, Título III, Capítulo VII – Do Condomínio Edilício e acata a legislação subsequente. Regula a Administração do Condomínio, a forma de uso de suas diferentes unidades e partes comuns e **IMPÕE DEVERES E OBRIGAÇÕES A TODOS OS CONDÔMINOS, SEUS FAMILIARES, SERVIÇAIS, LOCATÁRIOS E DEMAIS PESSOAS QUE FREQUENTAM O CONJUNTO CONDOMINIAL**, a fim de disciplinar a conduta e o comportamento dentro da área do CONDOMÍNIO.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- Art. 1º - Todos os condôminos ficam obrigados a contribuir para as despesas comuns do edifício, bem como para o custeio de obras, na forma e proporção prevista na convenção de condomínio efetuando os recolhimentos nos prazos estipulados.
- Art. 2º - É dever de todo condômino e seus familiares prestigiar e fazer acatar as deliberações aprovadas em assembléia gerais ordinárias ou extraordinárias.
- Art. 3º - Uma cópia do presente regulamento deverá obrigatoriamente fazer parte integrante dos contratos de Locação ou venda das unidades autônomas.
- Art. 4º - Compete ao síndico, na qualidade de dirigente e responsável por todos os serviços de interesse do condomínio interpretar, aplicar e fazer cumprir as normas constantes da convenção de condomínio e deste regulamento.

PARÁGRAFO ÚNICO: Quando a convenção de condomínio e o presente regulamento não forem expressos a respeito de regra para a solução de qualquer caso surgido entre condôminos, entre estes e o condomínio, caberá ao síndico e, em casos de maior extensão, ao síndico em conjunto com o conselho consultivo, resolverem o assunto, mediante aplicação dos usos e costumes ou precedentes jurisprudências, sempre “ad referendum” da primeira assembléia geral que se realizar.

- Art. 5º- Cabe ao zelador, como executor direto das ordens do síndico, atender com solicitude os condôminos, assim como dirigir e fiscalizar a boa ordem do condomínio, levando ao conhecimento do síndico qualquer infração ao presente regulamento, a fim de que sejam tomadas as medidas cabíveis.

Art. 6º - Todos os condôminos têm o dever de tratar com respeito os empregados do condomínio e deles exigir o mesmo tratamento.

Art. 7º - Não é permitido utilizar os préstimos dos empregados do condomínio para serviços particulares no horário do seu expediente.

PARÁGRAFO ÚNICO: Só será permitida a entrada de funcionários nas dependências do Condomínio para executar serviços particulares, com autorização do Condomínio por escrito.

Art. 8º - É proibido soltar fogos de artifícios, rojões, balões, bombinhas no recinto do condomínio.

CAPÍTULO II DA PORTARIA

Art. 9º - O portão de entrada principal que dá acesso ao Condomínio será mantido permanentemente fechado, sob vigilância dos porteiros.

PARÁGRAFO 1º: Nenhum estranho ao condomínio terá seu ingresso permitido sem antes identificar e estar autorizado pelo morador.

PARÁGRAFO 2º: E nenhum caso será permitido a entrada de vendedores, ambulantes, pedintes, entregadores de pizza, flores e outros.

Art. 10º - Dependerá da autorização expressa do síndico ou zelador e anuência do condomínio o acesso às unidades autônomas de pesquisadores credenciados por órgão oficial.

Art. 11º- É tarefa do funcionário do Condomínio fiscalizar a entrada de prestadores de serviços ao Condomínio e por este contratado, ainda que sejam pessoas conhecidas, permitindo o seu acesso às unidades autônomas somente após a autorização dos respectivos condôminos.

Art. 12º - Todos os condôminos ficam obrigados a lançar em livro próprio a ser mantido na portaria, os dados pessoais de empregadas domésticas e diaristas, mencionando o número da unidade autônoma e o horário de trabalho.

Art. 13º - A correspondência trazida pelo carteiro ou outro portador será recebida pelo funcionário do Condomínio contra recibo se for o caso entregando-o ao condômino.

PARÁGRAFO 1º: Cabe ao funcionário do Condomínio a pronta distribuição da correspondência aos seus destinatários, mediante protocolo, sempre que necessário.

PARÁGRAFO 2º: Quando se tratar de correspondência de caráter judicial, o portador será identificado e encaminhado diretamente ao destinatário, sendo vedado seu recebimento pelo funcionário do Condomínio.

