

REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NICOLAS RIBEIRO

CLÁUSULA 1.^a - Para todos os efeitos, reger-se-á o Condomínio Edifício Nicolas Ribeiro pelas disposições da Convenção Condominial, do Código Civil Brasileiro e do presente Regimento Interno.

CLÁUSULA 2.^a - O Regimento Interno do Condomínio Edifício Nicolas Ribeiro é devidamente aceito por todos e ficará fazendo parte integrante dos contratos de locação

de qualquer um dos seus apartamentos, devendo ser rigorosamente observado e cumprido por todos os condôminos e locatários e respectivos familiares, seus prepostos,

empregados, dependentes ou pessoas que com os mesmos tenham relações dentro do prédio.

CLÁUSULA 3.^a - A entrada ou saída de todo e qualquer grande volume ou móvel será feita até das 10h da manhã até as 17h, nos dias úteis, e das 13h às 16h, aos sábados.

CLÁUSULA 4.^a - É proibido aos titulares de direitos, locatários, sublocatários e ocupantes a qualquer título:

1) Alugar, sublocar, ceder a qualquer título, oneroso ou gratuito, ou utilizar qualquer apartamento para qualquer outro fim que não seja o estritamente residencial inclusive, instalar hospedaria, pensão, repúblicas, cursos, lavanderia, clubes, escolas, ateliers, comércio de alimentos, profissões ou atividades de qualquer natureza ou tipo de comércio mesmo que informal; enfim, quaisquer ramos ou atividades comerciais e industriais.

2) Permitir a utilização das unidades por pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, passíveis de repressão moral, penal ou policial;

3) Ter nas dependências do edifício substâncias explosivas, tóxicas e as que exalem mau

cheiro, ficando também proibido fumar nas áreas comuns bem como o consumo de bebida alcoólica nas mesmas, salvo a área destinada especificamente para lazer;

4) Instalar persianas toldos externos, sanefas ou equivalentes nas janelas dos apartamentos, áreas internas e de serviço, ou colocar iluminação diferente das usuais em

todo o prédio, ou qualquer outro material que quebre a uniformização da fachada, a decoração das paredes e esquadrias externas ou pintura com cores ou tonalidades diversas das empregadas no conjunto do prédio, salvo aquelas decididas em assembléia;

5) Colocar placas ou fazer letreiros nas janelas ou vidros externos do Edifício ou em suas áreas comuns, salvo os autorizados pelo(s) proprietário(s) ou seu(s) representante(s) legal(is).

6) Estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros pertences nas janelas ou em locais

visíveis do Edifício, bater ou sacudir tapetes de qualquer espécie, nas janelas e áreas de

circulação, bem como colocar vasos, enfeites, plantas e quaisquer outros objetos sujeitos a queda.

7) Atirar papéis, pontas de cigarro ou quaisquer objetos ou líquidos nos corredores,

janelas, escadas, e áreas comuns e exclusivas.

8) Realizar festas ou recepções nas partes comuns do condomínio, incluída a garagem, salvo a área destinada especificamente para lazer, bem como eventos de qualquer natureza que não sejam comportados pelos apartamentos.

9) Remover o pó de tapetes e cortinas e outros pertences e promover a limpeza de sua unidade de forma a prejudicar o asseio das partes comuns públicas;

10) Violar de qualquer forma a Lei do Silêncio, usar aparelhos radiofônicos, altofalantes,

televisão, aparelhos de som e similares, buzinas, instrumentos musicais (sopro, corda, percussão, etc.) e quaisquer outros em elevado som de modo a perturbar o sossego dos demais condôminos mesmo durante o dia e nas horas destinadas ao descanso (das 22h às 07h horas), bem como gritar, discutir em voz alta e, ainda, pronunciar palavras de baixo calão, nas dependências do edifício, comprometendo o bom nome do prédio, com violação das normas elementares da boa educação;

11) Promover grandes festas, reuniões e ensaios em unidades ou partes comuns, com orquestras, e conjuntos musicais, quaisquer que sejam os gêneros de música;

12) Usar rádios transmissores e receptores que causem interferência nos demais aparelhos elétricos e eletrônicos existentes no prédio;

13) Manter botijões de gás no interior dos apartamentos, em desconformidade com a legislação própria;

14) Deixar que o aparelho de ar condicionado goteje na via pública ou área interna do condomínio;

15) Construir ou modificar dependências de uso particular que afetem ou prejudiquem a solidez do prédio;

16) Colocar lixo, detrito, etc. senão no compartimento aos mesmos destinados e devidamente embalados. Na ausência dos mesmos utilizar os compartimentos do serviço de coleta de lixo municipal;

