

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GALERIA ALMIRA GONCALVES

REGULAMENTO INTERNO

CAPÍTULO I

FINALIDADE - Este Regulamento tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento interno dos condôminos, locatários ou frequentadores dos apartamentos e usuários em geral, para possibilitar a coexistência harmônica dos que o habitam, conforme Especificação e Convenção do "Condomínio Edifício Galeria Almira Gonçalves", e pela Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, e demais Leis Complementares inerentes. A destinação das unidades autônomas do Condomínio é exclusivamente residencial e familiar, razão pela qual não é tolerado atitude, ato ou fato que importe em violação das regras da boa moral ou bons costumes, de acordo com o preceituado pela Convenção Condominial.

CAPÍTULO II

2.1 – Horário de funcionamento do Edifício e Galeria – O horário de funcionamento do Edifício e Galeria é das 07:00 às 22:00 horas, devendo fora deste horário, ser respeitada a **LEI DO SILÊNCIO**, em conformidade com as Leis Civil e Criminal, mantendo os moradores as portas principais dos blocos sempre fechadas.

2.2 – DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

2.2.1 – São Direitos dos Condôminos:

1 – Usar e dispor das respectivas unidades autônomas, de acordo com as suas destinações, de maneira que não prejudiquem igual direito dos demais condôminos e não infringam as normas estabelecidas na **CONVENÇÃO** e no presente **REGULAMENTO INTERNO**.

2 – Usar e gozar das partes e coisas comuns, desde que não impeça iguais direitos dos demais condôminos, com as mesmas restrições do número anterior.

3 – Manter em seu poder as chaves da porta de acesso do Edifício, não fornecendo cópia ou emprestar a terceiros estranhos ao condomínio.

4 – Utilizar, de forma racional, as partes comuns do Edifício, dentro das proporções especificadas na Convenção.

5 – Adotar em sua unidade autônoma as divisões de sua conveniência, podendo modificar as existentes, desde que não afetem as partes comuns ou internas da propriedade comum, ou desatenderem as normas técnicas de construção.

6 – Observar e fazer observar, por quem em seu lugar utilize a respectiva unidade autônoma, os preceitos deste Regulamento Interno e a Convenção, não comprometendo ou não permitindo que se comprometa à segurança, solidez ou o bom nome do Edifício.

7 – Formular queixas e reclamações em termos e por escrito, ao Síndico ou a Administração, dos fatos que não estejam de acordo com a vivência comum.

2.2.2 – São Deveres dos Condôminos:

1 – Contribuir para as despesas comuns do Condomínio na proporção de suas respectivas cotas ou fração ideal no terreno, efetuando os recolhimentos nos prazos estabelecidos. A taxa de condomínio deverá ser paga através do carnê respectivo distribuído pela Administração, sendo vedado o pagamento por depósito avulso no Banco.

2 – Contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembléia (aprovada), na forma prevista pela **CONVENÇÃO**.

3 – Nos contratos de locação ou cessões a qualquer título, de sua unidade autônoma, o locador ou cedente é obrigado a fazer constar cláusula de fiel cumprimento da Convenção e deste Regulamento Interno, sob pena de nulidade de tais instrumentos.

4 – Não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas ou para pessoas de maus costumes, ou mesmo para a instalação de quaisquer atividades comerciais ou administrativas, evitando danos, prejuízos ou incômodos ao Edifício e seus condôminos, guardando o decoro e respeito ao uso das coisas comuns e partes comuns do Edifício, não usando nem permitindo que se use, para fins diversos daquele a que se destinam.

5 – Não colocar qualquer objeto em peitorais de modo a que estejam sujeito a cair, sob responsabilidade, em consonância com o Código Civil Brasileiro.

6 – Não lançar qualquer objeto ou líquido sobre a via pública ou partes comuns do Edifício.

7 – Não remover pó de tapetes ou similares, nas janelas ou em qualquer lugar visível do exterior, de modo a provocar dispersão.

8 – Não abandonar quaisquer tomeiras abertas ou bico de gás, evitando causar prejuízos aos demais condôminos.

9 – Não colocar toldos externos, bem permitir que se coloquem letreiros, placas cartazes, etc, ficando toda e qualquer forma de publicidade nas fachadas do Edifício, e mesmo na área comum da Galeria.

10 – Não fracionar sua unidade autônoma, a fim de aliená-la a mais de uma pessoa, separadamente.

• 11 – Não mudar a forma externa da fachada das unidades de sua exclusiva propriedade.

12 – Não decorar ou pintar as paredes externas e demais partes externas de sua propriedade.

13- Acondicionar o lixo em sacos plásticos indesmancháveis, colocando-os nos lugares determinados, a partir das 22:00 horas, até 4,30 hs.

