

**CONDOMÍNIO**  
**ESPAÇO & VIDA**  
**VILA MARIANA**  
**REGIMENTO INTERNO**

O presente Regimento Interno tem por finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos morem neste Condomínio, bem como zelar pelo uso dos bens comuns e pelo bem estar dos moradores.

Todos os moradores, inquilinos, empregados, familiares, visitantes, seus prepostos e os empregados do Condomínio são obrigados a cumprir, respeitar e, dentro de sua competência, fazer cumprir e respeitar as disposições deste Regulamento Interno.

Sendo os Moradores interessados diretos pelo bom nome do Condomínio e qualidade do ambiente, cabe aos mesmos registrar no livro de ocorrência, localizado na Portaria, qualquer irregularidade notada ou comunicá-la diretamente ao Zelador e este ao Síndico.

## **Capítulo I**

### **Dos Horários**

Art. 1º - No período de 22:00h as 07:00h da manhã, cumpre aos moradores guardar silêncio, evitando a produção de ruídos, sons ou buzinas que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos demais moradores do Condomínio.

Art. 2º - Em qualquer horário, o uso de aparelhos que produzam som, ou instrumentos musicais, deve ser feito de modo a não perturbar os vizinhos. O mesmo aplica-se a todas as áreas comuns e ao Espaço Gourmet/Salão de Festas.

## **Capítulo II**

## **Do Uso das Áreas e Objetos Comuns**

Art. 3º - Os moradores poderão usar e gozar das áreas e objetos comuns do Condomínio desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais moradores e desde que não infringam as normas constantes no presente Regulamento Interno e os conceitos de ética, moral e cidadania.

Art. 4º - Fica vedado o uso de bicicletas, skates, patins e similares nas áreas comuns do Condomínio (halls, garagem, espaço gourmet/salão de festas, salão de jogos juvenil, brinquedoteca, deck da piscina, solarium, áreas de circulação, áreas ao redor do espelho d'água, praças, sala de ginástica, etc.), sendo a única exceção feita à quadra esportiva.

Parágrafo Único: Fica autorizado temporariamente o uso de skate e patins nas áreas ao redor do espelho d'água (entre os blocos A e B) até a conclusão da adaptação da quadra esportiva para tais fins.

Art. 5º - Fica vedado transitar pelas áreas comuns sem camisa e/ou com trajes de banho.

Art. 6º - Fica vedado o consumo de bebidas alcoólicas nas áreas comuns, sendo tolerado no solarium da piscina e nas áreas comuns adjacentes ao salão de festas, quando houver eventos.

Art. 7º – Conforme Lei 13541 de 07/Ago/2009 é proibido fumar nas áreas comuns.

Art. 8º - Fica vedado pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nele intervir, adicionando, removendo ou mudando o projeto a revelia do Síndico.

Art. 9º - Fica vedado depositar objetos ou outros materiais em quaisquer das áreas comuns. Os materiais assim depositados serão removidos pelo Zelador e o infrator ficará sujeito às penalidades previstas.

## **Capítulo III**

### **Dos Elevadores e Halls**

Art. 10 - É proibido o uso dos elevadores por menores de 10 (dez) anos ou incapazes quando desacompanhados.

Art. 11 - É expressamente proibido manter a porta do elevador aberta além do tempo necessário para entrada e saída de pessoas ou entrada e retirada de objetos, salvo nos casos de manutenção e limpeza e mudanças.

Art. 12 – É vedada a utilização do elevador social para transporte de qualquer tipo de compras de consumo, carga ou animais. Aplica-se, também, a fornecedores e prestadores de serviços.

Art. 13 – A permanência dos empregados nos corredores, escadas, elevadores ou área externa só é permitida quando estiverem em serviço.

Art. 14 – Não é permitida a permanência de volumes de qualquer espécie nos halls de entrada, escadas, bem como alterar a disposição de móveis e objetos de decoração sem autorização do Síndico.

Art. 15 – É proibido deixar nos elevadores carrinhos de feira, instrumentos de limpeza, volumes, guarda-sóis, chinelos, esteiras etc.

Art. 16 – Os Moradores, quando em trânsito para a piscina, sauna e hidromassagem, deverão utilizar-se do elevador de serviço.

Art. 17 - Todas as restrições ao uso dos elevadores sociais cessarão desde que os elevadores de serviço estejam em manutenção, com defeito, com mudança ou em conservação. Nestes casos os elevadores sociais serão preparados para substituírem os de serviço.

## **CAPÍTULO IV**

### **DO ESTACIONAMENTO**

Art. 18 – O estacionamento do Condomínio destina-se exclusivamente à guarda de veículos e motos pertencentes aos Moradores.

Art. 19 – No caso de locação de apartamento, o locatário terá direito às vagas respectivas, devendo o proprietário, expressamente, transferir ao locatário às obrigações deste Regulamento Interno e da Convenção de Condomínio.

Art. 20 – Não é permitida a guarda, no estacionamento, de carros que, pelas suas dimensões, prejudiquem a circulação dos carros dos demais Moradores.

Art. 21 – Determina-se a todos os Moradores o uso de velocidade moderada (10 km/hora), além de acender o farol, por ocasião da entrada e saída do estacionamento, atentando para circulação de crianças e adultos.

Art. 22 – Qualquer dano causado por um veículo a outro é de inteira responsabilidade do proprietário ou Morador responsável pela vaga do veículo causador do dano, devendo o mesmo ressarcir o prejuízo causado, na melhor forma acordada entre os interessados.

Art. 23 – É proibido o uso do estacionamento para execução de qualquer serviço (montagem de móveis, pintura, etc.), mesmo que este seja feito nos limites da vaga correspondente ao apartamento.

Art. 24 – É proibido o uso de bicicletas, skates, patins, etc., como também a prática de brincadeiras e jogos de qualquer espécie no estacionamento. A entrada/saída de bicicletas deverá ser feita pelo elevador de serviço pelo andar térreo.

Art. 25 - É proibido à guarda ou depósito de móveis e utensílios, ferramentas e outros objetos nas vagas da garagem.

Art. 26 – O Condomínio não se responsabilizará por danos de qualquer natureza, roubo, furto ou incêndio ocorrido no estacionamento.

