

EDIFÍCIO MARIA SANTOS

REGULAMENTO INTERNO

O presente Regulamento Interno foi elaborado com a finalidade de proporcionar aos Srs. condôminos, o máximo de bem-estar social e convivência de alto nível. Este regulamento completa e ratifica a Convenção de Condomínio, foi redigido na forma das disposições da lei 4.591 de 16.12.64 e 10.406 de 11/01/2003, acata a legislação subsequente, regula a administração do **EDIFÍCIO MARIA SANTOS** e a forma de uso de suas diferentes unidades e partes comuns, impondo DEVERES E OBRIGAÇÕES A TODOS OS CONDÔMINOS, serviçais, locatários e quaisquer outras pessoas que frequentam o conjunto condominial, a fim de disciplinar a conduta e o comportamento dentro da área do condomínio.

CAPITULO I – DA ADMINISTRAÇÃO

Cláusula 1ª - A administração do condomínio é dirigida e fiscalizada pelo Síndico, assessorado pelo Conselho Consultivo, eleitos pela forma estabelecida na Convenção do Condomínio. As funções executivas delegadas são da alçada da Administradora, agindo sempre de acordo com o Síndico.

Cláusula 2ª - Empregados do Condomínio – o (a) gerente predial e demais empregados do condomínio estão subordinados ao Síndico ou seus prepostos incumbindo-lhes a execução de todos os serviços necessários, tais como: portaria, limpeza, conservação, vigilância, monitoramento pelo sistema de CFTV – Circuito Fechado de TV, 24 horas ininterruptos, etc. Os empregados deverão se portar com urbanidade e cortesia, apresentando-se corretamente vestidos e/ou uniformizados, de acordo com a respectiva função, e manter a disciplina de trabalho.

CAPITULO II – DAS PENALIDADES

Cláusula 3ª – O condômino que infringir qualquer das disposições do Regulamento Interno e ou Convenção do Condomínio pagará uma multa de até 50% (cinquenta por cento) incidente sobre o valor das despesas ordinárias da unidade autônoma-tipo do mês anterior. A tolerância quanto a alguma demora atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas no Regulamento Interno e ou Convenção, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas serem aplicadas a qualquer tempo.

Parágrafo Primeiro – O condômino somente poderá ser multado depois de notificado da ocorrência da infração para apresentação de defesa no prazo de 5 (cinco) dias, defesa essa que será apreciada pelo Síndico que, em reunião, aceitará ou não, mediante simples despacho no corpo de eventual defesa.

Parágrafo Segundo – A apresentação de defesa fora do prazo, a não apresentação da defesa e a deliberação contrária à defesa pelo Síndico, autorizam a imposição da multa mediante emissão de cobrança da mesma forma como é feita a cobrança das quotas condominiais.

Parágrafo Terceiro: O pagamento da multa não exime o infrator de suas responsabilidades civis e criminais pelos danos causados, nos termos do art. 21, da Lei 4.591/64.

Cláusula 4ª – O condômino ou possuidor que não cumpre reiteradamente com os seus deveres legais perante o Condomínio poderá, por deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quintuplo do valor atribuído a contribuição para as despesas condominiais da maior unidade autônoma do condomínio relativas ao mês anterior, até ulterior deliberação da assembleia.

Cláusula 5ª – O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao decuplo do valor atribuído a contribuição para as despesas condominiais da maior unidade autônoma do condomínio relativas ao mês anterior, à deliberação da assembleia.

Cláusula 6ª – O comportamento antissocial será aferido pela assembleia, que deliberará pela aplicação da multa prevista na Clausula Quarta por $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes, ou seja, excluído do cômputo o infrator.

