



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMINIOS - LOCAÇÕES - VENDAS

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOSEFINA
RUA JOSÉ ANTONIO COELHO, Nº 764 – VL. MARIANA – SP.**

REGULAMENTO INTERNO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- Art. 1º - Para todos os efeitos reger-se-á o Condomínio pelas disposições da Lei nº 4591, de 16.12.64, alterada pela Lei nº 4864 de 29.11.65 e pela sua Convenção arquivada no registro da 2ª Circunscrição sob nº 908 datada de 04 de março de 1974.
- Art. 2º - Ao estrito cumprimento deste Regulamento e dos preceitos e norma acima obrigam-se os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários (todos doravante chamados condôminos para efeito deste Regulamento) e os locatários.
- Art. 3º - A responsabilidade pela transgressão será sempre atribuída ao condômino ou ao locatário da unidade em que habite o transgressor, ou seja, a ele agregado.
- PARAGRAFO ÚNICO:** São considerados agregados, para efeito deste Regulamento, os familiares, visitantes e empregados (as) domésticos (as).
- Art. 4º - Os condôminos e locatários são responsáveis pela infração de dispositivos legais, quer Federais, Estaduais ou Municipais, cabendo ao infrator o ressarcimento de possíveis multas advindas e computadas ao Condomínio, que deverão ser acrescidas à quota de despesas da unidade respectiva, no mês imediato ao daquele em que foi notificado o Condomínio.
- Art. 5º - Toda e qualquer reclamação dos condôminos ou locatários deverá ser feita por escrito e assinada, em um livro que ficará a disposição de todos na portaria do Edifício.
- Art. 6º - O Condomínio é composto de apartamentos e garagens como unidades autônomas de uso exclusivo ou locatários.
- Art. 7º - Não isenta de responsabilidade a alegação de desconhecimento do presente Regulamento por parte de qualquer condomínio, locatário ou de seus agregados.
- Art. 8º - Os casos omissos serão resolvidos pela Administradora, na forma estipulada pela Convenção e Legislação aplicável, de maneira que atendam, não interesse particular, mas coletivo, e que não afetem os interesses do Condomínio.

**CAPÍTULO II
DAS PROIBIÇÕES**

Art. 9º - É PROIBIDO:

- a) Pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, nele intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhe o arranjo ou mesmo sentar nas muretas;
- b) Depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas de uso comum, isto é, na entrada, passagens, escadas, elevadores, vestibulos e garagem. Os volumes assim depositados, serão removidos pelo Zelador e dado o fim que o Síndico determinar;
- c) Permitir a permanência nas áreas comuns do Edifício (corretoras, elevadores, hall de entrada social, vias de trânsito de veículos e garagem) de serviçais, assim como a prática de jogos infantis ou uso de bicicletas, velocípedes, patinetes e etc.;
- d) Sem prévia anuência da Administradora ou Síndico, modificar a disposição das paredes internas de divisão do apartamento, modificar a forma ou aspecto externo do edifício, bem como pintar as portas do elevador social, pelo lado de dentro;
- e) Guardar e usar instalações ou materiais susceptíveis, por qualquer forma, afetarem a saúde, segurança e a tranquilidade dos demais condôminos ou locatários, ou ainda que possam acarretar o aumento de seguro comum;
- f) Utilizar volume audível nos apartamentos vizinhos, alto-falantes, rádios, vitrolas, (aparelhos de som), aparelhos de televisão e outros instrumentos musicais ou ruídos, das 22:00 às 07:00 horas, assim como arrastar móveis ou pisar com calçados inadequados;
- g) Estender, bater ou secar tapetes, cortinas, roupas e outras peças nas janelas externas do edifício ou em outro qualquer lugar visível do exterior do prédio ou em áreas comuns internas;
- h) Manter ou guardar substâncias odoríferas e inflamáveis ou explosivos nas unidades autônomas ou em quaisquer partes comuns;
- i) Entrada e manutenção de quaisquer animais e aves, domésticos ou não, dentro das unidades;
- j) O transporte de móveis, grandes volumes e mudanças de toda ordem pelo elevador social, devendo processar-se pelo serviço, mediante aviso prévio ao Síndico, marcando hora e data para saída ou entrada;
- k) Depositar lixo nos corredores de serviços e escadas ou fazer a sua colocação para recolhimento, fora de hora e em dias de Domingo. Fora do horário estabelecido, o lixo deverá ser levado diretamente para a lixeira na garagem. Fica estabelecido, que o lixo deverá