Art. 27 – Não é permitido o ingresso na garagem de automóveis que apresentem anormalidades, tais como: queima de óleo, freio com defeito, descarga aberta e outras que venham a se revelar prejudiciais ao Condomínio e saúde dos Moradores.

Art. 28 – É proibido estacionar em frente às áreas de acesso à garagem do condomínio, bem como sobre as calçadas e demais áreas de circulação e de manobra. As vagas de carga e descarga devem ser usadas pelo mínimo de tempo necessário.

Art. 29 – É expressamente proibido usar o estacionamento para fazer reparos, a não ser de emergência, unicamente para que o carro possa deslocar-se.

Art. 30 – Sob hipótese alguma poderá (ão) ser alugada(s) ou cedida(s) vaga(s), a não ser para Moradores do próprio Condomínio.

Art. 31 – Não poderá ser feita limpeza e lavagem de carros no estacionamento.

Art. 32 – É vedado ao Morador, sob qualquer pretexto, estacionar na vaga de outrem, exceto quando expressamente autorizado pelo proprietário ou morador.

Art. 33 – Os veículos deverão ser estacionados de forma centrada, de maneira que não ultrapassem os limites da própria vaga, delimitada pelas faixas no solo.

Art. 34 – É expressamente proibida a permanência de crianças, empregados e animais nas áreas de estacionamento.

Art. 35 - Até a construção de um bicicletário, as bicicletas poderão ocupar o mesmo espaço físico da(s) vaga(s) de garagem de cada apartamento, estacionando dentro dos limites da vaga respectiva, de modo que não prejudiquem as condições do estacionamento, circulação e manobra na garagem até a construção de um bicicletário nos subsolos.

Art. 36 - As motocicletas poderão ocupar o mesmo espaço físico da(s) vaga(s) de garagem de cada apartamento ou as vagas próprias para as mesmas disponíveis na garagem.

Parágrafo Único - Quando houver um número maior de proprietários de motos que as vagas destinadas para as mesmas, será realizado um sorteio cujas regras serão definidas em Assembléia Geral convocada para esse fim.

Art. 37 - É proibida a entrada ou saída de pedestres e ciclistas pela garagem, salvo em casos de emergência.

Art. 38 – É obrigatório o uso do cartão de identificação do bloco e apartamento, em local visível dentro do carro.

## **CAPÍTULO V**

### **DAS PISCINAS E DO SOLARIUM**

Art. 39 - O uso das piscinas e do solarium é de uso dos moradores, entretanto, mediante solicitação de autorização ao Síndico ou subsíndico e conselho, serão aceitos convidados, sendo no máximo 02 (dois) visitantes adultos e 03 (três) visitantes menores até 12 (doze) anos, devendo os mesmos estar sempre acompanhados do morador responsável.

Art. 40 – As piscinas (adulto e infantil) e o solarium poderão ser usados pelos moradores no horário das 08:00h às 22:00h, com exceção dos horários de limpeza, manutenção e tratamento d'água.

Art. 41 – Os pais deverão orientar os menores no sentido obedecer ao horário fixado e de evitarem provocar barulho excessivo ou brincadeiras que possam colocar outros usuários em perigo ou desconforto.

Art. 42 – O Síndico poderá, por motivo de força maior devidamente comprovado, alterar o horário estabelecido para funcionamento das piscinas ou mesmo interdita-las, sendo tal mudança comunicada nos quadros de avisos.

Art. 43 – Fica proibido o uso da piscina por portadores de moléstia infecto-contagiosa ou transmissível, podendo a Administração, quando entender necessário, exigir atestado médico dos usuários.

Art. 44 – Só é permitido o uso das piscinas, após passagem pelo chuveiro existente no local, sempre em trajes adequados para banho.

Art. 45 - O Síndico, Zelador ou qualquer Morador, solicitará que se retirem das piscinas os usuários que não estiverem convenientemente trajados ou em atitudes atentatórias à moral e aos bons costumes.

Art. 46 – É desaconselhável a frequência ou permanência nas piscinas de menores de 12 (doze) anos desacompanhados de seus pais ou responsáveis. O Condomínio não terá responsabilidade sobre acidentes ocorridos sob qualquer hipótese.

Art. 47 – É proibido o consumo de bebidas/alimentos dentro (no interior) das piscinas, exceção feita ao solarium. O Condomínio não se responsabilizará por eventos decorrentes do excesso de consumo de bebidas alcoólicas.

Art. 48 – É proibido deixar papéis, embalagens, copos, e outros objetos na área das piscinas e no solarium.

Art. 49 - É expressamente vedada a utilização de garrafas e/ou outros utensílios de vidro nas dependências das piscinas e/ou suas imediações.

Art. 50 – É proibido o uso das piscinas e do solarium para promoção de festas de qualquer natureza, exceto para eventos promovidos pelo Condomínio.

Art. 51 – É proibido o uso de pranchas ou qualquer outro acessório que apresente perigo ou desconforto aos demais usuários. É proibida a prática de jogos esportivos, ou jogos de mesa na piscina e solarium tais como: frescobol, peteca, bola, carteador, dominó ou qualquer outro que possa interferir na segurança, sossego ou bem-estar dos demais usuários.

Parágrafo Primeiro - Poderão ser utilizadas bóias e similares, desde que de tamanho razoável, não podendo exceder o tamanho médio das utilizadas para acomodar apenas uma pessoa.

Parágrafo Segundo - Poderão ser realizadas brincadeiras com os objetos utilizados na segunda parte do caput deste artigo (bola, peteca etc.) na área da piscina, desde que não haja outros usuários que não estejam participando da brincadeira e possam ser incomodadas por tal uso.

Art. 52 – É proibida a presença de animais nas piscinas e no solarium.

Art. 53 – Não é permitido reservar cadeiras, mesas ou acessórios antes ou durante o uso das piscinas.

Art. 54 - Os móveis e utensílios da piscina (cadeira, mesas, etc.) não poderão ser retirados, nem utilizados para fins diversos daqueles a que se destinam.

Art. 55 – É proibido o uso da piscina infantil por adultos, exceção para os Pais ou responsáveis quando acompanhando uma criança.

