

5. SERVIÇO DE REG. TÍT. E DOCUMENTOS

TABATINGUERA, 79

Arquitetura cópia em microfilme sob

447637

REGULAMENTO INTERNO

CONDOMÍNIO

EDIFÍCIO

ALDA GONÇALVES

LASKANI

AVENIDA MOACI, 780

INDIANÓPOLIS

REGULAMENTO INTERNO

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 de Condomínio. 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 **DA ADMINISTRAÇÃO**

ART. 1º - A ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO, é dirigida e fiscalizada pelo Síndico, assessorado pelos Sub-Síndico e Conselho Consultivo, eleitos pela forma estabelecida na Convenção de Condomínio. As funções executivas delegadas são da alçada da Administradora, agindo sempre de acordo com o Síndico.

ART. 2º - EMPREGADOS DO CONDOMÍNIO, o Zelador e demais empregados do Condomínio estão subordinados ao Síndico (ou seus prepostos) e à Administradora, incumbindo-lhes a execução de todos os serviços necessários tais como: portaria, limpeza, conservação, etc.. Os empregados deverão portar-se com urbanidade e cortesia, apresentar-se corretamente vestidos ou uniformizados, de acordo com a respectiva função e manter estrita disciplina de trabalho.

ART. 3º - CONTRATO DE LOCAÇÃO, sendo o Condomínio rigorosamente residencial e familiar, todos os Condôminos ficam obrigados, em caso de alienação, locação ou empréstimos de seus apartamentos, a inserir no instrumento do respectivo Contrato, uma cláusula onde se estipula que o adquirente, locatário ou mero ocupante recebeu um exemplar, ou tem conhecimento, deste Regulamento Interno e que se obriga a cumpri-lo e respeitá-lo.

ART. 4º - PENALIDADES, o Condômino (ou quem for responsável) que violar as disposições legais, bem como as contidas na Convenção e neste Regulamento, ficará sujeito às multas convencionais, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se do ato praticado ou ainda, a reparar os danos que causar. O valor da multa será estabelecido pelo órgãos Condominiais, referidos no ART. 1º que, em reunião, estudarão os antecedentes de cada caso individualmente.

PARÁGRAFO ÚNICO: O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

ART. 5º - ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO, o Condomínio por si ou seus prepostos, não assume responsabilidade:

5.1. - Por acidentes, danos de ordem pessoal ou material, bem como extravios, estragos, quebras de instalações ou objetos que, em quaisquer condições e ocasiões, sofram os Condôminos e demais moradores ou estranhos, dentro do Edifício e áreas comuns, nem responde por objetos ou coisas confiadas a empregados.

5.2. - Por furtos ou roubos de que sejam vítimas, dentro do Condomínio, os Condôminos e demais moradores ou estranhos, em quaisquer circunstâncias e ocasiões.

5.3. - Pela interrupção eventual que se verificar no Condomínio em qualquer ocasião, dos serviços de: eletricidade, água, gás, telefone, elevadores, etc., seja qual for a causa.

5.4. - Excetuam-se os casos em que ficar clara a negligência por parte dos órgãos Condominiais.

NORMAS, DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

ART. 1º - Os apartamentos situados do 1º ao 8º andar do Edifício Alda Gonçalves Laskani destinam-se EXCLUSIVAMENTE A MORADIA, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade.

ART. 2º - As partes de uso comum como corredores, escadarias, garagens, jardins, passeios, etc., destinam-se às finalidades que lhe são específicas de acordo com a Convenção e especificação do Condomínio, sendo vedado seu uso para outra finalidade.

ART. 3º - FUNCIONAMENTO DA PORTARIA, a Portaria permanecerá fechada, sempre fechada sob vigilância dos Porteiros, que só permitirão o acesso ou abrirão aos portões a visitantes ou outros, uma vez identificados e ainda autorizados pelo Condôminos.

ART. 4º - CENTRAL DE INTERFONE, será operada exclusivamente pelo funcionário em serviço, sendo vedado seu uso a pessoas estranhas ao Condomínio, Condôminos ou Moradores, ficando o funcionário em serviço responsável pela transmissão dos recados os quais deverão ser transmitidos de maneira rápida e objetiva, para que o Interfone esteja sempre livre.