Cláusula 7ª - Isenção de responsabilidade do Condomínio - O condomínio por si ou seus prepostos, não assume responsabilidade:

EDIFÍCIO MARIA SANTOS

REGULAMENTO INTERNO

- por acidente ou danos de ordem pessoal ou material, bem como extravios, estragos, quebra de instalação ou de objetos que, em quaisquer condições e ocasiões sofram os condôminos, dentro do edifício, áreas comuns, nem responde por objetos ou coisas confiadas a empregados do edifício;
- por furtos ou roubos de que sejam vítimas dentro do Edifício, os condôminos, demais usuários ou estranhos, em quaisquer circunstâncias e ocasiões;
- pela interrupção eventual que se verifique no Condomínio, em qualquer ocasião, do serviço de fornecimento de energia elétrica, água, meios de comunicação e ar condicionado, seja qual for a causa;

CAPITULO III – DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS E MEDIDAS CORRELATAS

Cláusula 8ª – Cada condômino tem o direito de usar e usufruir as coisas comuns, respeitando o exercício de igual direito por parte dos demais condôminos.

Cláusula 9ª – Cada condômino tem o direito de usar, usufruir e dispor de sua unidade autônoma como lhe aprouver, desde que não prejudique o direito dos demais condôminos, a segurança e o bom nome do edifício, bem como as disposições previstas na Convenção de Condomínio.

Cláusula 10ª – Todas as unidades do EDIFÍCIO MARIA SANTOS se destinam para fins comerciais. Essa destinação é inalterável e irrevogável, uma vez que o edifício foi executado exclusivamente para tais finalidades.

Cláusula 11ª – As empresas têm por direito, a solicitação de 30 crachás por unidade autônoma em comodato, devendo ser devolvidos no término do contrato ou restituído pelo valor em vigor. Acima dos crachás de direito, o condômino deve adquirir a quantidade necessária diretamente na administração do condomínio ou comprar pela própria empresa e enviar-nos na medida que forem usando para cadastrar no sistema de controle de acesso do condomínio. Todos os funcionários fixos ou temporários devem portar o referido crachá.

Cláusula 12ª – É vedado aos condôminos:

- a) Mudar a cor, a forma ou o aspecto externo da fachada de sua unidade autônoma, salvo mediante permissão unânime de todos os condôminos;
- b) Decorar ou pintar as paredes ou esquadrias externas com tonalidades diversas daquelas adotadas para o conjunto arquitetônico, devendo a pintura externa ser executada exclusivamente sob a ordem da administração, mediante aprovação da maioria absoluta dos condôminos, anotando-se ser também proibida a instalação de películas tipo insulfilme e/ou cortinas persianas diferentes do padrão a ser definido pelos condôminos;
- c) Fixar cartazes ou anúncios, fazer inscrições ou sinais nas fachadas, escadas, corredores, vestíbulos ou em qualquer parte do edifício;
- d) A indicação das unidades de uso comercial obedecerá ao uso de um indicador próprio para esse fim e instalado na portaria do edifício;
- e) Usar alto falante, rádio, ou quaisquer outros equipamentos em som alto, incomodando os demais condôminos;
- f) Usar, alugar, ceder no todo ou em parte as unidades autônomas, para quaisquer atividades que não sejam aquelas previstas na cláusula quarta da presente convenção;
- g) Manter instalação ou material suscetível que, de qualquer forma, possa afetar a saúde, a segurança e a tranquilidade dos condôminos, bem como instalar botijões de gás;
- h) Colocar nos pisos das unidades cargas superiores as previstas no projeto estrutural executivo;
- i) Usar os elevadores para mudanças ou transportes de volume fora do horário para tal fim estabelecido, ficando certo que se as coisas transportadas afetarem o funcionamento dos elevadores, estas deverão ser transportadas pelas escadas, ou pelo exterior, com os devidos cuidados exigidos para tanto;

