

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TULIPAS



REGULAMENTO INTERNO

lt.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TULIPAS

AVENIDA JUREMA, 185 - INDIANÓPOLIS - SP

1

REGULAMENTO INTERNO

Reger-se-á o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TULIPAS** para todos os efeitos legais, pelas disposições da Lei nº 4.591 de 16.12.64 e pela Convenção do Condomínio e decisões das Assembléias Gerais, a cujo estrito cumprimento obrigam-se todos os condôminos e locatários.

CAPITULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- Artigo 1º. As unidades autônomas, ocupadas por condôminos ou por locatários, não poderão ter a sua utilização contrária a fins residenciais (Art. 10 - III Lei 4.591 de 16.12.1964).
- Artigo 2º. Os proprietários respondem com seus inquilinos ou pessoas que estejam nas respectivas unidades autônomas por quaisquer infração ao presente regulamento.
- Artigo 3º. É proibido utilizar a unidade autônoma de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos (Art. 10 - III, Lei de 01.12.1964).
- Artigo 4º. Não é permitida a utilização de caixas acústicas, rádios, vitrolas, Tvs, instrumentos musicais, bem como, manter festas ou reuniões, em níveis que causem incômodo aos demais moradores no período das 22:00 às 07:00 horas, devido à obrigatoriedade de guarda de silêncio e para que não sejam perturbados o sossego e o bem-estar dos moradores do Edifício. Exceção o previsto no item referente a Salão de Festas deste Regulamento.
- Artigo 5º. Não é admitido o fato de se estender, secar ou bater roupas, tapetes ou outras peças nas janelas, áreas de serviço e demais lugares visíveis externamente.
- Artigo 6º. É vedada a colocação de objetos nos parapeitos externos da Área de Serviço, janelas e sacadas, evitando, assim, quedas e danos às pessoas.
- Artigo 7º. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será considerada isoladamente, devendo seu responsável contribuir diretamente à entidade cobradora.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TULIPAS

AVENIDA JUREMA, 185 - INDIANÓPOLIS - SP

Artigo 8º. Não são permitidos, ainda que temporariamente, nas áreas comuns ou autônomas, a manutenção ou ingresso de quaisquer aves ou outros animais, ainda que engaiolados e independentemente do tipo, espécie, raça.

Artigo 9º. Não é permitido lavar janelas de modo a que a água suja escorra pelas paredes ou caia sobre as janelas dos andares inferiores.

Artigo 10º. Todas as vezes que um apartamento for locado a terceiro, o responsável deverá avisar à Administração.

O presente regulamento, além de ser afixado na portaria, deverá acompanhar todo contrato de locação, a fim de que não seja alegado seu desconhecimento.

Artigo 11º. É vedado utilização de sistemas de antenas para recebimento de sinais ou áudio, em caráter individual, no topo do Edifício sob quaisquer pretexto.

Artigo 12º. Por infração de qualquer das proibições deste Regulamento Interno, será exigível a multa de 1,5 (um e meio) a 10 (dez) salários referência dosada segundo a gravidade da falta e devida tantas vezes quantas forem as infrações, e o dobro no caso de reincidência.

Caberá ao Síndico a aplicação da multa, após ter ouvido o Conselho Consultivo de Administração do Condomínio.

CAPÍTULO II DAS ÁREAS COMUNS

Artigo 1º. É vedado pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como, nele intervir, adicionando, removendo ou alterando arranjos de plantas sem prévia autorização do Síndico.

Artigo 2º. É proibido depositar quaisquer objetos ou materiais em qualquer área de uso comum como: entradas, passagens, escadas, elevadores, vestíbulos e garagens. Caso for encontrado algo do gênero, será recolhido a mando do Síndico e somente haverá devolução ao seu responsável, caso este pague as despesas porventura ocasionadas.

Artigo 3º. Os condôminos, locatários ou terceiros, sob hipótese alguma, poderão afixar cartazes, inscrições ou qualquer outro sistema de publicidade nas paredes, partes externas das portas de entrada dos apartamentos, áreas de serviço, janelas, enfim, qualquer parte do Edifício visível externamente, seja pertinente às áreas comuns ou autônomas.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TULIPAS

AVENIDA JUREMA, 185 - INDIANÓPOLIS - SP

- Artigo 4º. Após a utilização de carrinho de supermercado, no transporte de compra para os apartamentos, o morador deverá recolocá-lo no seu lugar de origem, ou seja, no respectivo subsolo da garagem ou térreo, próximo ao elevador de serviços.