Art. 14º - É expressamente proibido vasculhar ou violar as correspondências, bem como jornais e revistas, existentes nas dependências da portaria.

Art. 15º - Quaisquer queixas, reclamações, reivindicações ou sugestões serão formalizadas em Livro próprio existente na portaria ou diretamente ao síndico, sempre por escrito.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em nenhuma hipótese serão atendidas reclamações verbais ou telefônicas.

CAPÍTULO III DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 16º - As unidades autônomas destinam-se a fins estritamente residenciais, sendo expressamente proibida a sua utilização, locação, cessão ou exploração, no todo ou em parte para atividades industriais, comerciais, cultos religiosos ou de prestação de serviços.

Art. 17º - Não é permitido fracionar a respectiva unidade autônoma para o fim de alia-la ou locá-la a mais de uma pessoa separadamente.

Art. 18º - É proibido alterar a forma ou aspecto externo da fachada, pintar ou decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidade diversas das empregadas no edifício.

Art. 19º - Em nenhuma hipótese será permitido fazer quaisquer obras que atinjam a estrutura de concreto, bem como modificar a disposição das paredes internas estruturais ou que contenham canalizações comuns.

Art. 20º - Ressalvado o disposto no artigo anterior, obras de maior vulto e desde que não saiam prejudicadas ou danificadas as redes de infra-estrutura, somente serão permitidas mediante prévia anuência do síndico e projeto elaborado por profissional devidamente credenciado pelo CREA, com aprovação e responsabilidade deste.

Art. 21º - A execução de obras, reparos, montagens, instalações, bem como o uso de furadeiras, lixadeiras, esmeril, etc., somente será permitido de Segunda à Sexta-feira das 08:00 às 18:00 hs. e aos Sábados das 09:00 às 17:00 hs. aos Domingos e feriados não será permitido a execução de nenhuma obra, salva reparos considerados de emergência.

PARÁGRAFO ÚNICO: Reparos de caráter urgente e inadiável poderão ser realizados em qualquer dia e hora, mediante prévio aviso ao Síndico, que comunicará o fato aos demais moradores.

Art. 22º - O entulho proveniente de obras, reformas e reparos será removido por conta e às expensas do condômino da unidade, devidamente acondicionado e no horário pré-determinado;

PARÁGRAFO ÚNICO: Caso não removido o entulho, o mesmo poderá ser retirado por ordem do síndico, levando todos os custos ao condômino responsável, acrescido de multa de 20% (vinte por cento).

- Art. 23º - Fica terminantemente proibido fazer reparos ou instalações em sua unidade, suscetíveis de prejuízo das coisas comuns ou demais unidades.
- Art. 24º - Não será permitido fazer na unidade autônoma, sem o conhecimento e autorização do síndico, qualquer instalação que importe em sobrecarga para a estrutura do pavimento ou sobrecarga de energia elétrica deste ou de áreas comuns.
- Art. 25º - É dever de todo condômino permitir o ingresso em sua unidade autônoma, do síndico e demais pessoas por ele credenciada, sempre que isso se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez, bem como a realização de reparos em instalações e tubulações das unidades vizinhas.
- Art. 26º - É proibido exercer atividades ou manter nas respectivas unidades autônomas, instalações, materiais, aparelhos, etc., que por qualquer forma possam ameaçar ou afetar a segurança e solidez do edifício, prejudicar a saúde, causar incômodo aos demais moradores ou, ainda, acarretar aumento do seguro.
- Art. 27º - É obrigação de todo condômino e locatário conservar ou substituir prontamente toda e qualquer instalação ou aparelho danificado dentro de sua unidade autônoma, sempre que possam afetar as partes comuns ou as unidades vizinhas, especialmente vazamentos e infiltrações de banheiros, cozinhas ou tanques de lavar roupa.
- Art. 28º - A remoção do pó de tapetes, cortinas ou quaisquer outras peças somente poderá ser feita por meio de aspirador de pó ou outro que impeça a sua dispersão.
- Art. 29º - Não será permitido estender roupas, tapetes e peças em geral, nas sacadas ou janelas.
- Art. 30º - Fica expressamente proibido colocar vasos com plantas, gaiolas, enfeites e quaisquer objetos nos peitorais das janelas ou locais de onde fiquem expostos ao risco de cair.
- Art. 31º - Em nenhuma hipótese será permitido colocar placas, letreiros, cartazes de publicidade, toldos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer outros objetos nas paredes externas das unidades autônomas, bem como instalar chaminés, aparelhos de ar condicionado, etc., visíveis do exterior.
- Art. 32º - Será terminantemente proibida a lavagem dos vidros e paredes externas das unidades autônomas, apenas pelo processo de pano úmido;.
- Art. 33º - É vedado lançar papéis, pontas de cigarro, fragmentos de lixo, líquidos, empinar pipas e quaisquer objetos pelas janelas e outras aberturas para a via pública ou áreas comuns do edifício.
- Art. 34º - Não será permitido jogar nos vasos sanitários, qualquer material suscetível de provocar entupimento, inclusive papel e toalhas higiênicas.