EDIFÍCIO MARIA SANTOS

REGULAMENTO INTERNO

- j) Estacionar motocicletas ou bicicletas em qualquer área que não a especificada na respectiva garagem.
- k) Alugar ou ceder vaga de garagem, sob qualquer hipótese, inclusive para terceiros que integrem o corpo de condôminos.
- l) Impedir a administração, pelo seu representante, a entrar nas unidades autônomas para a devida inspeção;
- m) Impedir que o representante da administração entre nas unidades em caso de emergência, podendo o mesmo, na ausência de responsáveis no local, usar de força ou arrombamento;
- n) Abandonar, a qualquer título, abertas as torneiras de água e seus respectivos registros, válvulas de descarga e caixas de sanitários acoplados as bacias, ou deixar de consertá-los quando os mesmos estiverem defeituosos, deles resultando escoamento de água com perigo a segurança do Condomínio ou do ocupante infrator e aos seus vizinhos;
- o) Jogar na área comum, no piso dos corredores, escadas ou elevadores, garagens e demais dependências do condomínio, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarro ou quaisquer objetos.
- p) Consumir cigarro, cigarrilhas, charutos, cachimbos ou qualquer produto fumígeno derivado ou não de tabaco, nas áreas comuns do condomínio, inclusive na guarita de entrada do prédio, nos termos da Lei Estadual 13.541/09. O consumo será facultativo exclusivamente fora das áreas cobertas do condomínio.
- q) Possuir ou manter animais no edifício ou nas unidades autônomas, ainda que domésticos ou de pequeno porte;
- r) Possuir ou manter, dentro das unidades autônomas, substâncias inflamáveis, odoríficas explosivas, etc;
- s) Utilizar-se de gás para qualquer finalidade, em qualquer área do edifício – privativa ou não.
- t) A colocação de "Banners" sem prévia autorização da administração do condomínio. Deverá ser contatado a administração do condomínio para informar o valor da cessão do espaço físico ou aéreo.

As medidas correlatas são as seguintes:

- Entregar eventualmente as chaves de suas unidades autônomas ao gerente predial ou outro qualquer funcionário para serem entregues à terceiros, ocorrência que não obriga o condomínio a responder pelo mau uso das mesmas ou por quaisquer danos daí decorrentes;
- O condômino que deixar de utilizar qualquer serviço ou equipamento do Condomínio não o desobriga, na proporção de sua fração ideal, ao pagamento de seu custo, da manutenção ou substituição dos equipamentos;
- Atendendo à segurança do Condomínio, os funcionários das empresas condôminas, independentemente de seu grau de hierarquia, se obrigam a respeitar e a utilizar todas e quaisquer formas e critérios de controle de acesso de pessoas e veículos que venham ser adotados nas entradas e na garagem do edifício;
- Os condôminos, diretamente ou através de seus funcionários e visitantes, obrigam-se cumprir as normas, regularmente baixadas, quanto ao acesso ao hall de recepção do edifício e áreas comuns;
- O condômino de unidade autônoma ou o eventual locatário dessa unidade não pode infringir as normas constantes do projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, anexo ao "Auto de Conclusão" do edifício. O infrator responderá pelas penalidades de quaisquer naturezas que incidirem sobre seus atos.
- Os condôminos obrigam-se a respeitar e fazer respeitar a presente Convenção, bem como seu Regulamento Interno, o Manual do Usuário e Manual de Obras.

Cláusula 13ª – Os serviços de limpeza das unidades autônomas não devem prejudicar a parte comum do edifício e nem incomodar os demais proprietários.

EDIFÍCIO MARIA SANTOS

REGULAMENTO INTERNO

Cláusula 14ª – As partes comuns e as concernentes a harmonia do edifício não podem ser alteradas, retiradas ou modificadas, sem o consentimento expresso da maioria dos condôminos, representando, no mínimo, dois terços dos votos desses condôminos.

Cláusula 15ª – todas as partes comuns que sirvam para trânsito e boa aparência do edifício devem estar sempre limpas, livres e desimpedidas, não podendo nelas ser depositado, ainda que a título provisório, móveis e quaisquer outros utensílios.

Cláusula 16ª – zelar pelo asseio e segurança do edifício, depositando lixos e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em pequenos sacos plásticos, próprios para tal fim.

Cláusula 17ª – nos contratos de locação, empréstimo e cessões, tendo por objeto a sua unidade autônoma, o proprietário deverá fazer constar a obrigação de serem cumpridas as condições expressas neste Regulamento Interno. Todavia, sem prejuízo dessa disposição, o proprietário fica solidariamente responsável pelos atos dos usuários de sua unidade autônoma.