CAPÍTULO III DAS CRIANÇAS

- Artigo 1º. É expressamente proibido brincar ou fazer algazarras em dependências comuns do Edifício como: halls, corredores, garagens, elevadores, etc...
- Artigo 2º. Para o transporte de patinetes, velocípedes, skates, bicicletas e quaisquer outros brinquedos, poderá ser utilizado apenas o elevador de serviços.
- Artigo 3º. Os pais sempre responderão por eventuais excessos cometidos por seus filhos em relação às outras crianças e aos demais moradores, ao Zelador e seus auxiliares. As ordens e instruções destes últimos deverão ser sempre acatadas.
- Artigo 4º. Fica terminantemente proibido a permanência de crianças, desacompanhadas de seus pais ou responsáveis, no Heliporto e no Solarium no topo do Edifício.

CAPÍTULO IV DA UTILIZAÇÃO DOS ELEVADORES

- Artigo 1º. As empregadas domésticas, serviçais, fornecedoras, etc., deverão utilizar-se dos elevadores de serviço. Os fornecedores só poderão permanecer no Edifício durante o tempo necessário ao desempenho das suas funções e devidamente acompanhados pelo Zelador.
- Artigo 2º. Não será permitido o uso do elevador social para transporte de carrinhos, sacolas de feira, malas, bicicletas, mudanças e outras coisas mais, que a observação revelar serem prejudiciais ao mesmo. O elevador social é privativo dos moradores, convidados e familiares.
- Artigo 3º. É vedado usar ou consentir que se use o elevador para cargas superiores à sua capacidade, bem como, manter abertas as portas por tempo maior que o necessário para entrada e saída.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TULIPAS

AVENIDA JUREMA, 185 - INDIANÓPOLIS - SP

- Artigo 4º. É proibido fumar, assim como, portar cigarros ou similares acesos nos elevadores.
- Artigo 5º. É vedado a pintura ou retoque das portas dos elevadores de cor diversa ao padrão estabelecido para o Edifício.
- Artigo 6º. O Condômino deverá observar o tempo mínimo necessário para a entrada e saída dos elevadores. É passível de multa o Condômino que obstruir a utilização dos elevadores por um prazo superior a 10 (dez) segundos.

CAPÍTULO V DO USO DA GARAGEM

- Artigo 1º. A utilização da garagem, é exclusiva dos moradores do Edifício vedada sua cessão a terceiros. Caso não seja utilizada, poderá ser transferida apenas para outros moradores do Condomínio.
- Artigo 2º. O estacionamento do veículo na garagem somente poderá ser estacionado no lugar que lhe é reservado e de forma a não impedir ou embaraçar os detentores de vagas vizinhas em suas manobras, devido ao mau estacionamento. Os Condôminos que em desacordo com esta orientação responderão pelos danos causados. O Zelador deverá advertir aqueles que não estacionarem seus veículos adequadamente.
- Artigo 3º. A garagem não deverá ser utilizada como oficina ou posto de lavagem de veículos.
- Artigo 4º. É terminantemente proibido o ingresso na garagem de veículos com quaisquer problemas mecânicos, como: queima de óleo, freios sem segurança e quaisquer outros, cuja observação os revelar como prejudiciais á garagem e seus ocupantes. Outrossim, caso o veículo não possa sair da garagem por problemas mecânicos, deverá ser chamado um profissional competente para removê-lo. Sendo um simples reparo, poderá ser feito na própria garagem, a não ser que isso atrapalhe os demais moradores ou se repita costumeiramente.
- Artigo 5º. A vaga na garagem deverá ser utilizada única e exclusivamente para guarda de veículo, não podendo nela ser construído armário ou feito depósito para guarda de quaisquer objetos, exceto bicicletas.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TULIPAS