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS - LOCAÇÕES - VENDAS

ser colocado na porta de cada unidade até às 09:00 horas da manhã e às 15:00 horas da tarde quando o faxineiro começará o seu recolhimento, em embalagens apropriadas para isso;

- l) Atirar pelas janelas, tanto na rua como na área externa, no piso dos corredores, escadas, passagens, elevadores, garagens e demais dependências do edifício fragmentos de lixo, papeis, pontas de cigarros ou quaisquer outros objetos;
- m) Reuniões públicas ou quaisquer outras atividades que possam perturbar a tranquilidade ou o sossego dos moradores, contudo são toleradas as pequenas reuniões familiares ou sociais devendo o condômino ou locatário notificar o Síndico, ou seu substituto legal à respeito, com antecedência, para tornar possível o aviso aos demais moradores quando assim se fizer necessário;
- n) Utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares dentro dos horários de trabalho;
- o) Colocar vasos, antenas, enfeites ou quaisquer outros tipos de objetos sobre os peitorais das janelas e áreas externas do edifício;
- p) Exibir cartazes, anúncios, inscrições, placas ou quaisquer outros letreiros nas janelas e das portas das unidades e nas escadas, fachadas ou demais partes comuns do edifício, inclusive instalar toldos ou cortinas na parte externa do prédio;
- q) Utilizar, alugar, ceder ou explorar no todo ou em parte, as unidades autônomas para fins que não sejam estritamente para residência;
- r) Estacionar simultaneamente mais de um veículo na garagem destinado a sua unidade autônoma, assim como alugar ou sublocar sua vaga a pessoa não moradora no prédio;
- s) Lavagem de carros com mangueiras e manter a porta da garagem aberta;
- t) A obstrução ou permanência na portaria, passagens, corredores e escadas, com parada de pessoas, a sós ou em grupos, ou a colocação, mesmo momentâneo, de móveis e objetos;
- u) Quaisquer consertos, obras ruidosas, raspagem de assoalhos e obras semelhantes, executadas fora do horário entre 08:00 e 18:00 horas, nos dias úteis, entretanto, os consertos, obras e reparos, em caráter urgente e inadiável, poderão ser executados fora dos dias e horários prescritos nesta disposição mediante aviso prévio ao Síndico ou seu substituto legal, que diligenciará imediatamente para comunicar aos demais moradores se assim for necessário;
- v) O trânsito pelo elevador social de pessoas descalças sem camisas, em traje de banho ou maltrapilhos.

**CAPÍTULO III
DOS DEVERES**

Art. 10º - É DEVER:

- a) De todos os condôminos, locatários e seus agregados acataram as ordens emanadas do Síndico ou de seu substituto legal e da Administradora, para efeito das prescrições previstas neste Regulamento, devendo ser pronta e atenciosamente acatadas, mesmo que transmitidas por empregados em seu nome. Esse dever de atenção e urbanidade também é devido pelo Síndico, seu representante legal ou empregados do Condomínio aos condôminos ou locatários;
- b) Observar dentro do edifício a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo quaisquer queixas ser encaminhadas por escrito e identificadas no livro que encontrarão para esse fim na portaria;
- c) Tratar com respeito os empregados do Condomínio;
- d) Notificar imediatamente à Administradora e ou Síndico a incidência de moléstia grave infecto-contagiosa;
- e) Permitir a entrada na sua unidade autônoma, do representante da Administradora, do Síndico, e ou Zelador e das pessoas que os acompanham quando isso se tornar necessário à inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo;
- f) Fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e ou reparos em sua propriedade autônoma e a contribuir para as despesas gerais, na forma que for aprovada pela Assembléia Geral;
- g) Diligenciar, no sentido de que os seus serviços não se utilizem do elevador social, que é privativo dos Senhores condôminos, locatários e familiares, pelo que também não podem ser transportados carrinhos e sacolas de feiras, malas, bicicletas, mudanças, etc., devendo seu uso ser reservado às finalidades naturais estritamente;
- h) Do condômino ou locatário providenciar o conserto ou substituição de qualquer peça ou aparelho que, pertencente ao condomínio, tenha danificado;
- i) Fazer constar como parte integrante dos contratos de locação ou venda, uma cópia deste Regulamento, constando ainda cláusulas proibindo a sub-locação no todo ou em parte e obrigando o locatário a usar o apartamento exclusivamente para sua residência e de sua família;
- j) Zelar pela apresentação de seus servidores;
- k) Entrar e sair da garagem em marcha reduzida para evitar acidentes.



