

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SUNSET GARDEN
Rua Loefgreen, nº 2359 – Vila Mariana – 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 26/10/1998, registrada sob a matrícula nº 121.144 no 14º Ofício 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. 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, 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 10% do valor da conta de despesas condominiais ordinárias mensais do condomínio de um apartamento tipo na época da infração à serem aplicadas a critério do Síndico e Conselho Consultivo em função da gravidade da infração, independentemente da observância de ordem sequencial.

PARÁGRAFO ÚNICO: Se dentro de um mesmo período de 12 (doze) meses o Condômino praticar a mesma infração, estará caracterizada sua reincidência, sendo certo que, neste caso, as multas aplicadas terão seus valores dobrados cada vez que ocorrer a infração.

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 reapreciar 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 RESPONSABILIDADES DO CONDOMÍNIO:** O Condomínio por si e seus prepostos, não assume responsabilidades, exceto quando ficar evidenciada sua culpa por ação ou 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 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.

CAPÍTULO II

NORMAS, DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

- Art. 6º - Os apartamentos situados do 1º ao 14º andar, incluindo o apartamento do Zelador, do Edifício Sunset Garden, destina-se EXCLUSIVAMENTE a MORADIA, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade.
- Art. 7º - As partes de uso comum como corredores, escadarias, garagens, jardins passeios, etc... destina-se às finalidades que lhe são específicas de acordo com a Convenção e Especificação do Condomínio, sendo vedado seu uso para outra finalidade.
- Art. 8º - **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.
- PARÁGRAFO PRIMEIRO: As encomendas ou pacotes deverão ser entregues ao Porteiro sendo vedado o acesso dos respectivos portadores ao Edifício, principalmente ao apartamento do destinatário. Se houver pagamento decorrente da entrega, o Condômino deverá se dirigir à entrada do Edifício para efetuá-lo, após confirmação por interfone.
- PARÁGRAFO SEGUNDO: As correspondências serão entregues diariamente pelo Sr. Zelador nos apartamentos pelo hall de serviço.
- Art. 9º - **CENTRAL DE INTERFONES,** será operada exclusivamente pelo funcionário em serviço.
- Art. 10º - **DIREITO DOS CONDÔMINOS:**
- 10.1- 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;
- 10.2- Usar e gozar das partes comuns do Edifício, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por partes dos demais Condôminos, com as mesmas restrições do parágrafo anterior.

10.3- Examinar, a qualquer tempo, os livros, arquivos e demais documentos da Administração;

10.4- 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.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os condôminos devem encaminhar suas reclamações ou sugestões ao Sr. Síndico sempre por escrito, para evitar desconforto de informações e incômodo desnecessário à pessoa do Síndico. A critério de cada condômino, tais sugestões e reclamações poderão ser registradas no Livro Próprio existente na portaria do Edifício.

Art. 11º - É PROIBIDO:

- 11.1- 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;
- 11.2- 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;
- 11.3- Permanência de pessoas, em colóquio ou namoro nas partes comuns do edifício, principalmente nos corredores, escadarias, jardins, garagens (dentro dos automóveis) e na Cobertura do Edifício.
- 11.4- Por medida de segurança, transitar ou permanecer na laje de cobertura do Edifício (heliponto), pois pelas posturas municipais a porta de acesso deve permanecer destrancada.
- 11.5- Ir e voltar da piscina em traje de banho pelo elevador social, sendo obrigatório em tal caso, o uso do elevador de serviço, salvo quando este não estiver funcionando;
- 11.6- Servir-se do elevador social para transporte, entrada e saída de grandes volumes, mudanças, etc., sendo que para tal fim deverão os condôminos, inclusive os visitantes, usar o elevador de serviço;
- 11.7- Manter abertas no hall dos andares, ainda que temporariamente, a porta de entrada do apartamento;
- 11.8- Depositar objetos em quaisquer áreas de uso comum, isto é, entradas, passagens, elevadores, etc.. Os objetos assim depositados deverão ser imediatamente retirados pelo morador, após solicitação do Zelador; do contrário, serão removidos por este e somente devolvidos após o infrator reparar os danos porventura ocasionados;
- 11.9- 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;
- 11.10- 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 do Edifício, no jardim da Portaria, quando de interesse para venda e locação, por parte de algum condômino, sendo que se o Condomínio vier a sofrer qualquer penalidade por causa desta placa, o Condômino responsável por sua colocação fica obrigado a reembolsar o Condomínio;