## **CAPÍTULO VI**

# ESPAÇO GOURMET / SALÃO DE FESTAS

Conforme memorial descritivo fornecido pela construtora, o Condomínio dispõe de um Espaço Gourmet (extensão da sala de estar). Este espaço poderá ser utilizado opcionalmente como um Salão de Festas.

Art. 56 – O Espaço Gourmet/Salão de Festas destina-se única e exclusivamente a realização de atividades sociais, festas e recepções oferecidas pelos Moradores.

Art. 57 - O Espaço Gourmet/Salão de Festas não poderá ser cedido (sublocado) para homenagear pessoas não moradoras seja qual for o grau de parentesco ou amizade.

Art. 58 - É vedada a utilização do Espaço Gourmet/Salão de Festas, para atividades político-partidárias, religiosas, profissionais, mercantis, eventos escolares mesmo com a presença de Moradores e para jogos considerados “de azar” pela legislação, bazar, feira de artesanato, exposição de objetos, eventos exclusivamente com a presença de adolescentes, exceção feita para os eventos promovidos pelo Condomínio.

Art. 59 – A requisição do Espaço Gourmet/Salão de Festas deverá ser feita somente pelo Morador titular ou cônjuge junto ao Zelador, com antecedência máxima de 03 (três) meses, para evitar conflito no agendamento de datas.

Parágrafo Primeiro – Havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia, a preferência é para o primeiro solicitante.

Parágrafo Segundo: É permitido apenas 01 (um) evento por dia.

Parágrafo Terceiro – É obrigatória a presença do requisitante no recinto durante o transcorrer do evento.

Parágrafo Quarto – É vedada a reserva do Espaço Gourmet/Salão de Festas pelo mesmo morador em dias subsequentes ou finais de semana sequencias.

Art. 60 – A título de pagamento de despesas para a conservação das dependências requisitadas, será cobrada, junto com a taxa condominial do mês subsequente à realização do evento, uma taxa de uso correspondente a 10% (dez por cento) do salário mínimo vigente no Estado de São Paulo (primeira faixa), exceção feita aos moradores inadimplentes que deverão fazer o pagamento junto à administradora no ato da reserva.

Art. 61 – A cessão do Espaço Gourmet/Salão de Festas está condicionada a prévia assinatura, por parte do requisitante, de um termo de responsabilidade, onde ficará expressamente consignado haver ele recebido as referidas dependências em perfeita ordem.

Parágrafo Primeiro: A capacidade de acomodação é para no máximo 60 (sessenta) pessoas.

Parágrafo Segundo – Para facilitar a identificação, o responsável pelo evento deverá fornecer, com antecedência, uma lista com os nomes dos convidados para a Portaria do Condomínio.

Art. 62 – Na devolução das chaves do Espaço Gourmet/Salão de Festas, que deverá ocorrer até as 8:00h da manhã do dia seguinte ao evento, uma nova vistoria com o Zelador ou Segurança será realizada para verificar se as dependências continuam em perfeita ordem.

Art. 63 – Os eventuais prejuízos causados ao Condomínio por usuários do Espaço Gourmet/Salão de Festas serão estimados através de coleta de preços entre firmas habilitadas à execução, para a realização dos serviços de reparo ou reposição das instalações danificadas, cuja cobrança será feita mediante o encaminhamento de boleto bancário específico.

Art. 64 – A recusa ao pagamento, ou sua demora por mais de 15 (quinze) dias, a partir da data do vencimento do boleto, acarretará o acréscimo de 10% (dez por cento) e a cobrança judicial do débito, com pagamento de custas e honorários advocatícios, bem como a perda do direito de requisição do Espaço Gourmet/Salão de Festas, até o cumprimento das obrigações.

Art. 65 – A responsabilidade resultante do aluguel, dentro e fora dele, recairá sobre o requisitante, devendo em especial ser observados:

- a) o respeito à Lei do Silêncio (até 22:00h), no que se refere a vozerio, som de instrumentos e aparelhos sonoros;
- b) conduta e comportamento dos convidados e contratados.
- c) respeito à Lei 13541 (proibição de fumar).

Art. 66 - O lixo produzido durante o evento deverá ser recolhido, inclusive da área comum, e colocado em sacos plásticos fornecidos pelo Condomínio. É de responsabilidade do requisitante a retirada de objetos não pertencente ao Espaço Gourmet/Salão de Festas.

Art. 67 – O horário de utilização do salão de festas é: de Domingo a Quinta-feira das 09:00h às 24:00h, e Sexta-feira, Sábado e véspera de feriados das 09:00h à 01:00h.

Parágrafo Primeiro - Após as 22:00h, os convidados deverão permanecer exclusivamente dentro do Espaço Gourmet/Salão de Festas e na medida do possível manter as portas e janelas fechadas, respeitando assim o horário de silêncio.

Parágrafo Segundo - Os aparelhos sonoros somente poderão ser instalados no interior do Espaço Gourmet/Salão de Festas e deverão ser utilizados com moderação, de modo a não perturbar a paz e o sossego dos demais Moradores durante todo o período do evento.

Parágrafo Terceiro - O requisitante deverá orientar os seus convidados, empregados e prestadores de serviços terceirizados, a saírem do Condomínio em silêncio de modo a não perturbar a paz e o sossego dos demais Moradores.

Parágrafo Quarto - A retirada de móveis e utensílios por parte de empresas contratadas deverá ser feita exclusivamente pela garagem – 1º subsolo. O responsável pelo evento deverá orientar a empresa contratada quanto ao tamanho de veículos que podem acessar a garagem.



Parágrafo Quinto – Na impossibilidade de retirada de móveis e utensílios por parte de empresas contratadas no mesmo dia do evento, a mesma deverá ser feita até as 08:00h da manhã do dia seguinte.

Art. 68 – Não é permitida a colocação de mesas, cadeiras, decoração e luzes, fora dos limites do Espaço Gourmet/Salão de Festas.

Parágrafo Primeiro: Não é permitida a perfuração de tetos e paredes do Espaço Gourmet/Salão de Festas para a fixação de arranjos decorativos, ficando os reparos de eventuais danos, conforme descrito no Art. 63.