Art. 35º - É obrigação de todo condômino comunicar imediatamente ao síndico, a ocorrência de moléstia contagiosa ou epidemia em sua unidade autônoma.

Art. 36º - Fica expressamente proibido dar guarida à pessoa perseguida pela polícia ou pelo clamor público sob acusação de prática de crime.

Art. 37º - Não será permitido promover reuniões ou festividades que venham perturbar a tranquilidade dos demais moradores do edifício, nem exercer atividades ruidosas, ilícitas ou imorais nas unidades autônomas.

Art. 38º - É proibido utilizar instrumentos musicais, alto-falantes, bem como máquinas de qualquer espécie que provoquem ruídos de alta intensidade.

PARÁGRAFO ÚNICO: Também não será permitido o uso de rádio transmissores e receptores que causem interferência nos demais aparelhos eletro-eletrônicos existentes no prédio.

Art. 39º - No horário compreendido entre 22:00 e 08:00 horas será observado o silêncio indispensável ao repouso dos demais moradores, utilizando de modo a não perturbar o sossego alheio, nos apartamentos e em qualquer local do condomínio, o nível de rádios e sons compatíveis com a vida em comum. Aparelhos de som, instrumentos musicais e similares, deverão ser utilizados discretamente, entendendo-se aqui, que dessa utilização resultará um som de uso privativo.

Art. 40º - É dever de todo condômino não abusar do consumo da água, luz e gás, conservar as normas de segurança requeridas pelo uso dessas utilidades e manter em perfeito estado de conservação as suas instalações obrigando-se a comunicar ao síndico quaisquer irregularidades, tão logo sejam constatadas.

Art. 41º - O interfone também se destina a abertura do portão de entrada, após perfeitamente identificadas as suas visitas, portanto sendo vedado o seu uso para conversas prolongadas, devendo estar sempre livre para receber ou transmitir informações.

Art. 42º - Qualquer alteração, modificação ou extensão da antena coletiva somente poderá ser executada por pessoas autorizadas pelo fabricante ou empresa encarregada pela manutenção, aprovada sempre, de maneira formal pelo síndico.

PARÁGRAFO ÚNICO: Eventuais despesas decorrentes de irregularidades ou danos causados aos televisores existentes serão de responsabilidade do infrator deste artigo.

Art. 43º - Os moradores deverão avisar seus vizinhos em caso de viagem a fim de que, cientes da ausência do morador, possam contribuir para a segurança da unidade fechada.

Art. 44º - Visitas as unidades desocupadas somente serão permitidas acompanhadas do seu proprietário ou procurador por ele constituído.

CAPÍTULO IV DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS

Art. 45º - É permitido manter nas unidades autônomas aves e animais domésticos, sempre de pequeno porte e desde que não coloquem em risco a segurança, a saúde e o sossego dos residentes no edifício.

PARÁGRAFO 1º: Os condôminos são responsáveis pelo incômodo provocado aos demais moradores do prédio, pela ave ou animal de que tenham guarda.

PARÁGRAFO 2º: Não será permitido o acesso de visitantes com animais no condomínio.

Art. 46º - A circulação dos animais far-se-á exclusivamente pela escada, munidos de coleira curta ou no colo do seu responsável.

Art. 47º - Em nenhum caso será permitida a presença dos animais nas áreas comuns do condomínio.

Art. 48º - É expressamente proibido passear ou brincar com animais nas dependências comuns do prédio, especialmente no hall de entrada dos apartamentos e na garagem.

Art. 49º - Caso solicitado pelo síndico os animais deverão portar focinheira, sem possibilidade de contestação por parte do proprietário.

