



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON VERTE

Rua Alagoas, 676 - Capital - SP

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 do Condomínio de 29.05.96, registrada sob o nº 5.032 no livro 03 do 5º 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 À 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 pelo Sub-Síndico e Conselho Consultivo, eleitos pela forma estabelecida na Convenção de Condomínio.

Art. 2º - **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, O Condômino, em caso de alienação, locação ou empréstimo de sua unidade, deve entregar ao adquirente, locatário ou usuário um exemplar do presente regulamento, devendo inserir no respectivo contrato cláusula reportando a entrega, bem como a obrigação das partes de o respeitarem.

Art. 3º - **PENALIDADES**: O Condômino que violar as disposições legais, bem como as contidas na Convenção e neste Regulamento, ficará sujeito às seguintes penalidades:

- 1 - Advertência por escrito; ou
- 2 - Multa

3.1 - A advertência poderá ser dada pelo Sr. Síndico.

3.2 - A pena de multa, fixada entre 20% a 10 vezes o valor do condomínio devido pelo infrator, no mês da infração, em função de sua gravidade, será analisada e decidida em reunião do Sr. Síndico, Sub-Síndico e Membros do Corpo Diretivo do Condomínio.

3.3 - Fica vetado ao Condômino infrator, mesmo que sendo Síndico, Sub-Síndico ou membro do Conselho, votar sobre a aplicação de qualquer penalidade que tenha dado causa.

3.4- Será de total responsabilidade da unidade quando a infração for cometida por pessoa que: resida, esteja em visita familiar ou não ou mesmo empregados ou prepostos.

3.5 - Fica assegurado o direito de recurso, que será exercido por escrito ou oralmente em reunião especificamente convocada do Sr. Síndico, Sub-Síndico e Membros do Corpo Diretivo para deliberar sobre a aplicação da penalidade

Art. 4º - **ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO**: O Condomínio por si e seus prepostos não assume responsabilidade, exceto quando ficar evidenciada sua culpa por ação ou omissão dos administradores e prepostos:



4.1- 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.

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

Art. 5º - **DA DESTINAÇÃO DO CONDOMÍNIO** - O Edifício destina-se exclusivamente para fins residenciais, sendo proibido usar os apartamentos, no todo ou em parte, para a exploração de qualquer ramo de comércio, indústria ou prestação de serviços de qualquer natureza e finalidade for inclusive ensino de musica vocal ou instrumental.

CAPÍTULO II **NORMAS, DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS**

Art. 6º - **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. 7º - **FUNCIONAMENTO DA PORTARIA**, a Portaria permanecerá fechada, sempre sob vigilância dos Porteiros, que somente permitirão o acesso ou abrirão os portões a visitantes ou outros, uma vez identificados e ainda autorizados pelos Condôminos.

Art. 8º - **CENTRAL DE INTERFONES**, será operada exclusivamente pelo funcionário em serviço, sendo vedado seu uso a pessoas estranhas ao Condomínio, Condôminos ou moradores.

Art. 9º - Os visitantes somente poderão adentrar no edifício após receber autorização, pelo interfone, do Condômino a ser visitado. Enquanto a referida autorização não se der, os visitantes deverão aguardar na rua a resposta.

Art. 10º - As encomendas ou pacotes deverão ser entregues ao porteiro, sendo vedado o acesso dos respectivos portadores ao edifício, principalmente no apartamento do destinatário. Se houver pagamento decorrente da entrega, o Condômino deverá se dirigir a entrada do edifício para o pagamento, após confirmação por interfone. O prestador de serviços, fornecedor ou seus prepostos, somente serão admitidos ao interior do condomínio, após autorização do condômino interessado e após a devida identificação pelos funcionários da portaria do edifício.

Art. 11º - **SÃO DIREITOS DOS CONDÔMINOS:**

I - Usar, gozar e dispor da respectiva unidade residencial, de acordo com o respectivo destino, desde que não infrinjam as normas legais e as contidas na Convenção e Regulamento;

II- 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;

III- Comparecer às Assembléias e nelas discutir, sugerir, votar e ser votado, desde que em dia com suas obrigações condominiais;

IV- Examinar, a qualquer tempo, os livros, arquivos e demais documentos da administração do Condomínio, devendo ser solicitado, por escrito ao Sr. Síndico e ou Corpo Diretivo;

V- Dar sugestões ao Síndico, Sub-Síndico ou a 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, devendo o Sr. Zelador entregar ao Sr. Síndico ou Sub-Síndico, para as providências que se fizerem necessárias.