- 11.11- 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;
- 11.12- Ter ou usar instalações ou materiais susceptíveis de afetar a saúde, segurança ou tranquilidade dos demais moradores, seja de que forma for ou que possa acarretar aumento do seguro comum;
- 11.13 - No período das 22:00 horas às 9:00 horas da manhã de Segunda-Feira a Domingo, utilizar em volume audível nos apartamentos vizinhos, aparelhos de som, rádios, aparelhos de televisão ou qualquer aparelho musical, arrastar móveis ou qualquer outro tipo de barulho que provoque incômodo;
- 11.14 - 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;
- 11.15 - 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 (Parágrafo Único, Art. 37 da Lei 3688).
- 11.16 - 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;
- 11.17 - Manter, ainda que temporariamente, nos apartamentos, animais de grande porte, de qualquer espécie, sendo porém permitida a manutenção de animais domésticos de pequeno porte (cães, gatos, aves), desde que não causem incômodos ou transtornos aos demais moradores do Edifício, devendo transportá-los, no colo, apenas pelo elevador e saídas de serviço. Fica proibida a permanência de animais nas partes comuns do edifício;
- 11.18- Fazer uso de fogão que não seja à gás encanado, ou elétrico, sendo vedado, terminantemente, o emprego de outros tipos.
- 11.19- 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, elevadores, garagens e demais dependências do prédio ou dos vizinhos (Art. 37 da Lei 3.688). O lixo deve ser retirado diariamente, no horário determinado, ou seja, às 9:00 e 15:00 horas pelo faxineiro do Condomínio. Deverão ser colocados limpos e separadamente em sacos plásticos, materiais recicláveis como: vidros, jornais (papel e papelão) e latas.
- 11.20- Realizar mudanças, totais ou parciais, sem prévia autorização da Administração do Condomínio, marcando com 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;
- 11.21- Fazer reparos nos apartamentos, promover festividades ou reuniões, susceptíveis de prejudicar ou perturbar o sossego dos demais moradores, principalmente dentro do horário das 18:00 às 09:00 horas;
- 11.22- 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 da obrigação de indenizar os danos ou prejuízos causados por seus filhos ou tutelados;
- 11.23- Deixar ou abandonar qualquer torneira ou válvula aberta por negligência ou defeito de funcionamento, prejudicando o consumo de água do Condomínio, bem como lançar objetos inadequados nos vasos sanitários, passíveis de causar entupimentos ou danos à parte hidráulica do Edifício.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica o Condômino obrigado a permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, do Zelador que poderá estar acompanhado de profissionais habilitados, a fim de proceder verificações ou reparos em defeitos que estejam prejudicando os demais moradores do Edifício.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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

A garagem mantém seu caráter de área coletiva. Para que se possa fazer uso racional da garagem, as vagas são demarcadas de conformidade com a planta enunciativa, registrada no 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, controladas através de cartão de identificação e ou controle remoto e regulamentada pelos artigos abaixo.

Art. 12º - Cada apartamento do 1º andar ao 11º andar, tem o direito de estacionamento de três automóveis de passeio em vaga demarcada conforme planta com um depósito, os apartamentos do 12º andar e 13º andar, tem o direito de estacionamento de quatro automóveis de passeio em vaga demarcada conforme plantacom um depósito e o apartamento nº 141 terá o direito de estacionamento de cinco automóveis de passeio em vaga demarcada conforme planta com dois depósitos. Portanto, é terminantemente proibido estacionar número de veículos maior do que a quantidade de vagas possuídas ou locadas;

Art. 13º - Os usuários se obrigam a estacionar seus veículos rigorosamente dentro das faixas que demarcam as respectivas vagas, observando que o veículo esteja desligado, freiado e bem trancado, sob pena de, em não o fazendo, sujeitarem-se às sanções previstas neste regulamento;