AVENIDA JUREMA, 185 - INDIANÓPOLIS - SP

- Artigo 6º. Ao se transitar pela garagem, deve-se tomar cuidado com as crianças, devendo essa obrigatoriamente estarem acompanhadas dos respectivos responsáveis, sendo proibida a realização de quaisquer jogos e/ou brincadeiras de qualquer espécie.
- Artigo 7º. Visando maior segurança, deve-se reduzir a velocidade e acionar as luzes do veículo (faróis baixos e não lanterna) do veículo ao ingressar na área de estacionamento.
- Artigo 8º. É proibido, na garagem, a experimentação e uso de: buzinas, rádios e motores de qualquer espécie e a qualquer hora.
- Artigo 9º. O Síndico e o Conselho Consultivo, visando a melhoria e a segurança de todos, poderá implantar sistemas para controle e uso da garagem, comunicando previamente aos moradores.

CAPÍTULO VI DO LIXO

- Artigo 1º. Os detritos deverão ser depositados diariamente pelos Condôminos na área para esse fim designado, nos seguintes horários: pela manhã até às 09:00 horas e à tarde até às 16:00 horas. Os Condôminos, que não observarem estes horários, serão multados sumariamente.
- Artigo 2º. Os detritos deverão ser condicionados em sacos plásticos, com capacidade suficiente para armazená-los.
- Artigo 3º. É vedado introduzir nos sacos plásticos material cortante como: latas, garrafas, cacos de vidro, etc...
- Artigo 4º. Em caso de reformas é de inteira responsabilidade dos senhores condôminos a retirada do entulho proveniente das mesmas.
- Artigo 5º. É vedado o depósito de detritos (papéis, cigarros ou lixo em geral) em locais como elevadores, escadas, corredores, garagens, jardins e até mesmo na rua.
- Artigo 6º. É obrigação dos Condôminos trazer sempre fechadas as portas do hall da escada e a porta de segurança contra-incêndio.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TULIPAS

AVENIDA JUREMA, 185 - INDIANÓPOLIS - SP

Artigo 7º. É proibido atirar fósforos, pontas de cigarro, cascas de frutas, detritos ou qualquer outro objeto pelas janelas ou portas do apartamento para as áreas externas, piso dos corredores, escadas e demais dependências do prédio ou dos vizinhos (Art. 37 da Lei 3.688).

CAPÍTULO VII DAS MUDANÇAS

Artigo 1º. As mudanças somente serão realizadas se comunicadas, com antecedência mínima de 24 horas, ao Zelador e deverão ser realizadas das 07:00 às 17:00 horas, sendo proibida a sua realização aos domingos e feriados.

Artigo 2º. A realização das mudanças sempre deverá ser feita pelas escadas de comunicação entre os andares ou pelo elevador de serviço, sendo terminantemente proibido o uso do elevador social para as mesmas, ainda que para pequenos objetos.

Artigo 3º. Qualquer dano físico ou material causado ao Edifício, por ocasião da realização da mudança, deverá ser reparado imediatamente pelo condômino ou locatário responsável.

CAPÍTULO VIII DO USO DO PLAYGROUND

Artigo 1º. A utilização do playground deverá ser exclusiva dos senhores condôminos, para os seus filhos de meses até 07 (sete) anos das 07:00 às 22:00 horas.

Artigo 2º. É vedada a prática de qualquer atividade estranha na área destinada ao playground.

Artigo 3º. Os pais ou responsáveis respondem por quaisquer danos causados aos equipamentos do playground por seus filhos ou convidados pelos quais estiverem responsáveis.

Artigo 4º. É vedada a prática de esportes, uso de bicicletas, skates, patins, patinetes e outros afins que ponham em risco a segurança das crianças.

7

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TULIPAS

AVENIDA JUREMA, 185 - INDIANÓPOLIS - SP

CAPÍTULO IX DAS REFORMAS E ALTERAÇÕES

- Artigo 1º. É proibido alterar a forma externa da fachada (Art. 10 - I , Lei 4.591 de 16.12.1964).
- Artigo 2º. Não é permitido decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação (Art. 10 - II, Lei 4.591 de 16.12.1964).
- Artigo 3º. É vedada a colocação de toldos, antenas externas em geral e aparelhos que impliquem em rompimento de parede ou prejudiquem a paz e o sossego dos moradores.
- Artigo 4º. Sem consentimento do Síndico não é possível a realização de novas ligações de água, esgoto, gás, energia elétrica, antenas externas de Tv e rádio.
- Artigo 5º. Nenhuma obra poderá ser realizada sem prévia autorização dos condôminos. Caso isso aconteça, o responsável deverá pagar a multa prevista no Regulamento, podendo até mesmo ter de desfazer a obra. Se ocorrer esta última hipótese e o infrator se negar a cumpri-la, o Síndico, através de autorização judicial, poderá mandar desmanchar a obra às custas do seu mandante.