17) Usar nos banheiros outro tipo de papel que não seja o higiênico. Lançar absorventes

e outros objetos nos aparelhos sanitários, que possam causar entupimentos, sendo de custo do inquilino o desentupimento se assim o fizer;

18) Utilizar-se dos empregados do condomínio, em seu horário de trabalho, para serviços particulares;

19) Instalar nas paredes do edifício fios condutores de qualquer espécie, e ainda, usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações ou ruídos excessivos;

20) Obstruir entradas para áreas comuns, vestíbulo, corredores, hall e escadas, ainda que

em caráter provisório, ou utilizar qualquer dessas dependências para outro fim senão o de trânsito, sendo proibido nelas a permanência de pessoas, quer isoladamente, quer em

grupos;

21) Transitar cargas e mudanças fora dos horários de Segunda a Sábado. As exceções ficarão a cargo do síndico;

22) Abandonar torneiras de água e bicos de gás abertos ou deixar de consertá-los quando os mesmos exigirem reparos;

23) Praticar jogos esportivos com bolas, petecas e outras modalidades nos hall de entrada, área de circulação, garagem bem como no interior das unidades, se neste último

caso for perturbado o sossego dos demais condôminos, ocupantes e moradores;

24) Utilizar as partes comuns, inclusive garagem para recreação, salvo a área destinada

especificamente para lazer;

25) Abandonar, depositar ou colocar qualquer objeto nos lugares de uso comum do Edifício,

26) Os jogos e/ou brincadeiras infantis somente poderão ser praticadas em locais apropriados, em geral das 09h às 22h, ressalvados os específicos para locais expressamente determinados, na forma e condições previstas neste Regulamento Interno, ou definidas previamente pelo Síndico.

CLÁUSULA 5.^a - As luzes das partes comuns serão acesas e apagadas por meio de sensores.

CLÁUSULA 6.^a - O portão da garagem será mantido fechado.

CLÁUSULA 7.^a - Cada metro quadrado de piso do Edifício suportará a sobrecarga de utensílios e eletrodomésticos padrões, sendo vedado o armazenamento ou instalação de

maquinário pesado.

CLÁUSULA 8.^a - Os condôminos e locatários ficam obrigados a zelar pela ordem e pela boa reputação do Edifício, não praticando atos nem permitindo o exercício de qualquer atividade que possa produzir dano ao seu conceito, conforme itens abordados na CLÁUSULA 4.^a. Constituí direito dos condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares (entendidos como tais os que com eles habitarem) usarem, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma e das partes comuns do Condomínio como melhor lhes aprouver, desde que respeitadas às determinações legais que abrangem as relações condominiais - particularmente o Código Civil vigente, as normas ainda em vigor da Lei na 4.591/64 de 16/12/64 e o DL na 112, de 12/03/69. Lei do Silêncio, assim como quaisquer dispositivos legais, federais, estaduais ou municipais, que protegem o direito de vizinhança, quanto ao barulho, e a toda e qualquer perturbação ao sossego ou à saúde

dos moradores, a convenção do Condomínio, este regulamento e regulamentos específicos para uso de dependências comuns, de modo a não prejudicar igual direito dos outros condôminos, inquilinos e respectivos familiares, nem comprometer as condições residenciais dos edifícios, especialmente a boa ordem, a moral, a segurança, a higiene, a tranqüilidade.

CLÁUSULA 9.^a - Toda e qualquer reclamação dos proprietários e inquilinos deverá ser transmitida, por escrito, ao síndico.

CLÁUSULA 10.^a - As contas de luz serão pagas dentro do vencimento de cada mês estabelecido pela Escelsa, sob pena de multa estabelecida pela mesma.

CLÁUSULA 11.^a - Os estragos provocados nas áreas comuns do Edifício por qualquer proprietário, ocupante ou seus prepostos, parentes e amigos, serão reparados pelo mesmo dentro de prazo estabelecido pelo Condomínio, e em caso de atraso o responsável será executado judicialmente.

CLÁUSULA 12.^a - Os casos não previstos neste Regulamento serão regidos pela Convenção de Condomínio e pela legislação aplicável à espécie.

CLÁUSULA 13.^a - Na hipótese de venda ou transferência da propriedade ou de posse direta ou indireta, ou da constituição de direitos reais sobre as unidades autônomas, os novos adquirentes, quer da propriedade, quer da posse, ficam automaticamente obrigados a respeitar as disposições deste Regulamento, ainda que nenhuma referência a

este parágrafo seja feita em documento pelo qual se efetivar a venda, transferência ou constituição acima.

CLÁUSULA 14.^a - DO USO DAS ÁREAS COMUNS

1) - É permitido aos moradores usar e usufruir das partes comuns do Condomínio, desde

que não impeçam idêntico uso e fruição por parte dos demais condôminos.