CAPÍTULO IV – DOS PROCEDIMENTOS DE UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

MUDANÇAS, MÓVEIS E OBRAS.

Cláusula 18ª- Ao (a) Gerente Predial cabe fiscalizar e orientar a entrada e saída de quaisquer objetos no Condomínio, no que se refere às máquinas e equipamentos de escritórios.

Parágrafo Primeiro: quando os volumes a serem transportados pesarem menos de 60kg (sessenta quilos), poderão, por deliberação expressa do Gerente Predial, ser conduzidos pelo elevador devidamente protegido.

Parágrafo Segundo: os volumes que excederem a esse peso, somente serão conduzidos pela escada de serviço.

Parágrafo Terceiro: a entrada ou saída de materiais diversos, máquinas, mobiliários e equipamentos de grande e médio porte só poderá ser efetuada de segunda às sextas-feiras, sábados, domingos e feriados das 20h às 6h: Para entregas diversas de pequeno porte nos seguintes horários:

Segunda às sextas-feiras – até às 07h45
das 9h30 às 11h30 horas
das 14h30 às 17h
após às 20h horas

Parágrafo Quarto: torna-se necessária autorização por escrito, da Administração, para entrada ou saída de quaisquer móveis ou demais pertences, sendo que, para obtenção de tal autorização, deverá ser feito previamente, um pedido por escrito e assinado pelo condômino e/ou e-mail enviado para a administração.

Parágrafo Quinto: Por determinação da Convenção do Condomínio, não é permitido "realizar obras ou reformas em sua unidade, sem análise prévia do respectivo projeto pelo Condomínio, através do seu síndico, arcando com os custos da referida análise, independentemente de sua aprovação"

Os projetos executivos devem ser entregues para a referida análise, atendendo toda a legislação federal, estadual e municipal pertinente, além das Normas Técnicas oficiais em suas últimas versões publicadas, em especial a nova ABNT NBR 16.280 – Reforma em Edificações – Sistema de gestão de reformas – Requisitos.

Todos os projetos devem ser orientados pelo MANUAL DE OBRAS DO EDIFÍCIO MARIA SANTOS, que será disponibilizado pela administração.

Parágrafo Sexto: As obras nos conjuntos devem ser realizadas nos seguintes horários:

- Segunda à sexta-feira das 20h às 6h.
- Sábados, domingos e feriados, uma vez comunicado previamente é liberado período integral, e desde que não infrinja a Lei 16.402/16 e Decreto nº 57.443/16.

Parágrafo Sétimo: todo e qualquer dano, estrago ou prejuízo que forem ocasionados, em qualquer parte do condomínio, por ocasião da entrada e saída de móveis, volumes, etc, será de inteira responsabilidade dos

EDIFÍCIO MARIA SANTOS

REGULAMENTO INTERNO

condôminos, proprietários dos mesmos, que, imediatamente deverá indenizar o Condomínio por todas as despesas necessárias aos reparos e eventuais perdas e danos.

CAPÍTULO V – PORTARIA

Cláusula 19ª – A recepção do Condomínio para visitantes, o horário de expediente funciona das 8h às 18h de segunda às sextas-feiras. Para os condôminos o acesso é livre 24 horas.

Parágrafo Primeiro – Após o encerramento da recepção, somente poderão acessar as dependências do Condomínio funcionários portando crachá de identificação ou pessoas previamente autorizadas por listagem entregue na administração do condomínio em horário comercial, de 2ª à sextas-feiras e com 2 horas de antecedência. Esse acesso será liberado pela portaria.

Parágrafo Segundo – Todos os visitantes serão obrigatoriamente identificados na recepção, com a apresentação de documento comprobatório de identidade.

Parágrafo Terceiro - Todos os colaboradores das empresas, fixos ou temporários, devem possuir o crachá de identificação, mesmo que por tempo determinado.

Os crachás de visitantes não serão disponibilizados para funcionários temporários.

Parágrafo Quarto – É expressamente proibido o ingresso ou permanência de pessoas não autorizadas utilizando capacete ou qualquer outro tipo de cobertura que oculte a face nas dependências do Condomínio, nos termos da Lei Estadual nº 14.955/13.