14 – Impedir que o lixo das lojas da Galeria seja colocado nas dependências do Condomínio, ou da garagem, devendo o mesmo ser colocado à entrada do prédio, no horário preconizado pela Prefeitura, das 18:00 às 19:00 horas.

✕ 15 – Não colocar e nem permitir que se coloque nas partes comuns, objetos de que natureza for, exceto nos lugares destinados para esse fim, se houver.

16 – Não permitir a realização de jogos infantis nas partes comuns do Edifício, especialmente nos corredores.

✕ 17 – Não manter quaisquer espécie de animais ou aves nos respectivos apartamentos ou partes comum do Edifício.

18 – Não usar rádio, televisão, aparelhos sonoros ou similares, a altura de som prejudicial à tranquilidade dos demais condôminos.

19 – Não manter em sua unidade autônoma quaisquer substância explosiva ou voláteis, capazes de por em risco a segurança e solidez do Edifício, sob pena de providências policiais e judiciais competentes.

20 – Fazer cumprir a confecção das fichas do DEIC atualizada sempre, em especial dos moradores e parentes usuários.

21 – Qualquer morador que se ausentar deve deixar a chave de seu apartamento com o zelador ou pessoa de sua confiança, com autorização escrita para adentrar em sua unidade, em caso de premente necessidade, por motivo de segurança.

22 – Comunicar imediatamente ao Síndico a ocorrência de qualquer doença infecto contagiosa, em sua unidade autônoma.

23 – Permitir a entrada do Síndico ou preposto seu, em sua unidade autônoma, quando isto se fizer mister.

24 – Não lavar o assoalho, que deverá ser sempre encerado, de modo a evitar infiltração de água e a respectiva deterioração.

25 – Não utilizar os empregados do Condomínio para fins particulares.

2.3 – USO DO PLAYGROUND

2.3.1 – Uso – O uso do playground só é permitido aos residentes no Edifício, sendo que os menores de 7 (sete) anos deverão estar acompanhados dos pais ou responsáveis quando da sua frequência no recinto. A administração deve manter fiscalização e vigilância para manutenção do bem uso do local.

2.3.2 – Horário de Funcionamento – O horário de funcionamento é das 7:00 às 20:00 horas, sendo permitido divertimentos que não perturbem os moradores e não destruam as instalações.

2.4 – USO DE VAGA NA GARAGEM

2.4.1 – A garagem do Edifício possui a capacidade para 87 (oitenta e sete) veículos, sendo que as vagas ali existentes, só poderão ser usadas pelos condôminos proprietários, ou por pessoas a quem eles indicarem, com o devido CARTÃO DE IDENTIFICAÇÃO, não sendo permitido naquela área a entrada de veículos estranhos.

2.4.2 – Um condômino possuidor de BOX somente poderá utilizar a sua vaga com um único veículo de cada vez, mediante identificação pelo cartão próprio, com o número de seu lugar, e colocado no veículo, no seu interior e visível. Sendo o BOX locado, é dever do proprietário locador levar ao conhecimento da Administração o nome e endereço do locatário.

2.4.3 – Como o BOX, e, portanto a garagem é independente por si só, os proprietários, locatários ou cessionários que não tenham qualquer outro vínculo com o Condomínio, a não ser este, deve utilizar este local entrando e saindo pela passagem principal, não podendo utilizar as vias de acesso aos blocos do Edifício.

2.4.4 – É terminantemente proibido o trânsito de pessoas pela garagem que não tenham BOX sob qualquer título.

2.5 – NORMAS PARA A GALERIA

A Galeria, considerada sua passagem como ÁREA COMUM dos condôminos, deverá ser regida pelas seguintes normas:

1 – As coisas de uso comum, especialmente a passagem ali existente, deverão estar sempre desimpedidas, não podendo ser ocupadas por qualquer condômino, no que concerne ao hall aludido, ficando estipulado que quaisquer objetos encontrados em tais áreas, fora do limite de cada loja, serão removidos pelo Síndico do Edifício que fará entrega ao seu dono, mediante reembolso das despesas de remoção e armazenamento, que serão atribuídas pelo mesmo.

2 – As coisas de uso comum do Edifício, não poderão ser substituídas, alteradas ou retiradas, sem autorização expressa aprovada pela Assembléia Geral que represente um mínimo de 2/3 (dois terços) dos condôminos.

3 – Cada condômino tem direito de usar e fruir das utilidades próprias das coisas comuns, desde que não prejudique igual direito dos demais condôminos.

4 – As divisões internas de cada unidade não poderão ser alteradas ou modificadas se as modificações forem suscetíveis de afetar as partes comuns ou internas da propriedade comum, ou estarem em desacordo com as normas técnicas de construção.