Art. 14º - 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 vedado seu uso para qualquer outra finalidade. Será verificada a viabilidade de área para guarda de bicicletas;

Art. 15º - 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. 16º - A entrada terá precedência sobre a saída de veículos;

Art. 17º - 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. 18º - FICA TERMINANTEMENTE PROIBIDA A LAVAGEM E LUBRIFICAÇÃO dos carros nas garagens e demais dependências ou áreas do Condomínio, devendo ser utilizado o espaço apropriado (Lava-Autos) existente na garagem;

Art. 19º - É terminantemente proibida a experimentação de buzinas, rádios, motores, etc. no interior da garagem e dentro da área de trânsito do Condomínio;

- Art. 20º- Todos os motoristas devem fazer o uso do farol baixo e velocidade moderada dentro da garagem (10 Km/h) bem como a entrada e saída de veículos, atentando à circulação de crianças e adultos e a sinalização;
- Art. 21º- 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. 22º- 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. 23º- 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. 24º - 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. 25º - 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.;
- Art. 26º - 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. 27º- 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. 28º- 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. 29º - O salão de festas, com capacidade de ocupação de aproximadamente 50 (cinquenta) pessoas, 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. 30º - O salão de festas só poderá ser utilizado por 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. 31º - Na data designada para o evento, 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, responsabilizando-se por quaisquer danos causados ao salão em si ou seus acessórios e 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, restituir as chaves ao Zelador mediante vistoria do salão;

Art. 32º - Não poderão reservar o salão, Condôminos que estejam em atraso com suas obrigações condominiais. No ato da reserva o zelador deverá se informar com o Síndico ou administradora se existe algum impedimento neste sentido;

Art. 33º - 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. 34º - Será permitida a utilização de aparelho de som, em volume moderado, compatível com a condição de unidade residencial: de domingo à quinta-feira até 22:00 horas e sexta-feira e sábado até à 01:00 hora;

Art. 35º - Os condôminos que desejarem promover festividades deverão reservar o salão com antecedência mínima de 15 (quinze) e máxima de 30 (trinta) dias para evitar conflitância de horários e datas, ficando dispensada esta antecedência quinzenal se houver disponibilidade imediata de uso;

Art. 36º - O salão só poderá ser reservado a 1 (um) Condômino por dia;

PARÁGRAFO ÚNICO - Os casos omissos no artigo anterior deverão ser tratados conjuntamente entre as partes conflitantes e o Síndico ou seus prepostos.

Art. 37º - O salão NÃO PODERÁ SER RESERVADO, em hipótese alguma, para festividades em Datas Magnas (Natal, Reveillon, Carnaval, Páscoa, ou outras determinadas pela Assembléia), ficando disponível para uso exclusivo do Condomínio;

PARÁGRAFO ÚNICO: Não havendo interesse do Condomínio em utilizar o salão para festividades da coletividade, o salão poderá, mediante autorização do Sr. Síndico, ser utilizado pelo Condômino, desde que seja feito o sorteio entre os interessados.

Art. 38º - 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 ÚNICO: 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. 39º - A utilização 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;

PARÁGRAFO ÚNICO: Na hipótese de festa infantil, será libertado o play-ground, em caráter excepcional e sob inteira responsabilidade do condômino que reservar o salão;

Art. 40º - É terminantemente proibido, ao Condômino, seus convidados e participantes das festividades, o uso das piscinas e suas áreas, durante a utilização do salão de festas;

Art. 41º - É terminantemente proibido ao usuário do salão de festas, utilizar-se de quaisquer empregados do Condomínio, para trabalhos de interesse particular;

Art. 42º - 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 condominial suspenso o direito de utilizar novamente o salão. As deliberações quanto a suspensão de utilização do salão ficarão a cargo da Assembléia Geral, e quanto a aplicação da multa, a critério do Síndico e do Conselho Consultivo;

CAPÍTULO V DA UTILIZAÇÃO DOS ELEVADORES

Os elevadores sociais se destinam exclusivamente ao uso dos Condôminos, seus familiares, governantas e serviços acompanhando crianças e visitantes, sendo absolutamente vedado sua utilização para transporte de cargas, embrulhos volumosos, malas, compras de feira, supermercado, cães e outros animais, ainda que portados pelos próprios Condôminos.