CAPÍTULO VI - ELEVADOR

Cláusula 20ª - Os condôminos deverão observar e fazer observar as instruções de boa conduta e uso, sendo responsáveis por quaisquer acidentes ou estragos ocasionados no mesmo.

Parágrafo Primeiro – Manter aberta a porta dos elevadores somente o tempo necessário para a entrada e saída de pessoas, salvo nos casos de manutenção, carga ou descarga.

Parágrafo Segundo – Observar as normas de segurança do elevador, determinadas tanto por lei quanto pelo fabricante.

CAPÍTULO VII - ÁGUA E ENERGIA

Cláusula 21ª - Os condôminos obrigam-se a impedir todo e qualquer desperdício de água, ou consumo desnecessário, bem como, obrigam-se também a respeitar o consumo de energia, a fim de evitar sobrecarga nas instalações elétricas do imóvel.

Parágrafo Primeiro: os condôminos têm pleno conhecimento das condições de utilização normal de consumo elétrico no imóvel, não podendo, portanto, nele instalar equipamentos que possam acarretar sobrecarga no fornecimento de energia, conforme manual do proprietário elaborado pela construtora.

Parágrafo Segundo: o Condomínio não se responsabiliza pela interrupção eventual no fornecimento de água, energia, telefone e elevador, independentemente de sua causa.

CAPÍTULO VIII - LIMPEZA

Cláusula 22ª - Todas as partes de uso comum do Condomínio, tais como: escadas, patamares, halls, elevadores, etc; serão rigorosamente limpos pelos empregados do mesmo, devendo esta limpeza ser observada e respeitada pelos condôminos e ocupantes do prédio.

EDIFÍCIO MARIA SANTOS

REGULAMENTO INTERNO

Parágrafo Único: a higiene e o asseio das unidades locadas serão de inteira responsabilidade e obrigação dos condôminos.

CAPÍTULO IX - COFRES

Cláusula 23ª - Os cofres de peso superior a 500 kg (quinhentos quilos) só poderão ser colocados em lugares previamente autorizados e designados pela administração do prédio.

Parágrafo Primeiro: para a entrada ou saída de cofres, será necessária prévia autorização por escrito, da Administração do prédio.

Parágrafo Segundo: o transporte de cofres pela escada deverá ser feito por empresa especializada no ramo, sendo o condômino responsável por quaisquer danos causados durante sua locomoção.

Parágrafo Terceiro: fica a critério da Administração, depois de consultada empresa técnica e especializada, autorizar ou vedar o ingresso e a instalação em qualquer parte do prédio, de objetos em geral, cujo peso deva ser previamente aferido em função das características de construção do imóvel.

CAPÍTULO X – CORRESPONDÊNCIAS E ENTREGAS

Cláusula 24ª - As correspondências do Correio recebidas pela Recepção, sejam elas registradas ou não serão entregues aos respectivos destinatários, sendo que, aquelas que não forem endereçadas aos condôminos, serão devolvidos pela Recepção ao agente do correio.

Cláusula 25ª - As entregas direcionadas as empresas serão liberadas após a autorização do condômino exceto as direcionadas aos funcionários que deverão ser retiradas na portaria.

Cláusula 26ª – As entregas não podem ser recebidas e guardadas pela recepção do condomínio.

Cláusula 27ª - No caso de notificação judicial ou extrajudicial, através de portador, será obrigatoriamente franqueado o acesso do respectivo portador à(s) unidade(s)

CAPÍTULO XI - MEDIDAS PREVENTIVAS

Cláusula 28ª - Os condôminos deverão tomar precauções no sentido de evitar discussões, aglomerações, algazaras, etc. nos corredores, halls dos elevadores e entrada principal do condomínio, por parte de seus empregados ou clientes. Em eventos particulares, não será tolerado o som alto em horário comercial ou após as 22h.

