



IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

REGULAMENTO INTERNO

CONDOMÍNIO

EDIFÍCIO DUCHAMP VILLON

Rua Bueno Brandão, nº 366



IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DUCHAMP VILLON

Rua Bueno Brandão, nº 366 - Capital - SP

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 foi aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 20.12.94, complementa e ratifica a Convenção do Condomínio de 12.08.94, registrada sob o número 7320 no livro 03 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital, foi redigido na forma das disposições da Lei 4.591 de 16.12.64 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, SERVIÇAIOS, 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 pelo Sub-Síndico e Conselho Consultivo, eleitos pela forma estabelecida na Convenção do 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 uniformizados, de acordo com a respectiva função, portar o crachá de identificação 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 estipule 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 que violar as disposições legais, bem como as contidas na Convenção e neste Regulamento, ficará sujeito às penalidades que consistem em advertência por escrito e multa no valor de 50% a 10 vezes o valor da conta de despesas condominiais ordinárias mensais do condomínio de um apartamento tipo na época da infração a serem aplicadas a critério do Síndico em função da gravidade da infração, independentemente da observância de ordem sequencial;

4.1 - Fica assegurado ao condômino apenado o direito de pedir a revisão da sanção aplicada através de requerimento endereçado ao Síndico no prazo de 5 (cinco) dias a contar de quando foi cientificado da aplicação da penalidade, cabendo ao Síndico, Sub-Síndico e Conselho Consultivo reprecisar o caso, comunicando o resultado ao interessado;

4.2 - O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil e criminal pelos danos causados;

Art. 5º - ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO: O Condomínio por si e seus prepostos, não assume responsabilidades, exceto quanto ficar evidenciado sua culpa por ação ou por omissão dos administradores e prepostos:

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 em áreas comuns, nem responde por objetos ou coisas confiadas a empregados e portaria;

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

CAPÍTULO II

NORMAS, DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

Art. 6º - FUNCIONAMENTO DA PORTARIA: A Portaria funcionará ininterruptamente sempre sob vigilância dos Porteiros, que nunca poderão abandonar seus postos e somente permitirão o acesso ou abrirão os portões a visitantes ou outros, uma vez identificados e ainda autorizados pelos condôminos. Caso haja necessidade do porteiro se ausentar da portaria o zelador deverá substituí-lo o tempo que for necessário, ou na sua ausência por outro funcionário devidamente instruído;

6.1 - **ENTRADA DE SERVIÇO** - Todos os serviços ao entrarem ou saírem do edifício devem utilizar o portão e a porta da entrada de serviço. As babás e as enfermeiras devidamente credenciadas poderão utilizar a entrada social desde que acompanhadas do respectivo condômino ou de seus familiares residentes no edifício;

6.2 - **ENCOMENDAS E PACOTES** - Por medida de segurança, os porteiros ficam proibidos de autorizarem a entrada no edifício de entregadores em geral, devendo nestes casos ser avisado o morador destinatário para receber sua encomenda, diretamente do entregador. Caso o condômino autorize a encomenda poderá ficar na portaria, sob a inteira responsabilidade do morador.



IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

Art. 79 - CENTRAL DE INTERFONES, será operada exclusivamente pelo funcionário em serviço, sendo vetado 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. 82 - DIREITOS DOS CONDÔMINOS:

8.1 - Examinar, a qualquer tempo, os livros, arquivos e demais documentos da administração;

8.2 - Dar sugestões ao Síndico, Sub-Síndico ou Administradora por escrito, sobre medidas ou benfeitorias que possam ser realizadas em benefício de todos os Condôminos; fazer reclamações, por escrito, no caso de eventuais anomalias do Regulamento Interno, bem como a inobservância do Regulamento 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. 90 - É PROIBIDO:

9.1 - Utilizar em qualquer caso, para seus serviços particulares, os empregados do Condomínio, quando estes estiverem cumprindo seu horário de trabalho, seja em caráter normal ou de hora extra, ficando o empregado sujeito a advertência por escrito e no caso de reincidência, suspensão e demissão por justa causa;