Art. 43º - É expressamente proibido manter as portas dos elevadores além do tempo necessário para a entrada e saída de pessoas.

Art. 44º - Não abrir a porta do pavimento mais que 90 (noventa) graus, bem como não forçar a porta do pavimento para abri-la antes do elevador parar em nível com a soleira.

Art. 45º - Não apertar os botões de chamada mais que uma vez, que é o suficiente, bem como não apertar o botão de emergência sem necessidade.

Art. 46º - O transporte de carga que possam afetar o funcionamento dos elevadores, por peso excessivo (cofre, piano, órgão, etc.), deverá ser previamente autorizado pela firma conservadora de elevadores, sem o que não será permitido seu uso.

CAPÍTULO VI USO DA PISCINA

Art. 47º - O uso da piscina é permitido EXCLUSIVAMENTE À MORADORES do Edifício. Não será permitida a entrada de parentes, amigos, visitantes, etc. sob nenhuma alegação;

PARÁGRAFO ÚNICO: É expressamente proibido o uso da piscina no horário compreendido entre 22:00 e 6:00 horas e nas ocasiões em que a mesma esteja sendo limpa ou sob manutenção, o que será noticiado através de aviso próprio afixado no seu recinto;

Art. 48º - O proprietário que alugar ou ceder, seu apartamento, perderá o direito de frequentar a piscina, em benefício do locatário ou morador devidamente registrado no controle de ocupação do Edifício;

Art. 49º - A fim de assegurar a saúde de todos os freqüentadores da piscina e, de acordo com o estipulado pelo Decreto nº 12.342 de 27 de setembro de 1978, será obrigatória a realização de exame médico a cada período de 03 (três) meses, através do qual se ateste que o Condômino não é portador de moléstia infecto-contagiosa, ficando vedado, outrossim, o uso de calçados comuns, de uso de rua, no recinto da piscina.

Art. 50º - Os serviços do Condomínio, bem como empregados domésticos, não poderão permanecer no recinto da piscina, a não ser empregados devidamente autorizados para a guarda, manutenção ou limpeza;

Art. 51º - Eventualmente será permitida a permanência no recinto da piscina, de babás em acompanhar crianças, sendo que as mesmas não poderão estar usando trajes de banho e nem entrar na água da piscina;

Art. 52º - É EXPRESSAMENTE PROIBIDO:

52.1- ENTRAR NA ÁGUA DA PISCINA APÓS O USO DE ÓLEOS, CREMES, BRONZEADORES OU SIMILARES;

52.2 - Levar à área da piscina, frascos, copos de vidro, garrafas, vidros, porcelanas ou material similar, sujeito a quebra e que possam atentar a incolumidade e a segurança dos usuários;

52.3 - Jogar lixo, de qualquer natureza, fora dos cestos coletores;

52.4 - Trafegar na área da piscina com bicicletas, skates, patins, triciclos, etc.;

52.5 - Praticar quaisquer tipos de brincadeiras, que possam prejudicar material ou moralmente os demais frequentadores dentro ou fora da piscina e no recinto da mesma;

52.6 - Praticar qualquer jogo esportivo em seu recinto tais como: frescobol, peteca, bola, medicine ball, waterpolo, bandmington ou qualquer outro que possa perturbar ou interferir com o direito alheio de desfrutar a piscina em paz e segurança;

52.7 - Fazer barulho a ponto de perturbar a tranquilidade dos moradores do Edifício em qualquer hora do dia ou da noite;

Art. 53º - O ZELADOR terá as seguintes atribuições, no recinto da piscina:

a-) Manter o recinto da piscina em absolutas condições de higiene e limpeza.

b-) Exercer fiscalização sobre a aplicação do presente Regulamento, advertindo polidamente aos infratores e, comunicando o fato ao Síndico ou seus prepostos para que sejam tomadas as providências devidas.

c-) Manter em perfeito funcionamento todos os aparelhos, maquinárias e instalações da piscina, permitindo somente a entrada de técnicos de firmas especializadas para exame destes materiais e que mantenha contrato de assistência técnica ou manutenção com o Condomínio.

d-) Não permitir o acesso a piscina de qualquer pessoa não autorizada a frequentá-la ou de qualquer funcionário do Condomínio, salvo quando em serviço da mesma.

e-) Levar ao conhecimento imediato do Síndico, ou seus substitutos, qualquer anormalidade que ocorra no recinto da piscina ou em suas instalações.