Parágrafo Segundo: É permitida a colocação de brinquedos tais como pula-pula e/ou piscina de bolinhas na área de 25 m<sup>2</sup> (5m x 5m) medidos a partir da porta lateral do Espaço Gourmet/Salão de Festas voltada para o espelho d'água, respeitando uma altura máxima de 02 metros.

Art. 69 - Não é permitida a permanência de convidados nos halls sociais, sala de ginástica, piscina, quadra esportiva e salão de jogos.

Parágrafo Primeiro: Será tolerada a permanência de crianças convidadas na brinquedoteca, desde que respeitadas as regras vigentes no local.

Parágrafo Segundo: É proibida a colocação de mesas, cadeiras, decoração e luzes na brinquedoteca durante um evento que se realize no Espaço Gourmet/Salão de Festas.

Parágrafo Terceiro: É proibido o consumo de comidas ou bebidas na brinquedoteca provenientes de um evento que se realize no Espaço Gourmet/Salão de Festas.

Parágrafo Quarto: É proibida a utilização de recreacionistas na brinquedoteca durante um evento que se realize no Espaço Gourmet/Salão de Festas.

Art. 70 – Não é permitida a permanência de animais dentro do Espaço Gourmet/Salão de Festas.

## **CAPÍTULO VII**

### **DA SALA DE GINÁSTICA,**

### **DA SALA DE DESCANSO, DA SAUNA**

## **E HIDROMASSAGEM**

Art. 71 - As áreas descritas neste Capítulo são de uso exclusivo dos Moradores.

Art. 72 - Os equipamentos são de propriedade de todos os Moradores, que se obrigam a zelar pela sua conservação.

Art. 73 - O horário para uso da sala de ginástica, sala de descanso, sauna, hidromassagem e vestiários é das 06:00h às 12:00h e das 13:00h às 22:00h.

Art. 74 - O Síndico poderá mediante requerimento justificado apresentado por Morador ou por motivo de força maior devidamente comprovado, alterar provisoriamente os dias e os horários estabelecidos para funcionamento dessas dependências, sendo tal modificação afixada no quadro de avisos.

Art. 75 - O Morador responsável por dano material às dependências da Sala de Ginástica, da Sala de Descanso, da Sauna, Hidromassagem, bem como os respectivos equipamentos e acessórios, depois de apurado pelo Síndico o valor do prejuízo, obrigará-se a pagar, ao Condomínio, o valor estipulado e, no caso de recusa, serão adotadas as medidas judiciais cabíveis.

Art. 76 - A recusa ao pagamento, ou sua demora por mais de 15 (quinze) dias a partir da data da notificação, acarretará o acréscimo de 10% (dez por cento) no montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com pagamento de custas e honorários advocatícios, bem como a perda do direito de requisição da Hidromassagem até o cumprimento das obrigações.

Art. 77 - É permitido o uso da academia por menores de 15 anos, desde que acompanhados pelos pais ou responsáveis.

Art. 78 - Os móveis, utensílios e equipamentos das salas de ginástica e descanso não poderão ser retirados de seus lugares, nem utilizados para outros fins.

Art. 79 - É proibido fumar, barbear-se ou ensaboar-se no interior da sauna, hidromassagem, sala de ginástica de ginástica e área de descanso.

Art. 80 - Por se tratar de sauna seca é proibida a aplicação de essência aromática, a fim de evitar a queima da resistência do forno elétrico.

Art. 81 - O Condomínio não se responsabiliza por eventuais danos físicos sofridos pelos usuários, quando do uso inadequado, ou não, dos aparelhos instalados.

Parágrafo Único - O Morador interessado na prática de ginástica ou musculação deve consultar, previamente, um médico para avaliação de sua saúde.

Art. 82 - Não é permitida a entrada de animais na sala de ginástica, hidromassagem, área de descanso e sauna.

Art. 83 - Não é permitida a utilização da sala de ginástica em trajes de banho, bem como a prática de ginástica sem camisa, descalço ou de chinelo.

Art. 84 – Os usuários devem respeitar o prazo de utilização de 30 (trinta) minutos para os aparelhos, de forma a permitir igualdade de uso por parte dos outros Moradores.

Art. 85 - Deverá ser observado o comportamento adequado na sala de descanso, hidromassagem e sauna, respeitando a moral e os bons costumes.

Art. 86 - É proibido o uso da hidromassagem por menores de idade desacompanhados dos seus Pais ou responsáveis.

Art. 87 – O uso da hidromassagem está vinculado à reserva antecipada.

Art. 88 - A requisição de uso da hidromassagem deverá ser feita somente pelo Morador titular ou cônjuge junto ao Zelador.

Parágrafo Único – Havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia, a preferência será para o primeiro solicitante.

Art. 89 - A título de pagamento de despesas com higienização, troca de água (1.500 litros) e energia gasta para o seu aquecimento (04 a 06 horas), o uso da hidromassagem será cobrada junto com a taxa condominial do mês, à razão de 4% (quatro por cento) do valor do salário mínimo vigente no Estado de São Paulo (primeira faixa), exceção feita aos moradores inadimplentes que deverão fazer o pagamento junto à administradora no ato da reserva.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DA QUADRA ESPORTIVA**

Art. 90 – O horário para uso da Quadra Esportiva é das 08:00h às 22:00h.

Art. 91 - O Síndico poderá, mediante requerimento justificado apresentado por Morador ou por motivo de força maior devidamente comprovado, alterar provisoriamente o horário estabelecido para funcionamento dessa dependência, sendo tal modificação afixada antecipadamente no quadro de avisos.

Art. 92 – O Morador responsável por dano material à dependência da Quadra Esportiva, bem como os respectivos equipamentos e acessórios, depois de apurado pelo Síndico o valor do prejuízo, obrigar-se-á a pagar, ao Condomínio, o valor estipulado e, no caso de recusa, serão adotadas as medidas judiciais cabíveis.

Art. 93 - A recusa ao pagamento, ou sua demora por mais de 15 (quinze) dias a partir da data da notificação, acarretará o acréscimo de 10% (dez por cento) no montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com pagamento de custas e honorários advocatícios.