ART. 5º - DIREITOS DO CONDÔMINOS, 5.1.- usar, gozar e dispor da respectiva unidade residencial, de acordo com o respectivo destino, desde que não infrinjam as normas legais e as normas contidas na Convenção e Regulamento do Condomínio.

5.2. - usar e gozar das partes comuns do Edifício, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais Condôminos, com as mesmas restrições do parágrafo anterior.

5.3. - examinar, a qualquer tempo, os livros, arquivos e demais documentos da Administração.

5.4. comparecer às assembléias e nelas discutir, sugerir, votar e ser votado, desde que em dia com suas obrigações Condominiais.

5.5 - dar sugestões (ao Síndico, Sub-Síndico ou Administradores), por escrito, sob medidas ou benfeitorias que possam ser realizadas em benefício de todos os Condôminos; fazer reclamações, por escrito, no caso de eventuais inobservâncias do Regulamento Interno por parte dos Condôminos ou todos os integrantes do Condomínio. As sugestões ou reclamações deverão ser registradas em livro próprio existente na Portaria do Edifício.

ART. 6º - É PROIBIDO

6.1.- em qualquer caso utilizar para seus serviços, os empregados do Edifício, quando estes estiverem cumprindo seu horários de trabalho, ficando o empregado sujeito a aviso, por escrito e no caso de reincidência demissão por justa causa.

6.2. - apresentar-se ou transitar pelas partes comuns, halls, corredores, terraços e demais dependências comuns, de pijamas, robe de chambre, traje de banho sem cobertura, ou qualquer outro traje atentatório à moral e incompatível com o decoro, os bons costumes e o respeito mútuo entre os Condôminos

6.3. - praticar, nos apartamentos ou nas dependências comuns, todo e qualquer ato atentatório à moral e que possa prejudicar o valor a categoria do Condomínio ao bem estar e a dignidade dos seus moradores.

6.4 - pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nelas intervir adicionando ou removendo plantas, flores ou mudando-lhes o arranjo.

6.5. - depositar objetos em quaisquer áreas de uso comum, isto é, entradas, passagens, elevadores, etc.. Os objetos assim depositados serão removidos pelo Zelador e somente serão devolvidos após o infrator reparar os danos porventura ocasionados.

6.6. - modificar disposições das paredes internas da divisão do apartamento sem laudo técnico de engenharia e prévia anuência do Síndico, bem como modificar a forma ou aspecto externo do Edifício, sem prévia anuência da Assembléia Geral dos Condôminos. O hall social de cada andar é considerado privativo dos 02 condôminos, podendo intervir de comum acordo para melhorias ou arranjos, desde que guardada a uniformidade, do mesmo.

6.7. - instalar toldos ou cortinas nas partes externas do Edifício, colocar ou fixar cartazes, placas, letreiros nas janelas comuns do Edifício. Admitir-se-á placa padrão, no jardim da Portaria, quando de interesse de venda ou locação, por parte de alguns Condômino, sendo que, se o Condomínio vier a sofrer quaisquer penalidades por causa dessas placas o Condomínio, responsável por sua colocação fica obrigado a reembolsar o Condomínio.

6.8. - guardar ou depositar em qualquer parte do Edifício, explosivos, inflamáveis, ou quaisquer outros agentes susceptíveis de afetar a saúde, segurança ou tranqüilidade dos moradores, bem como possam acarretar aumento do seguro comum.

6.9. - no período das 22:00 às 8:00 horas da manhã, utilizar, em volume audíveis nos apartamentos vizinhos, aparelhos de sons, rádio, aparelhos de televisão, ou qualquer aparelho musical, arrastar móveis ou praticar outro tipo de atividade que provoque ruído.

PARÁGRAFO ÚNICO: aos domingos e feriados é terminantemente proibido, qualquer tipo de barulho, em qualquer horário.

6.10. - pendurar ou colocar vasos, antenas, enfeites ou quaisquer outros objetos que ofereçam perigo de queda, nas sacadas ou nos peitoris da área de serviço.