Art. 12º - É PROIBIDO:

- I - 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;
- II - Apresentar-se ou transitar pelas partes comuns, halls, corredores, terraços e demais dependências comuns, de pijamas, robe de chambre, ou qualquer outro traje atentatório à moral e incompatível com o decoro, os bons costumes e o respeito mútuo entre os Condôminos;
- III- Praticar, nos apartamentos ou nas dependências comuns, todo e qualquer ato atentatório à moral e que possa prejudicar o valor, a categoria do Condomínio, o bem estar e a dignidade dos seus moradores.
- IV- 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.
- V - Pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nelas intervir acionando ou removendo plantas, flores ou mudando-lhes o arranjo.
- VI- 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.
- VII- 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. O hall social de cada andar é considerado privativo do Condômino.
- VIII- Instalar toldos ou cortinas nas paredes externas do Edifício, colocar ou afixar cartazes, placas ou letreiros nas janelas e partes comuns do Edifício. Admitir-se-á uma única placa/padrão, no jardim da Portaria, quando de interesse para venda e locação, por parte de algum Condômino, sendo que se o Condomínio vier a sofrer quaisquer penalidades por causa dessa placa, o Condômino responsável por sua colocação fica obrigado a reembolsar ao Condomínio, o valor da infração em um prazo máximo de 10 (dez) dias da penalidade notificada;
- IX- Ter ou usar instalações ou materiais susceptíveis de afetar a saúde, a segurança ou a tranquilidade dos demais moradores, seja de que forma for ou que possa acarretar o aumento do seguro comum.
- X - No período das 22:00 às 8:00 horas da manhã de Segunda-feira a Domingo, utilizar em volume audível nos apartamentos vizinhos, aparelhos de som, rádios, aparelhos de televisão ou qualquer instrumento musical, arrastar móveis ou qualquer tipo de barulho que provoque incômodo.
- XI- Guardar ou depositar substâncias odoríferas em qualquer parte do Edifício, como produtos químicos inflamáveis, explosivos, ou quaisquer outros agentes susceptíveis de afetar a saúde, segurança ou tranquilidade dos moradores, bem como possam acarretar aumento do seguro comum;
- XII - 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 e ainda lançar objetos ou detritos pelas janelas ou sacadas do apartamento;



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

- XIII- 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 ou de outro local do apartamento;
- XIV- 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;
- XV - Manter, ainda que temporariamente, animais ou aves de qualquer espécie, exceto peixes ornamentais. Nos casos de animais de pequeno porte com alvará de permanência expedido pela Associação Protetora dos Animais, não é permitida sua circulação nas áreas comuns do Edifício, sendo que a saída e entrada destes animais deverá ser feita pela garagem e pelo elevador de serviço.
- XVI - Fazer uso de fogão que não seja a gás ou elétrico, sendo vedado, terminantemente, o emprego de outros tipos.
- XVII- A bem da limpeza, ordem e higiene, lançar papéis, atirar fósforos, pontas de cigarro, 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 e outras varreduras deverão ser armazenados em sacos plásticos apropriados e bem fechados e depositados pelos Condôminos no local indicado dentro das lixeiras ali colocadas para este fim, para serem retirados diariamente, em horário determinado pelo Sr. Síndico do Condomínio. Deverão ser colocados limpos e separadamente em sacos plásticos, materiais recicláveis como: vidros, jornais, papel, papelão, latas e embalagens plásticas.
- XIX - Deixar ou abandonar qualquer torneira ou válvula aberta por negligência ou defeito de funcionamento, prejudicando o consumo de água do Condomínio;
- Art. 13º- É expressamente proibido produzir sons ou ruídos de qualquer natureza que possam incomodar os vizinhos, admitidos o uso de ferramentas para pequenos serviços nos seguintes dias e horários:
- Segundas às sextas-feiras: das 09:00 às 17:00 horas.*
Sábados: das 12:00 às 17:00 horas
Domingos e Feriados: É terminantemente proibido.
- Art. 14º- As reformas ou obras que impliquem em modificações de rede de água, esgotos, eletricidade ou eletrônica, só poderão ser executadas por firmas devidamente credenciadas junto a Poderes Competentes, sendo vedado qualquer reforma que atinja as partes comuns do edifício.
- Art. 15º - Qualquer material, inclusive entulho, proveniente de obras ou reformas, realizadas nos apartamentos, deverá ser conservado no próprio apartamento e somente ser de lá removido para fins de ser colocado em veículo destinado a transportá-lo para fora do Edifício. Para essa remoção, o material deve ser acondicionado em sacos plásticos e seu trânsito no prédio somente poderá se dar através da escada ou do elevador de serviço.
- XVIII - Promover festividades ou reuniões, suscetíveis de prejudicar ou perturbar o sossego dos demais moradores, os horários e dispositivos mencionados neste regulamento.
- Art. 16º - São expressamente proibidos jogos de qualquer natureza nas dependências comuns do Edifício. Tais como: jogos de bola nos jardins, bem como o uso de patins e carrinhos, em qualquer área do Edifício, inclusive garagem, estendendo-se a proibição também para as bicicletas.
- Art. 17º- O uso irregular dos elevadores, incluindo na proibição a retenção do equipamento, o transporte de animais, mercadorias ou refeições pelo elevador social, a inobservância da capacidade máxima e a recreação de crianças.