Art. 94 - Não é permitido o uso ou porte de garrafas, copos ou de quaisquer outros utensílios de vidro, bem como qualquer tipo de alimento na dependência da mesma.

## **CAPÍTULO IX**

### **DA SEGURANÇA**

Art. 95 – Não é permitido guardar ou depositar, em qualquer parte do Condomínio, explosivos e/ou fogos de artifício, inflamáveis ou quaisquer outros agentes químicos suscetíveis de afetar a saúde, segurança ou tranquilidade dos moradores.

Art. 96 – O Síndico pessoalmente, ou por intermédio dos seus prepostos ou empregados do Condomínio, poderá, quando necessário, entender-se com os Moradores, a fim de dirimir dúvidas ou tomar providências que digam respeito à segurança do prédio e/ou dos moradores.

Art. 97 – São proibidos jogos ou quaisquer práticas que possam causar danos ao prédio, notadamente nas partes comuns e áreas livres, a não ser nos locais que para tal venham a ser especialmente determinados.

Art. 98 – É expressamente proibido a qualquer proprietário ou morador entrar nas dependências reservadas aos equipamentos e instalações que guarneçam o Condomínio, tais como: casa de máquinas dos elevadores, bombas de água, local de lixo, medidores de luz, hidrômetros, etc., a não ser por imperativa necessidade que coloque em risco a segurança do prédio.

Art. 99 – Visando a segurança geral e também a ordem, higiene, e limpeza das áreas comuns, fica terminantemente proibido atirar fósforo, pontas de cigarro, cascas de frutas, detritos ou qualquer outro objeto pelas portas, janelas, áreas de serviço, elevadores, corredores, escadas e demais áreas comuns.

Art. 100 – Todos os não moradores do Condomínio deverão identificar-se na Portaria. O Porteiro deverá comunicar-se com o Morador, através do interfone, pedindo autorização para entrada do visitante e, somente após esse procedimento, o Porteiro abrirá o portão de acesso.

Art. 101 – É proibida a entrada no prédio de entregador de pequenos volumes (pizza, remédios, comidas, bebidas, flores, lavanderia, etc.), devendo os mesmos serem retirados na Portaria pelo Morador.

Art. 102 – As encomendas de peso ou volume excessivo, que não possam ser retiradas pelo Morador (fogão, colchão, TVs etc.), somente poderão ser entregues no apartamento com o acompanhamento do Morador, desde a sua entrada até a sua saída, não sendo permitida a presença dos mesmos desacompanhados nas dependências do Condomínio.

Art. 103 – Os Moradores deverão manter fechadas as portas de seus apartamentos e, em nenhuma hipótese, o Condomínio poderá ser responsabilizado por roubo ou furtos, tanto nos apartamentos, como nas áreas comuns.

Art. 104 – É obrigatória a comunicação imediata ao Síndico e à autoridade sanitária competente da existência de qualquer moléstia infecto-contagiosa em morador do Condomínio.

Art. 105 – Por motivo de segurança estrutural, qualquer modificação a ser feita na distribuição interna do espaço de um apartamento só poderá ser executada após solicitação por escrito, para o Síndico e Construtora e autorização formal desta última.

Art. 106 – Por motivo de segurança das instalações e do próprio Condomínio como um todo, fica vedada a execução, nos apartamentos, de qualquer instalação que resulte em sobrecarga mecânica e/ou elétrica para o prédio.

Art. 107 - O Condomínio realizará, anualmente, treinamento de segurança para moradores e empregados, visando estabelecer e preparar para que sejam adotados os procedimentos em caso de necessidade.

Art. 108 - Quaisquer alterações no projeto original da unidade que atentem contra as recomendações de segurança das concessionárias de serviço público serão de responsabilidade exclusiva do morador que as realizar, ficando responsável inclusive por quaisquer multas que venham a ser aplicadas ao Condomínio com base nas referidas alterações.

Art.109 - O Porteiro não aceitará chaves dos apartamentos, em caso de ausência ou mudança de moradores, sem conhecimento prévio do Síndico.

## **CAPÍTULO X**

## **DOS EMPREGADOS**

Art. 110 – Os moradores não poderão utilizar os serviços dos empregados do Condomínio, bem como dos funcionários das empresas terceirizadas alocados no condomínio, para uso particular.

Art. 111 – O Zelador fica autorizado a tomar as providências cabíveis dentro de suas atribuições quando tiver de resolver qualquer assunto, não fugindo ao Regulamento Interno. Em caso de dúvida, deverá recorrer ao Síndico ou à Administração do Condomínio.

Art. 112 – Os empregados do Condomínio prestarão conta de seu trabalho ao Síndico e/ou Administradora. Eventuais reclamações sobre eles deverão ser dirigidas ao Síndico ou anotadas no livro de reclamação disponível na Portaria.

Art. 113 – Compete ao Zelador fiscalizar e chefiar os empregados do Condomínio, bem como coordenar os funcionários das empresas terceirizadas alocados no condomínio, relatando ao supervisor da empresa eventuais reclamações ou irregularidades de responsabilidade dos funcionários terceirizados, fazendo com que os serviços de sua responsabilidade sejam executados de maneira satisfatória.

## **CAPÍTULO XI**

### **DO USO PRIVATIVO DO MORADOR**

Art. 114 - Os apartamentos do Condomínio destinam-se exclusivamente ao uso residencial e são estritamente familiares, devendo ser guardado o recato e a dignidade compatíveis com a moralidade e o renome dos moradores.

Art. 115 - É proibido locar ou sublocar, sob qualquer forma, quartos ou dependências dos apartamentos.

## **CAPÍTULO XII**

### **DA UTILIZAÇÃO DOS APARTAMENTOS**

Art. 116 – É proibido mudar a forma externa da fachada e corredores correspondentes a cada apartamento, decorar as paredes e esquadrias externas ou pintá-las em cores ou tonalidades diferentes das usadas no Condomínio, trocar as portas dos halls de forma diferente daquela estabelecida no padrão, exceção feita se houver consenso entre os moradores do andar.