Art. 54º - É EXPRESSAMENTE PROIBIDO: O uso da piscina por pessoas que sofram moléstias infecto-contagiosas, dos pulmões, pele, garganta, nariz, ouvido, ou qualquer outra que produza secreção ou manifestação de caráter contagioso, assim como, os que usem penso (gase, algodão, etc.);

Art. 55º - O Síndico, ouvido o Sub-Síndico e Conselho Consultivo, poderá proibir a entrada na piscina, de qualquer outra pessoa que comprovadamente, nela não mantenha conduta compatível com seu destino rigorosamente familiar;

Art. 56º - Poderá ser aplicada pelo Síndico a pena de retirada da piscina ou suspensão ao frequentador que não respeitar o Regulamento. Esta suspensão poderá ser de 10, 15 ou 30 dias conforme se trate da 2ª, 3ª ou 4ª admoestação,

respectivamente. Em se tratando de frequentadores menores, as admoestações deverão ser comunicadas, por escrito, aos respectivos pais ou responsáveis;

Art. 57º - Qualquer omissão ou alteração deste Regulamento da piscina não previstas no Regulamento Interno ou Convenção do Condomínio, serão resolvidos pelo Síndico, Sub-Síndico e Conselho Consultivo, "ad-referendum" da primeira Assembléia que venha a se realizar;

CAPÍTULO VII USO DO 'PLAY-GROUND'

Art. 58º - O "Play-Ground" tem o fim específico de jogos e brincadeiras infantis, destinando-se portanto, às crianças de até 10 (dez) anos de idade. Poderá ser frequentado diariamente, no horário das 8:00 às 22:00 horas;

Art. 59º - Fica vedado nas áreas comuns do Edifício, principalmente as que circundam o play-ground jogo de bola, ou outros jogos bem como não será permitido a utilização de bicicletas, skates, patins, etc.;

Art. 60º - Os danos causados em brinquedos do "Play-Ground", bem como nas áreas comuns do Edifício, serão levados a débito do apartamento responsável pelos causadores;

Art. 61º - Não será permitido barulho a ponto de perturbar a tranquilidade dos Moradores do Edifício, em qualquer hora do dia e da noite;

Art. 62º - Ao ZELADOR é dado o direito de coibir quaisquer abusos;

Art. 63º - Fica reservado à todos os Condôminos o direito de denunciar quaisquer irregularidades cometidas pelos Moradores, especialmente aquelas que resultarem em prejuízos do Condomínio;

Art. 64º - Todos os casos omissos neste Regulamento, serão resolvidos pelo Síndico, Sub-Síndico e Conselho Consultivo do Condomínio e levados ao conhecimento da Administradora, para as providências cabíveis;

Art. 65º - O presente Regulamento do "Play-Ground", poderá ser alterado a qualquer tempo, pelo Síndico, Sub-Síndico e Conselho Consultivo, sem necessidade de qualquer prévio aviso, se as necessidades do Edifício assim exigirem;

CAPÍTULO VIII USO DA CHURRASQUEIRA

A churrasqueira é de propriedade comum do Condomínio e sua utilização deverá obedecer o seguinte procedimento:

Art. 66º - A utilização da churrasqueira será permitida aos moradores e seus familiares, desde que seja feita a solicitação ao Zelador com antecedência, para o devido preparo da mesma.

PARÁGRAFO ÚNICO: A utilização da churrasqueira funcionará em regime de aluguel, cuja taxa fica estipulada em 10% (dez por cento) da quota-parte do Condomínio Ordinário Mensal de um apartamento, da data do ato da reserva.