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS - LOCAÇÕES - VENDAS

- Art. 11º - Responsabilidade: O Condomínio e a Administradora não se responsabilizam por qualquer coisa pertencente aos Senhores condôminos e ou locatários, assim como objetos consignados aos empregados dos mesmos, não sendo responsáveis, também, por qualquer acidente, desastre, ou roubo ocorrido no edifício. As reclamações somente serão levadas em conta quando dirigidas por escrito, da forma já citada.
- Art. 12º - São consideradas penalidades, para efeito deste Regulamento, as advertências e multas aplicadas aos condôminos e locatários.
- Art. 13º - Qualquer multa deverá ser aplicada se o responsável pela unidade autônoma já tiver sido anteriormente advertido por escrito pela Administradora e ou Síndico ou por seu substituto legal, quando a qualquer infração cometida pelo próprio ou agregados;
- Art. 14º - Todas as multas só deverão ser aplicadas quando apurada devidamente a transgressão, for submetida à aplicação do Conselho que, com o Síndico, por maioria simples de votos, deliberarão a aplicação ou não de multa;

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Poderá comparecer a essa reunião o reclamante e o reclamado que, para tanto, poderão ser previamente notificados;

PARÁGRAFO SEGUNDO: As penalidades das infrações serão acrescidas à quota de despesas referente à unidade responsável no mês imediatamente seguinte ao daquele em que se verificou o julgamento da transgressão, e fará parte indivisível dessa quota, sujeitas assim às multas estabelecidas para seu pagamento fora do prazo.

- Art. 15º - As infrações ao presente Regulamento e as disposições mencionadas no Artigo 1º sujeitarão o infrator a multa de 50% (cinquenta por cento) do maior valor de referência;

PARÁGRAFO ÚNICO: A reincidência específica ou a continuidade da infração já multada implicará em nova multa no valor correspondente ao dobro do valor da multa imediatamente anterior aplicada.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOSEFINA APROVADO NA A.G.E DE 22 DE JANEIRO DE 1986 CORPO DIRETIVO



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOSEFINA
RUA JOSÉ ANTONIO COELHO, Nº. 764 – VL. MARIANA – SP.

REGULAMENTO PARA USO DO SALÃO DE FESTAS

1. Constitui direito de todos os condôminos e moradores do Edifício o uso social do Salão de Festas, desde que em dia com as obrigações condominiais, exclusivamente para reuniões, festas e recepções, respeitando o estabelecido neste Regulamento, sendo permitida a utilização para no máximo 30(trinta) pessoas (número de referência);
2. Os interessados, somente os moradores do prédio, poderão reservar o Salão de Festas com antecedência mínima de 10 (dez) dias e máxima de 30 (trinta) dias, diretamente com o Zelador, para não coincidir com outros pedidos de reservas, mencionando obrigatoriamente a finalidade, horário e sujeitando-se às formalidades seguintes;
3. O pedido de reserva será feito por formulário próprio, fornecido pelo Zelador, ficando o requisitante obrigado a entregar na portaria a relação dos convidados;
4. No caso de um mesmo condômino desejar utilizá-lo mais de uma vez a cada período de 60 dias, somente poderá fazê-lo se não houver nenhum outro condômino interessado na sua utilização, na mesma data desejada, e com reserva marcada com antecedência de até 30 dias, buscando preservar a igualdade de direito de utilização a todos os condôminos;
5. O horário para uso do Salão de Festas será das 11h00min horas do dia marcado até às 09h00min horas do dia seguinte, podendo ser antecipado o horário inicial caso não tenha havido utilização no dia anterior;
6. O morador requisitante se responsabilizará para que os aparelhos de som, que eventualmente venham a ser utilizados na festa ou reunião, não prejudiquem o sossego e a tranquilidade dos demais moradores do prédio, respeitando o horário máximo para usá-los até 22h00min horas e a lei do silêncio. Não será ainda permitida a instalação de aparelhos de som fora do salão de festas, bem como utilização e colocação de luzes negras ou estroboscópicas, etc.;
7. Toda recepção infantil ou de menores deverá ter a assistência e responsabilidade de pelo menos um adulto condômino ou morador;
8. O Condômino ou morador que usar o Salão de Festas é responsável diretamente pela manutenção da ordem e costumes e por qualquer dano material causado ao Salão e seus pertences durante o tempo em que utilizar, obrigando-se a repará-lo, material ou pecuniariamente, no prazo de 5 (cinco) dias. Responderão igualmente pelo comportamento, boas maneiras e costumes dos seus convidados em qualquer circunstância;
9. Os convidados deverão ser recebidos no Salão, não sendo permitida a permanência destes no hall, ala social e corredores externos;
10. Não será permitido o uso do Salão para reuniões ou recepções de caráter político ou esportivo, lucrativo ou beneficente, jogos de qualquer natureza, nem qualquer reunião cujo funcionamento dependa de autorização Policial ou Judicial;
11. Não serão permitidas reservas para festas particulares no Salão, nos seguintes dias: véspera de Natal, dia de Natal, passagem e dia de Ano Novo, carnaval e Sábado de Aleluia.