CAPÍTULO X DO SALÃO DE FESTAS

- Artigo 1º. Em nenhuma hipótese, o salão poderá ser cedido a reuniões político-partidárias, religiosas, profissionais, mercantis, jogos de quaisquer espécie ou exposições.
- Artigo 2º. Somente poderão utilizar o Salão de Festas o condômino e seus convidados. No entanto, durante seu uso, não será permitida a circulação por quaisquer outras dependências do Edifício.
- Artigo 3º. O interessado deverá requisitar, por escrito e com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, a utilização do Salão de Festas. Para tal deverá efetuar o pagamento da taxa correspondente a 10% (dez por cento) da cota-parte do menor condomínio da data do evento, cujo fim é a manutenção e conservação dessa área do Condomínio sujeitando-se às seguintes regras:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TULIPAS

8

AVENIDA JUREMA, 185 – INDIANÓPOLIS - SP

- a) menção expressa da data e horário da locação;
- b) sempre será obedecida a ordem cronológica dos pedidos, dando-se preferência quando houver coincidência, ao condômino mais antigo;
- c) o horário para término da locação não poderá exceder às 22:00 horas.

Artigo 4º. O Síndico tem plenos poderes para negar ou suspender, se percebido desvirtuamento da reunião ou festa, a locação do salão. Para tanto, ele ou pessoa pelo mesmo designada, terão o direito de comparecer ao evento a fim de fiscalizar o cumprimento do regulamento estabelecido.

Artigo 5º. O locador do Salão de Festas deverá, obrigatoriamente permanecer no mesmo durante todo o evento. Isto porque este condômino será responsabilizado por todo e qualquer dano material ou moral ocorrido durante o evento, nesta área ou noutra dependência do Edifício.

Artigo 6º. Terminado o evento Salão de Festas deverá ser trancado e suas chaves deverão ficar em poder do requisitante. Devolvendo-as ao Zelador que examinará o local para verificar a ocorrência de eventuais danos materiais e determinará o prazo para que o responsável (locador) as repare.

Artigo 7º. Nos casos em que o condômino locador se negar a providenciar os reparos, conforme o item anterior, o montante correspondente a esses reparos deverá ser levado a débito em sua quota condominial, independentemente das sanções previstas neste Regulamento Interno e/ou na convenção de Condomínio.

Artigo 8º. É proibida a permanência dos empregados do Condomínio no Salão de Festas enquanto este permanecer sob a responsabilidade do condômino locador.

Artigo 9º. Enquanto não for utilizado, o Salão de Festas deverá permanecer trancado.

CAPÍTULO XI DAS ATRIBUIÇÕES DO ZELADOR

Artigo 1º. Será mantido no Edifício um zelador cujas tarefas serão da manutenção, da segurança, limpeza e serviços, supervisionando os demais empregados do Condomínio e zelando pelo cumprimento do presente Regulamento Interno.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TULIPAS