6.11. - fazer em sua propriedade qualquer instalação elétrica, principalmente condicionadores de ar, que importe sobrecarga elétrica para o Edifício, sem conhecimento e prévia autorização do Síndico e Sub-Síndico.

6.12. - manter, ainda que temporariamente, animais de pequeno porte (gato, cachorro, etc) ou aves de qualquer espécie, exceto peixes ornamentais.

6.13. - fazer uso de fogão que não seja a gás ou elétrico, sendo vedado, terminantemente, o emprego de outros tipos.

6.14. - atirar fósforo, ponta de cigarro, cascas de frutas, detritos ou qualquer outro objeto pelas janelas e portas do Edifício. O lixo deve ser deixado em sacos plásticos, bem fechados, no local apropriado, para ser retirado diariamente.

6.15. - realizar mudanças, totais ou parciais, sem prévia autorização da Administração do Condomínio,, marcando hora e data para saída ou entrada no Edifício, sendo que as mesmas deverão ser iniciadas às 8:00 horas e encerradas até as 18:00 horas, nunca aos domingos e feriados. Casos especiais deverão ter anuência do Síndico ou seus prepostos.

6.16. - utilizar, alugar, ceder ou explorar no todo ou em parte, os apartamentos para fins que não sejam estritamente residenciais.

6.17. - o uso imoderado e desnecessário do elevador, por crianças, que jamais poderão usá-lo para simples recreação. Os pais ou responsáveis são passíveis de advertência, além da obrigação de indenizar os danos ou prejuízos causados por seus filhos ou tutelados.

6.18. - deixar ou abandonar qualquer torneira ou válvula aberta, por negligência ou defeito de funcionamento, prejudicando o consumo de água do Condomínio.

6.19. - é vedada a utilização das áreas comuns do Edifício, para quaisquer atividades incompatíveis com o local tais como, churrascada, Pic-nic, etc.

PARÁGRAFO ÚNICO: o Zelador fica autorizado a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir o Artigo acima e seus sub-itens, bem como todo o Regulamento Interno, devendo comunicar as infrações ao Síndico, Sub-Síndico ou à Administradora, para que sejam tomadas as medidas necessárias.

6.20. - brincadeiras de crianças no hall de entrada e garagem.

5.º OFÍCIO DE REG. TÍT. E DOCUMENTOS

RUA TACATINQUERA, 79

Arquivada a cópia em microfilme sob

N.º 447637

CAPÍTULO III

USO DA GARAGEM

A garagem mantém seu caráter de área coletiva. Para que se possa fazer uso racional da garagem, as vagas não são demarcadas e regulamentada pelos Artigos abaixo:

ART. 1º - Cada automóvel será identificado através de cartão, que ficará em poder do Condômino quando o automóvel estiver fora da garagem e no pára-brisas, mostrando o nº do apartamento quando estiver na garagem. Não será permitida a entrada na garagem, dos veículos que não possuam identificação., As Segundas vias dos cartões estão sujeitas à cobrança da taxa de 10% (dez por cento) da taxa condominial, vigente na data da solicitação.

PARÁGRAFO ÚNICO: As decisões aos casos omissos, caberão ao Síndico, ao Conselho Consultivo e à Administradora, "ad-referendum" da Assembléia Geral, mediante aplicação do disposto da Lei 4591 de 16/12/64 e na legislação subsequente.

ART. 2º - O Condômino não poderá ocupar mais do que a cota da vaga que lhe couber por direito de escritura, perdendo o direito ao estacionamento quando transferir ou alugar a vaga.

ART. 3º - Os Condôminos só poderão alugar ou ceder suas vagas a pessoas moradoras no Condomínio.

ART. 4º - Os usuários se obrigam a estacionar seus veículos rigorosamente dentro das faixas que demarcam a vaga, observando que o veículo esteja sempre bem trancado.

ART. 5º - Recomenda-se a todos os motoristas que façam uso de farol alto e velocidade moderada dentro da garagem (10 km/h), bem como na entrada e saída de veículos, atentando à circulação de crianças e adultos.