- Art. 67º - Caso se verifique o acúmulo de reserva, a preferência será do Condômino que maior tempo esteja sem utilizar a mesma.
- Art. 68º - A utilização da churrasqueira será permitida das 08:00 às 22:00 horas diariamente, desde que seja respeitado o silêncio no recinto da mesma.
- Art. 69º - Será de competência do Zelador a inspeção anterior e posterior à utilização da churrasqueira, ficando responsável o Condômino durante o uso, por qualquer dano causado a mesma ou as suas dependências contíguas, sendo obrigatório e automático a substituição das peças, móveis e utensílios danificados.
- Art. 70º - Os casos omissos neste Regulamento serão resolvidos pelo Conselho Consultivo, ou pelo Síndico, individualmente.

CAPÍTULO IX UTILIZAÇÃO DA QUADRA

- Art. 71º - O uso da quadra é permitido EXCLUSIVAMENTE A CONDÔMINOS, ficando vedada sua utilização por parentes, amigos, visitantes, inclusive funcionários sob nenhum pretexto;
- 71.1 - O horário para utilização da quadra será das 9:00 às 22:00 horas, diariamente, privada a utilização apenas quando em reparos e limpeza.
- 71.22 - A quadra estará preparada para utilização mediante solicitação ao Zelador, pelo usuário com 30 minutos de antecedência.
- 71.3 - O usuário deverá avisar o Zelador, caso necessite de iluminação, para que ligue as luzes, após sua utilização deverá avisar o mesmo, para que este as desligue.
- 71.4 - Para melhor racionalização do consumo de energia elétrica, o Corpo Diretivo poderá, a qualquer tempo, alterar ou suprir horários ou dias de uso em função do índice de utilização constatada.
- 71.5 - O Zelador deverá verificar a quadra antes e após a utilização.

CAPÍTULO X SALÃO DE JOGOS

- Art. 72º - O uso do salão de jogos fica limitado ao horário das 08:00 as 22:00 horas diariamente.
- Art. 73º - Os danos causados em brinquedos ou móveis do salão de jogos, serão levados a débito do apartamento responsável pelos causadores.
- Art. 74º - Ao Zelador é dado o direito de coibir quaisquer abusos.
- Art. 75º - Não será permitido barulho a ponto de perturbar a tranquilidade dos moradores do prédio, em qualquer hora do dia ou da noite.

Art. 76º - É vedada a utilização do salão de jogos por serviçais e seus filhos ou dependentes.

Art. 77º - Todos os avisos ou alterações pertinentes a este salão, serão afixados no quadro de avisos.

Art. 78º - Todos os casos omissos neste regulamento, serão resolvidos pelo Síndico e pelo Conselho Consultivo do Condomínio, e levado posteriormente ao conhecimento da Administradora.

(É VEDADA A UTILIZAÇÃO DO SALÃO PARA JOGOS NÃO PERMITIDOS POR LEI)

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 67º - É DEVER DE TODOS OS CONDÔMINOS:

67.1- 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.

67.2 - Observar dentro do Edifício e áreas do Condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito.

67.3 - Tratar com respeito os empregados.

67.4 - Notificar imediatamente o Síndico e ou Sub-Síndico da incidência de moléstia grave ou infecto-contagiosa no seu apartamento e ou seus moradores.

67.5- 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. 68º - 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. 69º - A infração de qualquer um dos artigos deste Regulamento Interno ou de seus sub-itens sujeitará o infrator ao pagamento das multas prevista na Convenção do Condomínio e neste Regulamento, que fica fixada de 20% à 10 vezes o valor da quota-parte das despesas ordinárias mensais do Condomínio de um apartamento tipo na época da infração. O valor da multa será determinado pelo Síndico e Conselho Consultivo, independentemente de outras sanções cabíveis e deverá ser pago juntamente com a cota condominial do próximo mês, aplicando-se aos reincidentes o estipulado no Parágrafo Único do Artigo 4º deste Regulamento;

Art. 70º - O Condômino que esteja em débito com as despesas condominiais perderá o direito a voto nas Assembléias Gerais, Ordinárias ou Extraordinárias.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SUNSET GARDEN