12. Não poderão ser utilizados os serviços do condomínio, dentro do horário do seu trabalho, para atenderem às festividades do salão;
13. O solicitante terá o direito de não permitir o ingresso, durante o horário cedido, de qualquer pessoa, mesmo condômino ou morador do Edifício, com exceção do Síndico ou do seu representante;
14. Pela utilização do salão será cobrada uma taxa de uso e conservação, constituindo um fundo exclusivo para conservação, excluídos os reparos e indenizações por prejuízos causados às instalações e pertences do salão. O pagamento da referida taxa será efetuado através de depósito na conta poupança do Edifício – Banco Itaú 341 – Agência 0740 Conta - 40441-3;
15. Deixando de ser cumprido pelo condômino o prazo estipulado no item 8(oito) deste tópico, fica autorizado o condomínio a executar os serviços e repor os pertences, levando os custos a débito da conta mensal de despesas condominiais da unidade do requisitante;
16. O Condomínio não possui instalações para churrasco, motivo pelo qual, fica proibida a utilização das áreas comuns para esse fim;
17. A contratação de terceiros para os serviços dos eventos no salão de festas, 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 morador que o estiver utilizado;
18. O Síndico na ocasião tem poderes para negar a cessão da dependência e ainda cessar, a qualquer momento, a licença concedida, uma vez constatada o desvirtuamento da reunião ou festa;
19. O Morador que utilizar o Salão para Festas deve zelar pelo bom uso e conservação do salão, sendo responsável por quaisquer danos causados ao mesmo ou às suas dependências contíguas e também se compromete a entregar o salão, após sua utilização, em perfeitas condições e com todos os pertences em ordem, solicitando a competente vistoria do Zelador, após sua utilização;
20. Não será permitido vender ingressos, bebidas alcoólicas ou outra coisa qualquer no salão, bem como utilizá-lo para fins comerciais ou outros que não aqueles compatíveis com sua finalidade;
21. É vedada a todos os condôminos e inquilinos a cessão a pessoa não moradora sob qualquer título ou pretexto, do direito de uso do Salão de Festas para qualquer finalidade;
22. É vedada a fixação de qualquer enfeite com furos nas paredes e teto do salão de festas. Será permitida, porém a colocação de enfeites com fitas adesivas, devendo o morador assinalar na relação de vistoria, antes e depois da utilização, se responsabilizando quanto aos reparos dos danos causados;
23. O recolhimento e armazenamento de todo o lixo serão de responsabilidade do Locatário ao término do evento e deverá permanecer em sacos devidamente fechados no salão para a retirada pelo funcionário do condomínio;
24. Casos omissos neste regulamento e na Convenção serão levados à apreciação do Síndico e Conselho Fiscal, os quais tomarão as decisões inerentes aos fatos ocorridos.

São Paulo, 12 de dezembro de 2007.

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOSEFINA
À ADMINISTRAÇÃO**