Art. 117 – É terminantemente vedada a colocação de anúncios, placas ou letreiros de qualquer espécie na parte externa ou dependências internas do Condomínio, inclusive nos vidros das janelas, salvo quando digam respeito ao próprio Condomínio.

Art. 118 – Não é permitido colocar nos parapeitos das varandas e nas janelas: vasos, tapetes, varais de roupa ou quaisquer outros objetos que ofereçam incômodo, perigo de queda, ou que prejudiquem a estética do prédio.

Art. 119 – Os Moradores devem permitir o ingresso em suas unidades autônomas do Síndico ou seus prepostos, quando tal se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos para preservação da estrutura geral do Condomínio, sua segurança, solidez, ou para realização de reparos em instalação, serviços e tubulações nas unidades vizinhas.

Art. 120 – Os Moradores deverão reparar, imediatamente, os vazamentos ocorridos na canalização secundária que sirva privativamente à sua unidade autônoma, bem como as infiltrações nas paredes e piso da mesma, respondendo pelos danos que porventura os ditos vazamentos ou infiltrações venham a causar ao Condomínio ou às unidades de outros Moradores, respeitados os eventos de cuja solução cabe ao construtor por lei, dentro de suas garantias.

Art. 121 – Os moradores que se ausentarem deverão indicar o endereço onde o Zelador ou a Administração poderá dispor das chaves para ter acesso à sua respectiva unidade, em circunstâncias de urgência devidamente comprovada. Caso contrário, o Síndico está autorizado a tomar as devidas providências para ingressar no apartamento. No caso de ausência prolongada deverão ser desligadas as instalações comuns.

Art. 122 – É proibido atirar restos de comida, matérias gordurosas, etc., nos aparelhos sanitários ou ralos dos apartamentos, respondendo o Morador responsável pelo entupimento de tubulações e demais danos causados.

Art. 123 – É vedado o uso de fogões e aquecedores que não sejam elétricos ou a gás encanado.

Art. 124 - É proibido fazer churrasco nas varandas dos apartamentos. Exceção para os apartamentos de coberturas que já dispõem de infra estrutura prevista para esta finalidade.

## **CAPÍTULO XIII**

## **DAS REFORMAS NOS APARTAMENTOS**

Art. 125 – As reformas dos apartamentos deverão ser realizadas em dias úteis das 08:00h às 17:00h, e aos sábados das 09:00h às 12:00h, sendo vedada tal execução aos domingos e feriados.

Art. 126 – O proprietário deverá comunicar ao Condomínio por escrito, sua intenção, o prazo e os empregados que trabalharão no apartamento, devendo os mesmos identificar-se na Portaria com documento pessoal.

Parágrafo Único – Tratando-se de reforma estrutural, deverá o morador respeitar o disposto no Art. 107, deste Regimento Interno.

Art. 127 - Entulhos provenientes de reformas deverão ser imediatamente removidos, por conta e ônus exclusivos do proprietário, em recipientes apropriados, para fora do condomínio, sem deixar vestígios nos halls, elevadores e garagem.

Art. 128 - Somente é permitido o transporte de objetos referentes a reforma, pelo elevador de serviço devidamente protegido pelo acolchoado e no menor tempo possível intercalando, se necessário, viagens de interesse de outros Moradores pelo respectivo elevador.

## **CAPÍTULO XIV**

### **DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS**

Art. 129 – É permitido aos Moradores possuir animais domésticos de companhia de pequeno porte, qualquer que seja a sua espécie ou raça, desde que não atentem contra a segurança, bem-estar e tranqüilidade dos demais Moradores, sendo proibida a posse de animais silvestres e peçonhentos.

Parágrafo Primeiro - O número de animais domésticos fica restrito a 02 (dois) por apartamento.

Parágrafo Segundo - Os proprietários de animais deverão ter especial atenção aos maus odores exalados pelos mesmos nos halls de serviço e social, sendo obrigatória a eliminação do mau odor quando constatado.

Art. 130 – O Morador, quando em trânsito com o animal, somente deverá utilizar o elevador de serviço e desde que o animal esteja em seu colo, sendo vedado, em qualquer hipótese, o uso



do elevador social para transporte de animais, exceção feita quando o elevador de serviço estiver inoperante.

Parágrafo Único: Os moradores que já possuíam seus animais domésticos de grande porte, anteriormente à aprovação deste Regimento, e que não consigam transportá-los no colo, deverão conduzir seus animais com guia, coleira e focinheira pelo elevador de serviço até o 5º Subsolo, para que possam entrar e sair do condomínio pela saída de veículos, seguindo as mesmas regras de segurança de utilização da clausura, mediante o uso do controle remoto para abertura dos portões.

Art. 131 – É proibida a circulação de animais, fora do colo por qualquer área comum, incluindo os subsolos, salvo a condição prevista no parágrafo único do artigo 130, como forma de preservar a higiene, limpeza e saúde dos demais Moradores.

Parágrafo Único - É responsabilidade do Morador durante o transporte do animal, recolher e limpar eventuais excrementos e urina produzida pelos mesmos nos corredores, elevadores de serviço e nas áreas comuns, com a utilização de sacos plásticos e materiais de limpeza de sua propriedade, os quais devem ser depositados nas lixeiras do prédio.

Art. 132 – O animal deverá ser controlado de forma a não se exceder em barulho que possa perturbar o sossego dos demais Moradores.

## **CAPÍTULO XV**

### **DAS MUDANÇAS**

Art. 133 – Sempre que for efetuar uma mudança, o Morador, ou futuro morador, deverá comunicá-la ao Zelador.

Art. 134 – Eventual dano causado pelas mudanças quer sejam nas escadas, elevadores ou paredes, etc., serão de total responsabilidade do Morador, sobre o qual recairão todos os custos de reparos.

Art. 135 – As mudanças deverão ser feitas no período de segunda-feira a sábado, dentro do horário das 08:00h às 18:00h. É proibido efetuar mudanças aos domingos e feriados.

Art. 136 – Para o transporte de objetos e móveis deverá ser utilizado o elevador de serviço, devidamente protegido pelo acolchoado e no menor tempo possível intercalando, se necessário, viagens de interesse de outros Moradores pelo respectivo elevador.