Art. 18º- É vedado lavar janelas, parapeitos e terraços, nos casos em que a água caia nas áreas comuns do edifício.

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.

CAPÍTULO III USO DA GARAGEM

Art. 19º - Somente poderá ser alugada ou codida a vaga de garagem a residentes do condomínio.

Art. 20º - Toda locação de vagas deverá ser comunicada ao Síndico por escrito, com a identificação do locador e locatário.

Art. 21º - Os veículos serão estacionados com a observância dos limites demarcados da cada vaga. O estacionamento de bicicletas, motocicletas ou congêneres em área comum do condomínio poderá ser autorizada pelo Sr. Síndico, que a delimitará. Nessa hipótese, será devida contribuição condominial pelo uso da área, a ser fixada pela Assembléia dos Condôminos.

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

21.2- A saída terá precedência sobre a entrada de veículos.

21.3- Os veículos estacionados nas garagens do condomínio deverão ser imediatamente desligados, freados e trancados.

Art. 22º - É EXPRESSAMENTE PROIBIDO:

- a-) a guarda de ferramentas, entulhos, móveis, caixas, garrafas, bicicletas e quaisquer outros bens, servíveis ou inservíveis, na vaga de garagem, bem como a sua utilização para fins diversos de estacionamento de veículos.
- b-) crianças brincando, quer no espaço reservado aos veículos, quer nas áreas de circulação.
- c-) guarda de bicicletas na garagem, nos boxes junto aos veículos.

Art. 23º - É 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. 24º - É proibido a lavagem e lubrificação dos carros nas garagens e demais dependências ou áreas do Condomínio, excetuando-se os casos previstos no artigo anterior;

Art. 25º - É proibida a experimentar buzinas, rádios, motores, etc. no interior da garagem e dentro da área de trânsito do Condomínio.

Art. 26º - A velocidade máxima permitida de trânsito de veículos nas garagens do edifício é de 10 Km/h.

Art. 27º - O condômino deve desligar o farol alto do veículo ao entrar ou transitar pela garagem.

Art. 28º - 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. 29º - É proibida a permanência, recreação e circulação, na garagem, de crianças desacompanhadas de pessoas maiores responsáveis.

Art. 30º - 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. 31º - O Condômino titular da vaga responde pelo vazamento de óleos, graxas e outros fatores de prejuízo à limpeza ou segurança do local.

CAPÍTULO IV SALÃO DE FESTAS

Art. 32º - O salão de festas se destina exclusivamente à realização de eventos festivos, de cunho familiar, bem como reuniões de condôminos, sendo da responsabilidade deste a manutenção, conservação e decoração do local.

Art. 33º - O salão de festas funcionará em regime de aluguel, observada a ordem de antecedência e mediante o pagamento do aluguel fixado em Assembléia, o uso do salão poderá ser requisitado por qualquer condômino que se encontre em dia com as obrigações condominiais.

Art. 34º - O salão de festas só poderá ser alugado à 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. 35º - No ato da requisição do salão, o condômino assinará declaração, responsabilizando-se por eventuais danos, causados por ele ou por seus convidados. As chaves ser-lhe-ão entregues pelo Zelador, no dia requisitado, quando será realizada a vistoria de entrega. Até as 09:00 horas do dia seguinte, as chaves deverão ser restituídas ao Zelador, mediante nova vistoria.