Cláusula 29ª - Ao condomínio não caberá qualquer responsabilidade por acidentes de ordem pessoal ou material experimentados por pessoas que mantenham vínculo empregatício ou não junto aos condôminos, bem como furtos, roubos, estragos, danos ou extravios de quaisquer bens que se encontrarem nas dependências do Condomínio, inclusive veículos ou seus acessórios, valores de qualquer espécie, móveis ou objetos, bem assim, não responderá por quebra de instalações de que sejam vítimas os condôminos, seus prepostos ou eventuais ocupantes do Edifício, ainda que praticados por terceiros.

Parágrafo Único: é expressamente vedado aos condôminos, seus prepostos, terceiros ou fornecedores, que por qualquer motivo mantenham vínculo com os mesmos, confiarem valores, objetos ou pertences de qualquer natureza ao (a) Gerente Predial ou empregados do Condomínio, bem como utilizá-los para serviços alheios ou particulares incompatíveis com suas obrigações.

CAPÍTULO XII - SEGUROS

EDIFÍCIO MARIA SANTOS

REGULAMENTO INTERNO

Cláusula 30ª - As cláusulas decorrentes dos seguros do prédio deverão ser observadas por todos os condôminos, que delas terão conhecimento pelas respectivas Apólices em poder da Administração, onde poderão ser consultadas a qualquer momento.

CAPÍTULO XII - DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DA GARAGEM

Cláusula 31ª - A Garagem terá seu funcionamento das 6h às 21h de segunda às sextas-feiras para visitantes e para condôminos 24h, inclusive aos sábados, domingos e feriados.

Cláusula 32ª - As vagas da garagem, em locais indeterminados, para melhor controle de uso são exploradas comercialmente por empresas especializadas no ramo.

Cláusula 33ª - Não será permitido qualquer tipo de conserto ou lavagem de veículos na garagem.

Cláusula 34ª - **CONTROLE DE VEÍCULOS:** Tanto mensalistas quanto condôminos possuem crachás de identificação, cuja apresentação é indispensável. A não apresentação do crachá de identificação implicará na abertura de ficha avulsa.

Cláusula 35ª - **OPERAÇÃO:** O veículo deve ser deixado na entrada da garagem, conforme indica sinalização local, e somente os manobristas poderão manobrá-lo. O estacionamento não se responsabiliza por qualquer incidente que venha ocorrer caso o veículo esteja sendo manobrado pelo proprietário.

Cláusula 36ª - **FUNCIONÁRIOS:** Os funcionários trabalham sempre uniformizados e são as únicas pessoas fora os funcionários do condomínio, que têm acesso às garagens. Qualquer cliente seja mensalista, condômino ou avulso somente poderá ir até o veículo se acompanhado de um dos manobristas.

CAPÍTULO XIV - DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 37ª - **É DEVER DE TODOS OS CONDÔMINOS:**

- a) Observar dentro do edifício e áreas do Condomínio, a mais rigorosa moralidade, decência e respeito aos empregados do Condomínio;
- b) Notificar imediatamente o Síndico, Subsíndico ou Gerente Predial da incidência de moléstia epidêmica para fins de providência junto à Saúde Pública.
- c) Permitir a entrada do Síndico, Subsíndico, Gerente Predial e das despesas que o acompanham em sua unidade, quando isso se tornar necessário à inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo;
- d) Permitir a entrada dos manobristas, para a execução das manutenções preventivas de responsabilidade do condomínio (previamente agendadas) e as corretivas necessárias.
- e) Manter uniformes e inalteradas as áreas de uso comum do edifício,
- f) Toda a comunicação visual deverá cumprir o que determina o projeto de comunicação elaborado e entregue a administração. Os casos omissos deverão ser aprovados pela Incorporadora que indicará o formato e o local da instalação;
- g) As portas de entrada dos conjuntos não podem ser modificadas no seu formato, tipo de revestimento ou cor;

A solução dos casos omissos a este Regulamento e não previstos na Convenção e Especificação do Condomínio, caberá ao Corpo Diretivo do Condomínio, ad-referendum da Assembleia Geral, mediante a aplicação das leis 4.591 de 16.12.64 e 10.406 de 11/01/2003, vigente.