## **CAPÍTULO XVI**

### **DA COLETA DE LIXO**

Art. 137 – O lixo orgânico deverá ser acondicionado em saco plástico resistente, devidamente fechado e depositado na lixeira do hall de serviços dos andares.

Art. 138 – Não deverão ser colocados nas lixeiras sacos não apropriados e furados, como forma de colaborar com a higiene e limpeza.

Parágrafo Único – Vidros quebrados e materiais perfurocortantes devem ser acondicionados em papéis, antes de serem depositados no lixo, como forma de colaborar para evitar acidentes com os funcionários que os recolhem.

Art. 139 – Deve ser observado o local adequado para colocação do lixo perecível e o reciclável.

Parágrafo Primeiro - O óleo de cozinha deve ser acondicionado em garrafas pet e deixado ao lado da lixeira de lixo orgânico.

Parágrafo Segundo - O lixo reciclável (papel, embalagens plásticas, latas, vidros) deve ser acondicionado em sacos plásticos e depositado ao lado da lixeira de lixo orgânico.

Parágrafo Terceiro - O Condomínio não dispõe de local para acondicionar baterias e pilhas. Recomenda-se procurar pontos de coletas específicos em shopping e bancos.

## **CAPÍTULO XVII**

### **DA CORRESPONDÊNCIA**

Art. 140 – A entrega das correspondências é responsabilidade do Zelador, cabendo aos funcionários da Portaria apenas o recebimento e a guarda das mesmas.

Art. 141 – As correspondências judiciais e/ou policiais deverão ser recebidas pelo respectivo destinatário, sem interferência e responsabilidade por parte do Condomínio, devendo o Morador recebê-la diretamente na Portaria.

Art. 142 – As correspondências registradas tais como: talões de cheques, sedex, cartões de banco e/ou crédito, serão recebidas pela Portaria e devidamente protocoladas no livro de correspondências, devendo o Morador retirá-las pessoalmente na Portaria.

Art. 143 - Para evitar extravio, os assinantes de jornais, revistas e outros periódicos deverão comunicar ao Zelador aqueles que se destinam a sua unidade.

## **CAPÍTULO XVIII**

### **DA INDENIZAÇÃO POR DANOS CAUSADOS**

Art. 144 – Todo e qualquer dano ou estrago provocado por um Morador, seus dependentes, seus visitantes ou empregados particulares, em qualquer área comum, instalações ou equipamentos do Condomínio, deverá ser inteiramente indenizado pelo Morador responsável. No caso de recusa, serão adotadas as medidas legais cabíveis.

Art. 145 - Os eventuais prejuízos causados ao Condomínio serão estimados através de coleta de preços entre firmas habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações danificadas, cuja cobrança será feita mediante o encaminhamento de boleto bancário específico.

Art. 146 – A recusa ao pagamento, ou sua demora por mais de 15 (quinze) dias a partir da data do vencimento do boleto, acarretará o acréscimo de 10% (dez por cento) e a cobrança judicial do débito, com pagamento de custas e honorários advocatícios, bem como a perda do direito de utilização do Espaço Gourmet/Salão de Festas e Hidromassagem, até o cumprimento das obrigações.

## **CAPÍTULO XIX**

### **DAS PENALIDADES**

Art. 147 – O disciplinamento estatutário é uma decorrência do interesse comum que, neste caso, se sobrepõe ao particular, em tudo quanto não viole o direito básico de propriedade. Portanto, a administração tem não só a faculdade, como o dever, de aplicar as sanções previstas na Convenção e no Regulamento Interno e as aplicará com certeza sem nenhum favorecimento, em prol dos interesses da coletividade.

Art. 148 – Os Moradores, inquilinos, a qualquer título, que infringirem qualquer artigo deste Regimento Interno, serão passíveis de comunicação verbal que poderá gerar ou não advertências escritas ou ainda pagamento de multa, obedecidas as normas regulamentadoras expressas no quadro de multas.

Parágrafo Único: A multa será aplicada após o envio de duas advertências escritas a respeito de uma infração reincidente.

<b>Tabela de Multas:</b>		
#	Infração:	Procedimento:
1	Infração referente a qualquer artigo do Regimento Interno	Primeira advertência por escrito.
2	Reincidência da infração referente a artigo do Regimento Interno	Segunda advertência por escrito.
3	Segunda reincidência da infração referente a artigo do Regimento Interno	Multa de ½ Salário mínimo do Estado de São Paulo (1ª faixa).
4	Terceira reincidência da infração referente a artigo do Regimento Interno	Multa de 01 (um) Salário mínimo do Estado de São Paulo (1ª faixa).
5	A partir da quarta reincidência da infração a referente artigo do Regimento Interno	Multa de 02 (dois) Salários mínimos do Estado de São Paulo (1ª faixa).

Art. 149 – Para as infrações descritas no artigo 24, letras Q, R e S e artigo 37 parágrafos primeiro, segundo e terceiro da Convenção do Condomínio serão aplicadas as penalidades nela prevista.

Art.150 – Os casos não contemplados neste Regimento Interno serão sempre decididos por consenso entre os membros do Conselho Condominial e o Síndico.

Art. 151 – O morador penalizado poderá apresentar pedido de reconsideração ao Conselho Condominial, dentro de 48 (quarenta e oito) horas da data de recebimento da notificação da multa, demonstrando seu inconformismo e expondo os motivos disso, não se recebendo o que for protocolado fora do prazo.

Parágrafo Primeiro - O Conselho Condominial terá o prazo de 03 (três) dias para julgar o pedido.

Parágrafo Segundo - Em caso de multa dirigida ao Síndico, Sub-Síndico ou membro(s) do Conselho Condominial, o julgamento de pedido de reconsideração será realizado em Assembléia Geral.

Art. 152 – Da imposição de qualquer multa caberá ainda, dentro de 10 (dez) dias do recebimento da comunicação escrita e protocolada, recurso a ser julgado pela 1ª (primeira) Assembléia Geral convocada, não se reconhecendo o que for interposto fora do prazo.