ART. 6º - Fica terminantemente proibida a permanência e a circulação de crianças ou de empregados em geral, nas dependências da garagem a não ser quando estes estiverem em serviço.

ART. 7º - É proibido transitar na garagem com velocípedes, patins, skates, etc. Para guarda dos mesmos, nos locais pré-determinados, os usuários deverão transportá-los a pé, não sendo permitido também jogos de qualquer espécie.

ART. 8º - Não é permitido o uso das áreas destinadas à garagem para guarda de móveis, utensílios, motores, pneus, ferramentas ou quaisquer outros objetos, bem como não é permitida a execução de qualquer serviço como montagem de móveis, pinturas, etc.

5.º OFÍCIO DE REG. TÍT. E DOCUMENTOS

RUA TABATINGUERA, 79

Arquivada a cópia em microfilme sob

N.º 447637

ART. 9º - As vagas na garagem destinam-se **EXCLUSIVAMENTE**, ao estacionamento de automóveis de passageiros e motos (desde que o Condômino possua vaga livre para colocação da moto, caso contrário, se houver espaço disponível na garagem, o mesmo poderá ser destinado para estacionamento de motos, desde que seja cobrado aluguel pelas vagas ocupadas). Os automóveis não deverão exceder os limites de tamanho de cada box.

ART. 10º - O Condomínio não se responsabiliza por estragos de qualquer natureza, roubos, incêndio, etc., ocorridos na garagem.

ART. 11º - Qualquer dano causado por veículos a outros, é de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo o mesmo ressarcir o prejuízo causado na melhor forma acordada entre os interessados.

ART. 12º - Os proprietários de carros ou seus motoristas, deverão deixar os carros de modo a que o acesso à garagem fique desimpedido, não atrapalhando a entrada ou saída dos demais usuários.

ART. 13º - É expressamente proibido usar a garagem para fazer reparos, a não ser em casos de emergência para que o carro possa deslocar-se.

ART. 14º - É terminantemente proibido a experimentação de buzinas, rádios, motores, etc.

ART. 15º - Não é permitido o uso da água do Condomínio para lavagem ou limpeza dos veículos, motocicletas, bicicletas, ou outras situações assemelhadas.

ART. 16º - os empregados do Condomínio, durante seu horário de trabalho, deverão exercer a máxima vigilância, no sentido de evitar que pessoas estranhas ao Condomínio adentrem no recinto da garagem.

ART. 17º - O **ZELADOR** e demais empregados do Condomínio são responsáveis pela limpeza, boa apresentação e higiene da garagem.

CAPÍTULO IV **DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

ART. 1º - É DEVER DE TODOS O CONDÔMINOS :

1.1 - Prestigiar e fazer acatar as decisões do Síndico, Sub-Síndico, Administradora, Zelador e da Assembléia Geral e a esta comparecer, a fim de que as decisões tomadas expressem realmente a vontade condominial.

5.º OFÍCIO DE REG. IMO. E DOCUMENTOS
RUA TABATINGARA, 79
Arquivada a cópia em microfilme sob
N.º 447637

1.2 - Observar dentro do Edifício e áreas comuns do Condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo quaisquer queixas serem encaminhadas, por escrito, a Administradora.

1.3. - Tratar com respeito os empregados.

1.4. - Notificar imediatamente ao Síndico ou seus prepostos, a incidência de moléstia infecto-contagiosa no seu apartamento e/ou seus moradores.

1.5. - Permitir a entrada, em seu apartamento, do síndico, Sub-Síndico ou Zelador e das pessoas que os acompanham, quando isso se tornar necessário para inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo.

ART. 2º - A solução dos casos omissos caberá ao Conselho da Administração do Condomínio, ad-referendum" a Assembléia Geral, mediante aplicação dos dispositivos da Lei 4591, de 16/12/64 e da legislação subsequente.

Corpo Diretivo do Condomínio

5.º OFÍCIO DE REG. TRS. E DOCUMENTOS
RUA TADATINGUERA, 79
Arquivada a cópia em microfilme sob
N.º 447637