5 – As instalações internas das unidades autônomas serão reparadas por iniciativa, conta e risco do respectivo condômino proprietários, dependendo do consentimento prévio, por escrito, do Síndico, ouvido o Conselho, se forem suscetíveis de afetar as partes comuns.

6 – Se o condômino, cuja unidade autônoma estiver a merecer reparos ou consertos em suas instalações de forma a afetar as partes comuns, não tomar as providências necessárias para fazer sanar a situação exigida, o Síndico fica investido de plenos poderes para mandar executar as obras, por conta exclusiva do respectivo condômino, que deverá saldar o débito no prazo que lhe for concedido pelo Síndico, sob pena de cobrança judicial, acrescida de multa de 20% (vinte por cento), custas judiciais e honorários advocatícios.

7 – Se o condômino proceder reparos em sua unidade autônoma que coloque em **PERIGO** a estrutura e a **SEGURANÇA** do Edifício, será compelido a desfazer a obra, cabendo ao Síndico mandar desmanchá-la a custa do transgressor em caso de recusa, com **AUTORIZAÇÃO JUDICIAL**, conforme o parágrafo 1º, inciso 4º do artigo 10º, Capítulo 2º, da Lei nº 4.591, se não for cumprido no prazo que lhe for concedido.

8 – As placas de propaganda, identificação dos estabelecimentos, deverão obedecer às normas comuns, não podendo ser instalados letreiros, toldos, tapumes, placas, etc, a mais de 0,20 (vinte) centímetros além da fachada principal da unidade autônoma, em direção à área comum da Galeria, no sentido paralelo à mesma.

9 – Não será permitida a colocação de placas indicativas na área comum da Galeria, sendo as que forem colocadas, retiradas sem aviso prévio do Zelador, autorizado pelo Síndico.

2.6 – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

A **INFRAÇÃO** de qualquer dispositivo deste Regulamento Interno, ou da Convenção, **SUJEITATÁ O INFRATOR** a uma multa pecuniária de 1 (um) a 3 (três) **SALÁRIOS MÍNIMOS**, vigentes à época da infração, e devidamente corrigido no ato do pagamento, aplicáveis a critério do Síndico. A Assembléia julgará as questões que forem levadas a sua apreciação, através do Conselho Consultivo, que graduara a multa de acordo com a gravidade ou reincidência do infrator.

1 – Antes da aplicação da multa na hipótese de primeira infração, a sanção poderá ser precedida de uma **notificação de advertência**, feita por escrito.

2 – O infrator terá o prazo de 10 (dez) dias, a contar da notificação, para efetuar o pagamento da multa.

3 – Das multas impostas pelo Síndico, ou Administradora, sem efeito suspensivo, o infrator poderá recorrer para a Assembléia Geral, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da aplicação da multa ou do que for esta exigível, por meio de requerimento encaminhado ao Conselho Consultivo (ou Conselho Administrativo, se houver).

4 – O infrator, para recorrer, deverá efetuar o **depósito da multa**, sem o que, **o seu recurso não será processado**.

5 – A multa aplicada em razão de infração cometida por inquilinos, prepostos e familiares do condômino, ou por pessoas que se utilize de sua unidade autônoma, são da responsabilidade do respectivo condômino.

6 – Se a infração resultar danos às coisas comuns, além da multa, o condômino ficará obrigado a ressarcir os reparos que se fizerem necessários.

O presente Regulamento Interno do Condomínio foi preparado pela Comissão nomeada pela Assembléia Geral Extraordinária de 26 de outubro de 1989, assim composta: e aprovada na sessão de 27.03.1990.

- SUELY DIAS
- LUZ DALMA ASSUNÇÃO PEREIRA
- WASHINGTON R. BIVAR
- CLÓVIS DE MELLO
- FRANCISCO N. ROCHA
- NOCHEN SKITNEVSKY

São Paulo, 31 de janeiro de 1990.

FUNCIONAMENTO DA GALERIA – Horário – Alteração:

A Assembléia Geral Ordinária de 02 de abril de 1996 alterou o horário do funcionamento da Galeria, passando a ser o seguinte:

De segunda à sexta feira:

- Abertura – 07:00 horas
- Fechamento – 20:00 horas

Sábados:

- Abertura – 07:00 horas
- Fechamento – 17:00 horas

Domingos e feriados:

- A Galeria permanece fechada

O item 11, do artigo 2.2.2, está assim redigido:

11 – Não mudar a forma externa da fachada das unidades, nem colocar roupas ou varais de quaisquer espécies nas janelas e paredes de suas respectivas unidades.