Art. 153 – No julgamento do recurso, a Assembléia Geral procederá à instrução sumária e oral sobre os fatos que resultaram na multa, ouvindo o Morador em causa, as testemunhas presentes e tomando conhecimento dos demais elementos de acusação e defesa existentes. Em seguida, será confirmada, relevada ou alterada a multa, pelo voto da maioria.

Parágrafo Único – A ausência do Morador recorrente ensejará julgamento à revelia.

Art. 154 – O Morador que eventualmente sofrer aplicação da multa e recorrer da mesma, caso não quite o débito, terá os direitos suspensos quanto ao uso do Espaço Gourmet/Salão de Festas e Hidromassagem, até a definição da Assembléia Geral.

Art. 155 – A data do pagamento estará condicionada ao mesmo dia de vencimento da taxa condominial.

Art.156 – Se houver necessidade de procedimento judicial, todas as despesas correspondentes às custas e honorários advocatícios correrão por conta da parte perdedora.

## **CAPÍTULO XX**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 157 – Compete a todos os Moradores e empregados do Condomínio cumprir e fazer cumprir o presente Regimento Interno, levando ao conhecimento do Síndico ou da Comissão Condominial qualquer transgressão do mesmo.

Art. 158 – Aos Moradores cabe a obrigação de, nos contratos de locação a terceiros, fazer incluir uma cláusula que obrigue o fiel cumprimento deste Regimento Interno, que é mantido para comodidade, tranquilidade, higiene e segurança gerais, devendo por isso ser rigorosamente cumprido por todos os Moradores, seus empregados e pessoas sob sua responsabilidade.

Art. 159 – O objetivo principal deste Regimento é assegurar o uso e gozo do Condomínio, limitando os abusos que possam prejudicar seu bom nome, higiene e conforto. Assim sendo, todos os casos omissos serão resolvidos pelo Conselho Condominial, dentro desse critério, sendo passível de emendas e revisões sempre que necessários.

Art. 160 – O presente Regimento Interno somente poderá ser modificado pela Assembléia Geral dos Moradores, convocada e instalada pela forma prevista na Convenção do Condomínio, que deliberará a respeito por maioria de votos presentes. A presente administração do Condomínio incumbe suprir as falhas e omissões do presente Regimento Interno, formular propostas para sua alteração, sempre que julgar conveniente e encaminhar à Assembléia Geral as sugestões que a respeito sejam apresentadas por todo e qualquer Morador.

Art. 161 – O presente Regimento entrará em vigor a partir de sua aprovação em Assembléia Geral.

Art. 162 – Fica eleito o foro de São Paulo para dirimir quaisquer causas legais.

São Paulo, 27 de outubro de 2010

## ANEXO 01

### INSTRUÇÃO DE OPERAÇÃO DO CONTROLE LINERAR-HCS:

#### Na entrada do condomínio:

Para que o portão externo de entrada de garagem do condomínio seja **ABERTO**, deve-se acionar o botão **(B1)** do controle, que abrirá o portão e emitirá um sinal à portaria, identificando através do **Módulo de Guarita** o número do apto e controle que estiver acionando o portão.

Após a passagem do veículo pelo portão externo o fechamento será automático após 6 segundos. Somente após o fechamento completo do portão externo o condômino poderá abrir o portão interno.

Para que o portão interno de entrada de garagem do condomínio seja **ABERTO**, deve-se acionar o botão **(B2)** do controle, que abrirá o portão e emitirá um sinal à portaria, identificando através do **Módulo de Guarita** o número do apto e controle que estiver acionando o portão.

Após a passagem do veículo pelo portão interno o fechamento será automático também após 6 segundos.

#### Na saída do condomínio:

Para que o portão interno de saída de garagem do condomínio seja **ABERTO**, deve-se acionar o botão **(B1)** do controle, que abrirá o portão e emitirá um sinal à portaria,

identificando através do **Módulo de Guarita** o número do apto e controle que estiver acionando o portão.

Após a passagem do veículo pelo portão interno o fechamento será automático após 6 segundos. Somente após o fechamento completo do portão interno o condômino poderá abrir o portão externo.

Para que o **portão externo** de saída de garagem do condomínio seja **ABERTO**, deve-se acionar o botão **(B2)** do controle, que abrirá o portão e emitirá um sinal à portaria, identificando através do **Módulo de Guarita** o número do apto e controle que estiver acionando o portão.

Após a passagem do veículo pelo portão externo o fechamento será automático também após 6 segundos.

#### **Alarme de Pânico: (situação de perigo)**

Para ativar **o alarme de pânico** deve-se acionar o botão **(B3)** do controle remoto ao invés do botão **(B1)** do controle remoto. Neste caso, o **portão externo** de garagem abrirá normalmente e será acionado um alarme sonoro na guarita, e o porteiro terá as instruções de conduta.

**Obs.** Informar imediatamente o extravio de controle por roubo ou perda ao condomínio. Neste caso deixar os demais controles cadastrados do mesmo apartamento para serem recadastrados.

#### **MELHORIAS COM O SISTEMA LINEAR HCS**

- Pequenos e práticos, podem ser usados como chaveiro e têm alcance compatível ou superior aos controles convencionais.
- Impossível de copiar, **possuem mais de 268 Milhões de Combinações.**
- Permite associado a um **Módulo de guarita** a identificação do morador que está entrando ou saindo, com **emissão de vários relatórios, como:**
  1. Relação de quantidade de controles por apartamento.
  2. Relatório completo com data e horário dos acionamentos (portaria ou morador) dos portões de garagem.
  3. Relatório dos controles que estão com bateria fraca.
  4. Relatório do sistema de desperta porteiro, informando se o porteiro se ausentou ou dormiu por mais de 15 minutos.
- Possibilita a instalação de um **alarme de Pânico** informando ao porteiro que o condômino está entrando com uma pessoa não desejável em seu veículo ou situação de perigo.
- Fim do incômodo de **troca dos códigos** de todos os controles devido a roubo, perda ou mudança de morador que não devolva o controle. Descadastra-se somente o controle extraviado do apto.
- Em caso de defeito, o controle **desliga-se automaticamente.** O controle possui Cristal nunca se desajusta.
- Avisa quando está com bateria baixa quando ligado ao módulo de guarita.