9.2 - Apresentar-se ou transitar pelas partes comuns, halls, corredores, terraços e demais dependências comuns, de pijamas, robe de chambre, traje atentatório à moral e incompatível com o decoro, os bons costumes e o respeito mútuo entre os Condôminos;

9.3 - Servir-se do elevador social para transporte, entrada e saída de grandes volumes, mudanças, etc.. mesmo por parte dos visitantes, que para tal fim deverão usar o elevador de serviço;

9.4 - Depositar objetos, bem como capachos, tapetes e outros, em quaisquer áreas de uso comum, isto é entradas, escadarias, passagens, elevadores, garagem e etc.. Os objetos assim depositados deverão ser retirados pelo morador, após solicitação do Zelador, do contrário, serão removidos por este e somente devolvidos após o infrator reparar os danos por ventura ocasionados;

9.5 - Modificar as disposições das paredes internas de 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 autorização da Assembléia Geral dos Condôminos. Fica proibido modificar a forma ou aspecto do piso, das paredes, das portas externas pertencentes ao hall de cada andar.

9.6 - Guardar ou depositar, substância odoríferas em qualquer parte do Edifício, como produtos químicos inflamável, explosivos ou quaisquer outros agentes susceptíveis de afetar a saúde, segurança ou tranquilidade dos moradores, bem como, possam acarretar aumento do seguro comum;



- 9.7 - Ter ou usar instalações ou materiais suscetíveis de afetar a saúde, segurança ou a tranquilidade dos demais moradores, seja de que forma for ou que possa acarretar aumento do seguro comum;
- 9.8 - No período das 22:00 às 09:00 horas da manhã de Segunda Feira a Domingo, utilizar em volume audível nos apartamentos vizinhos, aparelhos de som, rádio, aparelhos de televisão ou qualquer aparelho musical, arrastar móveis ou qualquer outro tipo de barulho que provoque incômodo;
- 9.9 - Estender, bater ou secar tapetes, lençóis ou quaisquer roupas nas janelas, bem como instalar varal, seja de que tipo for, nas partes externas das áreas de serviço dos apartamentos;
- 9.10- Pendurar ou colocar vasos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer outros objetos que possam oferecer perigo de queda, nas sacadas ou nos peitoris da área de serviço dos apartamentos ou em qualquer outro local.
- 9.11- Fazer em sua propriedade qualquer instalação elétrica, principalmente condicionadores de ar, que importe em sobrecarga elétrica para o Edifício, sem conhecimento e prévia autorização do Síndico e Sub-Síndico.
- 9.12- Manter, ainda que temporariamente, animais ou aves de qualquer espécie, exceto peixes ornamentais; Serão tolerados animais de pequenos porte, desde que possuam atestado de permanência fornecido pela Sociedade Protetora dos Animais e ainda, desde que não afete a saúde, segurança e a tranquilidade dos demais moradores.
- FICA TERMINANTEMENTE PROIBIDO O USO DO ELEVADOR SOCIAL PARA O TRANSPORTE DESTES ANIMAIS DE PEQUENO PORTE (CÃES E GATOS) MESMOS ACOMPANHADOS DE SEUS PROPRIETÁRIOS, QUE DEVERÃO TRANSPORTA-LOS PELO ELEVADOR DE SERVIÇO E NO COLO.
- FICA TERMINANTEMENTE PROIBIDO O TRANSITO DESTES ANIMAIS BEM COMO A SUA PERMANÊNCIA NAS PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO.
- 9.13- Fazer uso de fogão que não seja a gás ou elétrico, sendo vetado, terminantemente, o emprego de outros tipos.
- 9.14- Atirar fósforos, pontas de cigarros, cascas de frutas, detritos ou qualquer outro objeto pelas janelas ou portas do Edifício para as áreas externas, pisos dos corredores, escadas, elevadores, garagens e demais dependências do prédio ou dos vizinhos. O lixo deve ser deixado em sacos plásticos, bem fechado, no local apropriado (entre as portas de incêndio), dentro das lixeiras ali colocadas para este fim, para serem retirados diariamente, no horário determinado, ou seja, às 9:00 e 15:00 horas pelo faxineiro do Condomínio;
- 9.15- Realizar mudanças, totais ou parciais, sem prévia autorização da Administração do Condomínio, marcando com o zelador hora e data para saída ou entrada no Edifício, sendo que as mesmas deverão ser iniciadas às 8:00 horas e encerradas até às 18:00 horas, nunca aos Domingos e feriados. Casos especiais deverão ter anuência do Síndico ou seus prepostos.



IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

- 9.16- Fazer reparos nos apartamentos, promover festividades ou reuniões, suscetíveis de prejudicar ou perturbar o sossego dos demais moradores, principalmente no horário das 22:00 às 09:00 horas da manhã seguinte de segunda a domingo.
- 9.17- O uso imoderado e desnecessário dos elevadores, por crianças, que jamais poderão usá-los para simples recreação, bem como permitir brincadeiras de crianças no hall de entrada e garagem. Os pais ou responsáveis são passíveis de penalidades, além de obrigação de indenizar os danos ou prejuízos causados por seus filhos ou tutelados;
- 9.18- Fica terminantemente proibido a colocação de placas principalmente de alugar-se ou vende-se, nas partes comuns do edifício, tais como, nos jardins, muros, grades, fachadas dos apartamentos e na calçada do edifício. Havendo interesse em alugar ou vender o apartamento, os interessados só poderão adentrar para o edifício se acompanhados do proprietário ou do corretor por ele autorizado.
- 9.19- Deixar ou abandonar qualquer torneira ou válvula aberta por negligência ou defeito de funcionamento, prejudicando o consumo de água do Condomínio.

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

CAPÍTULO III USO DA GARAGEM

A garagem mantém seu caráter de área coletiva. Para que se possa fazer uso racional da garagem, as vagas são demarcadas conforme a planta enunciativa, rubricada por todos os condôminos e devidamente registrada, controladas através de cartão de identificação e regulamentada pelos artigos abaixo:

- Art. 100- Cada automóvel será identificado através de cartão, que ficará em poder do Condômino, quando o automóvel estiver fora da garagem, e no para-brisa do automóvel, mostrando o número do apartamento, quando estiver estacionado na garagem do edifício.
- Art. 110- Não será permitida a entrada na garagem dos veículos que não possuam identificação. Caso haja extravio, para reposição do cartão de identificação será cobrada uma taxa a ser estipulada pelo Sr. Síndico.
- Art. 120- Cada vaga da garagem dará o direito de estacionamento de 02(Dois) automóveis de passeio e para a cobertura 3(três), portanto, é terminantemente proibido estacionar número de veículos maior do que a quantidade de vagas possuídas ou locadas.
- Art. 130- Os usuários se obrigam a estacionar seus veículos rigorosamente dentro das faixas que demarcam as vagas respectivas, observando que o veículo esteja desligado, freiado e bem trancado;



IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

- Art. 149- As vagas na garagem destinam-se EXCLUSIVAMENTE, ao estacionamento de automóveis de passeio de pequeno e médio porte e motos, estas desde que estacionadas dentro da vaga e na sua parte frontal ou traseira e nunca na parte lateral. Os automóveis não deverão exceder os limites de tamanho de cada box, de propriedade dos condôminos ou seus locatários, sendo vetado seu uso para qualquer outra finalidade;
- Art. 159- Os proprietários de automóveis 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. 169- A saída terá precedência sobre a entrada de veículos;
- Art. 179- É expressamente proibido usar a garagem para fazer reparos ou consertos dos veículos, a não ser em caráter de emergência, tais como: troca de pneus, velas, etc., para que o automóvel possa deslocar-se. Da mesma forma, tais reparos de emergência só serão permitidos, desde que não coloquem em risco a segurança e o fluxo normal da garagem;
- Art. 189- FICA TERMINANTEMENTE PROIBIDA A LAVAGEM E LUBRIFICAÇÃO dos carros nas garagens e demais dependências ou áreas do Condomínio, excetuando-se os casos previstos no artigo anterior;
- Art. 199- É terminantemente proibida a experimentação de buzinas, rádios, motores, etc. no interior da garagem e dentro da área de trânsito do Condomínio;
- Art. 209- Todos os motoristas devem fazer o uso do farol e velocidade moderada dentro da garagem (10 Km/h) bem como na entrada e saída de veículos, atentando à circulação de crianças e adultos e a sinalização;
- Art. 219- O Condômino será responsável por eventuais danos causados a outros veículos ou coisas de propriedade comum e/ou particular dentro da garagem, sempre que for constatada imperícia, imprudência, negligência ou irresponsabilidade ao volante;
- Art. 229- É proibido transitar na garagem com bicicletas, velocípedes, patins, skates, etc.. Para guarda dos mesmos em locais apropriados, se existir, os usuários deverão transportá-los a pé, não sendo permitido também jogos ou brincadeiras de qualquer espécie;
- Art. 239- Somente será permitida a passagem de empregados ou pessoal autorizado (fornecedores, prestadores de serviços) não motorizados, pelos corredores de acesso aos elevadores de serviço;
- Art. 249- Fica terminantemente proibida a permanência e a circulação de crianças desacompanhadas de pessoas maiores e de empregados em geral nas dependências da garagem a não ser quando estes estiverem à serviço;
- Art. 259- Não é permitido o uso da 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.;



IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

- Art. 262- Os empregados do Condomínio, durante o seu horário de trabalho, deverão exercer a máxima vigilância, no sentido de evitar que pessoas estranhas ao Condomínio adentrem ao recinto da garagem;
- Art. 279- A entrada de veículos transportadores de mudança, fornecedores, etc., somente será permitida em caráter especial, com prévia autorização do Síndico e acompanhamento do Zelador;
- Art. 282- Fica terminantemente proibido a permanência de cães e gatos nas dependências das garagens, ou em qualquer outra área comum do edifício.
- Art. 292- Os apartamentos do 1º ao 16º andar, terão o direito de estacionar 02(dois) veículos na garagem do edifício e o apartamento do 17º andar, terá o direito de estacionar 03(treis) automóveis. Portanto, fica proibido estacionar número de veículos maior do que a quantidade de vagas possuídas ou locadas.
- Art. 302- As decisões aos casos omissos caberão ao Síndico e Conselho Consultivo, "ad referendum" da Assembleia Geral, mediante aplicação da Lei 4.591 de 16.12.64 e legislação subsequente;

CAPÍTULO IV SALÃO DE FESTAS

- Art. 312- O salão de festas destina-se a realização de festividades de cunho familiar, bem como reuniões ou eventos de caráter e interesse particular ou do próprio Condomínio, sendo responsabilidade dos órgãos Condominiais sua manutenção, conservação, decoração ou outras providências necessárias para que o mesmo possa satisfazer a contento os fins específicos a que se destina. Por outro lado, caberá também à zeladoria, a limpeza e a vistoria antes e depois das festas, elaboração de agenda de festas, recebimento de aluguel do salão e retirada do recibo junto à Administradora;
- Art. 322- O salão de festas funcionará em regime de aluguel, cuja taxa fica estipulada em 20% (vinte por cento) da quota-parte do Condomínio Ordinário Mensal de um apartamento tipo da data do ato da reserva do salão;
- Art. 332- As Assembleias Gerais Ordinárias, Extraordinárias, bem como as reuniões da comissão realizadas em interesse do Condomínio, estão isentas da taxa de aluguel;
- Art. 342- O salão de festas só poderá ser alugado a Condômino que seja morador no Edifício ou a seus Locatários. Em nenhuma hipótese o mesmo, poderá ser utilizado para tal fim por funcionários do Condomínio;
- Art. 352- No ato do aluguel o Condômino deverá comunicar o horário de início e provável fim da festa, bem como assinar uma declaração à qual estará anexa uma relação de todos os itens constantes da decoração do salão e apresentar uma lista dos prováveis convidados, responsabilizando-se por quaisquer danos causados ao salão em si ou seus ornamentos. Neste ato, o Condômino receberá as chaves do salão tornando-se, oficialmente, seu responsável, devendo no dia seguinte ao da festa, até às 10:00 horas, entregar as chaves ao Zelador mediante vistoria do salão;



IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

Art. 369- Não poderão alugar o salão, Condôminos que estejam em atraso com suas obrigações condominiais. No ato do aluguel o zelador deverá se informar com o Síndico ou administradora se existe algum impedimento neste sentido;

Art. 379- É terminantemente proibido a colocação de pregos, colar fitas adesivas, ou qualquer outro tipo de material que venha danificar ou sujar as paredes do salão;

Art. 389- Será permitida a utilização de aparelho de som, em volume moderado: de domingo a quinta-feira até as 23:00 horas e sexta-feira e sábado até a 01:00 hora.

Art. 399- Os condôminos que desejarem promover festividades deverão alugar o salão com antecedência mínima de 15 (quinze) dias para evitar conflitância de horários e datas, ficando dispensada esta antecedência quinzenal, se houver disponibilidade imediata de uso.

Art. 409- O salão só poderá ser alugado a 1 (um) Condômino por dia;

PARÁGRAFO UNICO - Os casos omissos ao artigo anterior deverão ser tratados conjuntamente entre as partes conflitantes e o Síndico ou seus prepostos.

Art. 419- O salão NÃO PODERÁ SER ALUGADO, em hipótese alguma, para festividades em Datas Magnas (Natal, Reveillon, Carnaval, etc.).

Art. 429- Quando da realização de festividades o Condômino responsável deverá zelar para que seus convidados mantenham conduta coerente e respeitosa, de maneira a não ferir a tranquilidade, sossego e liberdade dos demais Condôminos;

PARÁGRAFO UNICO: O Síndico e seus prepostos deverão tomar as medidas necessárias, cabíveis, mesmo as que exijam drasticidade, para o fiel cumprimento do exposto nos Arts. anteriores, sem prejuízo de suas funções ou possibilidade de contestação imediata ou futura por parte do Condômino responsável;

Art. 439- A locação do salão de festas se restringe às dependências deste, não podendo os convidados transitar por outras áreas do Condomínio, que não sejam aquelas necessárias ao acesso do salão;

Art. 449- É terminantemente proibido ao usuário do salão de festas, utilizar-se de quaisquer empregados do Condomínio, para trabalhos de interesse particular;

Art. 459- O condômino que por ocasião da realização de uma festa infringir qualquer das normas aqui estabelecidas, permitir abuso de qualquer ordem por parte de seus convidados, desrespeitar a autoridade ou instrução do Síndico ou de seus prepostos ou de alguma forma vier a causar incômodo ou mal-estar aos demais Condôminos, ficará sujeito às multas previstas na Convenção de Condomínio e neste Regulamento e terão eles e todos os ocupantes de sua unidade condôminial suspenso o direito de alugar novamente o salão. Tais deliberações ficarão a critério dos órgãos condominiais;



IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 469- é DEVER DE TODOS OS CONDÔMINOS:

- 46.1- 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.
- 46.2- Observar dentro do Edifício e áreas do Condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito.
- 46.3- Tratar com respeito os empregados.
- 46.4- Notificar imediatamente o Síndico e ou Sub-Síndico da incidência de moléstia grave ou infecto-contagiosa no seu apartamento e ou seus moradores.
- 46.5- Permitir a entrada em sua unidade do Síndico, Sub-Síndico e ou Zelador e das pessoas que o acompanham quando isso se tornar necessário, a inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo.

Art. 479- A solução dos casos omissos caberá ao Corpo Diretivo do Condomínio, "Ad referendum" da Assembléia Geral, mediante aplicação dos dispositivos da Lei nº 4.591, de 16.12.64 e de legislação subsequente;

Art. 489- A infração a quaisquer dos artigos e incisos deste Regulamento Interno sujeitará o infrator às penalidades previstas na Convenção de Condomínio e neste Regulamento na forma do art. 4, independentemente de outras sanções cabíveis e a multa porventura aplicada será paga juntamente com o condomínio do mês seguinte ao que aplicada.

CORPO DIRETIVO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DUCHAMP VILLON

AC 20.12.94.