Art. 36º - É proibido a colocação de pregos, fitas adesivas, ou qualquer outro tipo de material que venha danificar ou sujar as paredes do salão;

Art. 37º - A utilização de aparelhos de som, no salão de festas, está sujeita às mesmas limitações estabelecidas para as unidades.

Art. 38º - O salão de festas só poderá ser reservado a 1 (hum) Condômino por dia;

Art. 39º - A requisição de aluguel do salão de festas para o Natal, Reveillon ou Carnaval, deverá ser feita com 30 (trinta) dias de antecedência. Se houver mais de um interessado, terá preferência aquele que não utilizou o salão em data equivalente dos anos anteriores. Havendo mais de um condômino nessa situação, proceder-se-á a sorteio. O sorteio estabelecerá uma lista de preferência, ficando assegurada a utilização do salão, na data equivalente dos anos posteriores, aos nela incluído.

Art. 40º - 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;

Art. 41º - 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;



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

Art. 43º - 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 do Condomínio e neste Regulamento e terão eles e todos os ocupantes de sua unidade condominial suspenso o direito de alugar novamente o salão de festas. A penalidade será aplicada em reunião do Síndico, Sub-Síndico e Conselho Consultivo, a quem caberá fixar o prazo da proibição do uso.

PARÁGRAFO ÚNICO: - Os casos omissos relativos à utilização do salão de festas serão resolvidos pelo Síndico, ouvidos os interessados. Se for o Síndico um dos interessados, caberá ao Sub-Síndico a solução. Se Síndico e Sub-Síndico são interessados, a solução caberá ao membro mais idoso do Conselho Consultivo.

CAPÍTULO V DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 44º - É DEVER DE TODOS OS CONDÔMINOS:

- I - 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.
- II - Observar dentro do Edifício e áreas do Condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito.
- III - Tratar com respeito os empregados.
- IV - Notificar imediatamente o Síndico e ou Sub-Síndico da incidência de moléstia grave e infecto-contagiosa de fácil propagação no seu apartamento e ou moradores.
- V - 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 a execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo.

PARÁGRAFO ÚNICO: - A solução dos casos omissos, caberá ao Corpo Diretivo do Condomínio. "Ad-referendum" da Assembléia Geral, mediante aplicação dos dispositivos da Lei 4.591, de 16.12.64 e de legislação subsequente e da nossa Convenção.

CAPÍTULO VI MUDANÇAS

Art. 45º - As mudanças, totais ou parciais, serão realizadas entre às 08:00 a as 18:00 horas.

Art. 46º - Não poderão ser realizadas mudanças nos domingos e feriados, ou em horários diversos do previsto no artigo antecedente, salvo em casos excepcionais mediante autorização do Sr. Síndico.

Art. 47º - As mudanças serão comunicadas ao Sr. Zelador com antecedência de 48 (quarenta e oito) horas.

Art. 48º - Se houver necessidade de transporte externo de móveis, este deverá ser executado por empresa especializada.



Art. 49º - Cabe ao Condômino informar a empresa de mudança e demais prestadores de serviço as regras do Condomínio, respondendo pela sua observância.

CAPÍTULO VII REFORMAS

Art. 50º - O Condômino que for realizar reformas em sua unidade comunicará ao Sr. Síndico por escrito, com antecedência mínima de 10 (dez) dias. Esse é dispensável em caso de urgência comprovada.

Art. 51º - As reformas serão realizadas em dias úteis, das 09:00 às 17:00 horas. Aos sábados, mediante autorização excepcional do Sr. Síndico, poderão ser executados serviços específicos que não perturbem o sossego dos demais Condôminos.

Art. 52º - É vedada qualquer reforma que alcance partes comuns do Edifício, bem como a rede de água, esgoto, eletricidade ou eletrônica.

Art. 53º - O material de construção, ferramentas e utensílios empregadas na obra, bem como o entulho permanecerão no apartamento, sendo vedada a sua guarda em vaga na garagem, ainda que pertencente ao titular da unidade em reforma, ou de área comum.

Art. 54º - O transporte de material de construção, ferramentas, utensílios e entulho será feito pelo elevador de serviço ou pelas escadas, sempre acondicionados em sacos plásticos ou similares apropriados.

*CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON VERTE
Corpo Diretivo*