AVENIDA JUREMA, 185 – INDIANÓPOLIS - SP

- Artigo 2º. É terminantemente proibida a utilização da área de moradia do zelador para outros fins que não os residenciais, devendo este cuidá-la com o mesmo zelo dedicado a todas as outras áreas do Condomínio, inclusive, no concernente a consumo de água e energia elétrica, ou seja, é proibido a utilização desses recursos para fins de prestação de serviços com fins lucrativos.
- Artigo 3º. O zelador deverá evitar acúmulo de tarefas a fim de não prejudicar o bom andamento das atividades no Edifício. Para isso deverá tomar providências sempre, imediatamente, quando se fizerem necessárias.
- Artigo 4º. É terminantemente proibido ao zelador ou qualquer outro empregado do Condomínio o exercício de qualquer serviço particular nos apartamentos dos moradores do Edifício ou externamente, a mando destes.
- Artigo 5º. O zelador não poderá se ausentar do Edifício, durante a sua jornada de trabalho, sob nenhuma hipótese e nem permitir que os demais empregados do Condomínio o façam sem prévia autorização do Síndico.
- Artigo 6º. O zelador deverá inspecionar pelo menos 2 (duas) vezes em cada dia todas as dependências do Edifício. Essa inspeção se estende inclusive ao topo do Edifício para verificação dos sistemas de antenas coletivas, pára-raios, caixa d'água, etc...
- Artigo 7º. É responsabilidade do zelador zelar para que todas as portas internas do Edifício permaneçam fechadas à chave às 20:00 (vinte) horas impreterivelmente.
- Artigo 8º. Caberá ao zelador substituir os vigias durante os seus dias de folga, sem que isso acarrete a realização de horas extras. Será adotado o sistema de compensação da jornada diária de trabalho mediante o correspondente descanso no dia subsequente.
- Artigo 9º. Caberá ao zelador ou ao vigia a manutenção e limpeza da parte frontal do Edifício, inclusive, a parte do calçamento externo do Edifício.
- Artigo 10º. É obrigação do zelador ou do vigia, o acompanhamento de visitantes aos condôminos até o hall do elevador observando suas condutas e zelando pelo patrimônio do Condomínio.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TULIPAS

AVENIDA JUREMA, 185 - INDIANÓPOLIS - SP

- Artigo 11º. É terminantemente proibida a permanência de pessoas, condôminos ou não, na portaria do Edifício. Esta proibição se estende ao zelador e aos demais empregados do Condomínio quando a estada no local desses empregados não for necessária ou solicitada.
- Artigo 12º. O zelador deverá acompanhar os processos de mudanças, entrada/saída, para o Edifício orientando os novos condôminos ou auxiliando na saída dos antigos. Também é necessário o acompanhamento do zelador quando o condômino contratar serviços de terceiros ou mesmo por ocasiões de entrega de mercadorias.

CAPÍTULO XII DAS MEDIDAS DE SEGURANÇA

- Artigo 1º. Fica proibido o ingresso de entregadores de encomendas no Edifício principalmente no apartamento do destinatário. O morador deverá observar a seguinte norma:
- 1.1 Ao chegar o entregador na portaria, o mesmo se comunicará com o porteiro, através do intercomunicador. O porteiro em serviço, avisará o condômino para retirada de sua encomenda;
 - 1.2 O condômino deverá descer à portaria, identificar e recepcionar o entregador, retirando sua encomenda;
 - 1.3 Caso seja necessário e sob inteira responsabilidade do condômino, o entregador poderá adentrar no Edifício indo até o apartamento do condômino, desde que acompanhado do mesmo. Nesta hipótese, o condômino deverá acompanhar o entregador também na saída, ou seja, até a portaria.

CORPO DIRETIVO DO CONDOMÍNIO

Regulamento aprovado na A.G.E. de 18/12/78, retificado e ratificado na A.G.E. de 18/12/89 e posteriores.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TULIPAS
Av. Jurema, nº 185 – Indianópolis

ALTERAÇÕES REGULAMENTO INTERNO PELAS ASSEMBLÉIAS

- 18.12.1989 - Aprovou o novo regulamento interno (cópia anexa);
- 19.06.1990 – Proibiu a entrada de entregadores no condomínio, devendo os condôminos descer na portaria do edifício para receberem as encomendas;
- 23.08.1990 – Aprovado fechar a porta dos fundos do edifício a após as 20:00 horas;
- 11.06.1991 – Aprovado a obrigatoriedade do uso do controle remoto para abertura dos portões da garagem;
- 25.02.1999 – Horário para reforma e mudanças: das 7:00 às 17:00 horas de segunda a sábado;
- 09.06.1999 – Proibido a entrada de entregadores, principalmente de pizzaiolo, no edifício. Os condôminos devem descer e retirar suas mercadorias;
- 16.05.2001 – Taxa de utilização do salão de festas: aprovada a taxa de 10%(dez por cento) da quota parte do condomínio do menor apartamento;