Art. 50º - Os proprietários dos animais são responsáveis pela sujeira proveniente dos excrementos e urina nas áreas comuns do edifício.

PARÁGRAFO ÚNICO: A multa para infração deste artigo é de um condomínio do mês que ocorrer a infração.

Art. 51º - Os condôminos que tenham animais sob sua guarda deverão observar rigorosamente as normas sanitárias submetendo-se periodicamente a vacinação adequada para cada espécie.

PARÁGRAFO 1º: É obrigatória a vacinação anual dos cães contra a raiva.

PARÁGRAFO 2º: Ficam obrigados os proprietários de animais a exhibir os respectivos atestados de vacina.

CAPÍTULO V DAS MUDANÇAS

Art. 52º - As mudanças somente poderão ser realizadas, de Segunda à Sábado, das 09:00 às 17:00 horas.

Art. 53º - É proibido realizar mudanças, totais ou parciais, sem avisar previamente a Administração, com no mínimo de 3 (três) dias de antecedência, marcando data e hora.

Art. 54º - Todo e qualquer dano causado nas paredes, portas, escadas, patamares, pintura, acabamento ou acessórios e demais partes do edifício, por ocasião da entrada ou saída de mudanças, será prontamente indenizado ou reparado pelos proprietários das peças transportadas.

PARÁGRAFO ÚNICO: O transporte de objetos de grande porte que tiver de ser feito pela fachada somente será permitido através de firma especializada, que se responsabilizará pelos danos causados nas paredes externas, peitorais, sacadas, etc., de todas as unidades autônomas por onde tais objetos transitarem, bem como responderá civil e criminalmente, por qualquer acidente ocorrido nos trabalhos.

Art. 55º - Em caso de estragos, cabe ao funcionário do Condomínio comunicar imediatamente aos responsáveis pela mudança, avisando também o síndico para que este providencie os reparos ou o ressarcimento dos prejuízos.

Art. 56º - Os demais condôminos que tenham sofrido qualquer prejuízo decorrente de mudanças deverão apresentar sua reclamação ao Síndico, convocando-o para fazer a vistoria, bem como anotar o ocorrido no Livro destinado as ocorrências, para posteriormente serem tomadas as devidas providências.

PARÁGRAFO ÚNICO: As reclamações não realizadas em uma semana, não serão levadas em consideração.

Art. 57º - Antes de iniciada a mudança, o funcionário do Condomínio dará ciência ao responsável, dos termos deste Capítulo, bem como da obrigatória entrega da cópia do título aquisitivo do imóvel ou do contrato de locação.

CAPÍTULO VI DAS PARTES COMUNS

Art. 58º - É dever de todos os residentes no edifício utilizar às áreas de instalações comuns unicamente para os fins a que se destinam, com os cuidados necessários à sua conservação e manutenção, evitando, de modo especial, riscar ou sujar as pinturas das paredes e portas.

Art. 59º - Os condôminos são responsáveis por todo e qualquer dano ocasionado aos bens comuns por eles próprios, seus familiares, serviços ou visitantes.

Art. 60º - Não será permitido pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim do edifício bem como nelas intervir, adicionando ou removendo plantas ou alterando-lhes os arranjos.

Art. 61º - Não será permitida nos halls de entrada, escadas, corredores e locais de passagem a formação de grupos ou aglomerações que causem vozeria ou algazarra ou ainda obstruam a circulação dos demais moradores do edifício, nem a realização de brincadeiras ou jogos infantis.

Art. 62º - As partes comuns serão rigorosamente limpas pelo empregado do condomínio, devendo tal estado ser conservado pela coletividade residente no edifício, evitando lançar fragmentos de lixo, pontas de cigarro ou derramar líquidos.

Art. 63º - O lixo doméstico, devidamente acondicionado em sacos plásticos, deverá ser depositado nos recipientes para esse fim.

PARÁGRAFO 1º: Os recipientes deverão permanecer sempre tampados.

PARÁGRAFO 2º: Caixas, garrafas, vidros, latas, frascos e similares deverão ser devidamente embalados e colocados em sacos plásticos separados.

PARÁGRAFO 3º: O lixo deverá ser transportado até as lixeiras através das escadas.

Art. 64º - As partes comuns do edifício serão dedetizadas periodicamente de acordo com a necessidade a ser constatada pelo síndico.

PARÁGRAFO 1º: O custo da dedetização constituirá despesa normal do condomínio e será incluída no orçamento anual.

PARÁGRAFO 2º: O síndico afixará aviso em local próprio para que os condôminos que desejarem se utilizar do serviço de dedetização da mesma empresa, possam requisitá-lo com antecedência.

Art. 65º - É proibido armazenar objetos, em geral móveis ou material de construção, em quaisquer das áreas de uso comum, inclusive no pátio.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os volumes assim depositados deverão ser removidos pelo funcionário do Condomínio e somente serão devolvidos ao seu proprietário após o pagamento das despesas ou prejuízos porventura ocasionados.

Art. 66º - Obras ou benfeitorias nas partes de uso comum serão executadas nos termos da convenção condominial, com o concurso pecuniário obrigatório.

Art. 67º - Ocorrendo infiltrações oriundas das colunas gerais do edifício, a responsabilidade do condomínio circunscreve-se ao conserto ou substituição das canalizações danificadas e à reparação das partes afetadas na área de uso comum e unidades autônomas. Nos ramais internos e em piso molhado por conta de cada proprietário, inclusive dos danos eventualmente causados nas áreas comuns.

CAPÍTULO VII

DO PATIO DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Art. 68º - O pátio de estacionamento ao lado do edifício é parte comum e poderá ser utilizado **EXCLUSIVAMENTE** pelos condôminos moradores para guarda de veículos de passeio, mediante o pagamento da taxa de estacionamento.

Art. 69 - As vagas não poderão ser cedidas ou transferidas, a qualquer título, para pessoas estranhas ao condomínio, ainda que provisória ou temporariamente.

Art. 70º - Os veículos pertencentes aos proprietários de unidades autônomas deverão portar cartão de identificação na forma estabelecida pelo corpo diretivo.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em nenhuma hipótese será tolerada a organização de jogos e brincadeiras nas dependências do pátio de estacionamento.

Art. 71º - É vedado guardar produtos explosivos ou inflamáveis nos veículos durante a permanência no pátio de estacionamento no edifício.

Art. 72º - Não será permitido o uso da vaga para depósito de móveis ou objetos de qualquer natureza, devendo sua finalidade, guarda de veículos, prevalecer com exclusividade sobre todas as demais.

Art. 73º - A vaga da garagem não poderá ser utilizada para realizar reparos, exceto em casos de emergência, quando o veículo não puder se deslocar.

Art. 74º - Fica impedido o ingresso na garagem do veículo ou motocicleta que estiver produzindo fumaça em excesso, vazando óleo, com escapamento ruidoso ou com freios sem segurança.

Art. 75º - É vedado promover nas dependências da garagem, a experimentação do uso da buzina, rádio ou motor.

Art. 76º - No interior da garagem não será permitida a lavagem de veículos.

Art. 77º - A velocidade máxima a ser observada na garagem é de 10 (dez) Km/h.

Art. 78º - É expressamente proibido estacionar qualquer veículo automotor, fora das delimitações da vaga própria, de forma a obstruir as vagas vizinhas ou pista de manobra e circulação.

Art. 79º - O condomínio, o síndico e o conselho não se responsabilizam por valores deixados no interior dos veículos, bem como por acidentes pessoais e danos materiais ocorridos nas dependências da garagem que serão dirimidos segundo a legislação civil ou criminal pertinentes.

VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 80º- O síndico, o conselho e o zelador não se responsabilizarão por qualquer acidente pessoal ocorrido nas áreas comuns do condomínio.

Art. 81º - Cabe ao funcionário do Condomínio fazer vistoria nas áreas comuns, após cada período, para verificação do estado da mesma e o seu uso correto é informar o síndico toda e qualquer anormalidade que notar.

Art. 82º - Por iniciativa do síndico e dos condôminos, o presente regulamento poderá ser modificado pela assembléia geral convocada e instalada na forma prevista na convenção de condomínio.

Art. 83º- Ninguém poderá invocar o desconhecimento de qualquer item deste regulamento, que será considerado perfeitamente conhecido por todos os condôminos.

Aprovado na Assembléia de _____/_____/_____

CORPO DIRETIVO

Síndica – Maria de Jesus de Souza

CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL

Vera Lucia Santana

Helena S. de Carvalho Bitemcourt

Paulina de Moraes Pereira.