2) - É vedado a qualquer título ceder ou alugar as partes comuns do edifício, no todo ou em parte, a pessoa que não residir no mesmo, para grupos, agremiações ou entidades de

qualquer natureza, com ou sem fins lucrativos.

3) - A entrada social do prédio destina-se aos moradores, proprietários ou inquilinos, respectivas famílias e visitantes, respeitado o que dispõe a Lei Estadual.

4) - É proibida a permanência de empregados nos halls, escadas sociais e de serviço, garagens ou áreas externas, exceto quando a serviço.

5) - Não é permitida a entrada no prédio de pessoas estranhas, exceto quando autorizadas por algum morador que as acompanhe, devendo esta autorização ser registrada no livro de ocorrência existente no portão de entrada, visando ao controle e apuração de fatos eventualmente ocorridos neste período. Neste caso, o ingresso e a permanência dessas pessoas ficarão sob total responsabilidade do respectivo condômino

que os autorizou.

6) - É proibido o uso de bicicletas, skates, patins e similares nas áreas comuns.

7) - É expressamente proibida a utilização da recepção como extensão de sala de jogos

ou lazer, realizar brincadeiras ou qualquer outro jogo que possa causar danos, ficando seus transgressores sujeitos ao pagamento das multas previstas neste Regulamento.

8) - É proibido o uso de veículos motorizados nas dependências do Condomínio, salvo quando em trânsito de entrada e saída.

9) - É proibido parar ou estacionar veículos automotores em frente às áreas de acesso ao

Edifício, assim como sobre as calçadas, rampas e demais áreas de circulação.

10) - É proibido guardar ou depositar em qualquer parte do Edifício substâncias explosivas ou inflamáveis, bem como agentes biológicos, químicos ou emissores de radiações ionizantes e/ou susceptíveis de afetar a saúde, segurança ou tranquilidade dos

moradores, bem como provocar o aumento da taxa de seguro.

11) - São proibidos os jogos ou qualquer prática esportiva fora dos locais destinados para tal fim.

12) - É proibido aos moradores e visitantes entrar nas dependências reservadas aos

equipamentos e instalações do Condomínio tais como: terraço do prédio, bombas de incêndio, exaustores, bombas de água, medidores de luz e gás, hidrômetros, sala de computação, telhado, sala de geradores e estação de tratamento de esgoto (ETE),

13) - Cabe à Administração ou ao funcionário designado por esta entender-se, quando necessário, com os condôminos a fim de que sejam dirimidas dúvidas, bem como no sentido de que sejam tomadas providências visando à segurança do prédio e/ou moradores.

14) - As portas corta-fogo deverão ser mantidas permanentemente fechadas.

15) - É proibido colocar ou deixar que se coloquem nas paredes comuns do edifício quaisquer objetos ou instalações, de qualquer natureza, bem assim guardar fogos de artifício, tanto nas partes comuns quanto nas unidades autônomas. Em datas festivas será tolerado, sob rigorosas normas técnicas e fiscalização, o uso de fogos, desde que não causem danos materiais e pessoais.

16) - É proibido trânsito de pedestre ou se locomover de bicicletas pela garagem.

CLÁUSULA 14.^a - USO DAS GARAGENS:

DAS VAGAS DE GARAGEM E SUA UTILIZAÇÃO

1) - As garagens do Condomínio destinam-se exclusivamente a guarda de automóveis e

motos pertencentes aos moradores e/ou locatários, de acordo com o número de vagas estipuladas pelo proprietário do imóvel.

2) - Poderão também ser guardadas na garagem do Edifício bicicletas de propriedade dos condôminos, no bicicletário, ficando expressamente entendido que o Condomínio não será de forma alguma responsável pelas referidas bicicletas, em razão de eventual furto ou da ocorrência de danos às mesmas.

3) - As motocicletas ocuparão o mesmo espaço físico da(s) vaga(s) de garagem de cada

apartamento, estacionando por inteiro dentro dos limites da vaga respectiva, de modo que não prejudiquem as condições do estacionamento, circulação e manobra de garagem. Seu funcionamento não deverá pôr em risco outros veículos e/ou pessoas no interior da garagem, nem causar ruído prejudicial à tranquilidade dos edifícios.

4) - Cada condômino terá o direito ao número de vagas na garagem especificadas na Convenção, ou estipuladas pelo proprietário do imóvel, devendo ser respeitados limites das mesmas de acordo com as marcações existentes nos pisos. As motocicletas ocuparão o mesmo espaço físico da(s) vaga(s) de garagem de cada apartamento, desde

que os automóveis tenham dimensões compatíveis com a área da vaga respectiva e as necessidades de estacionamento, circulação e manobra tenham peso compatível com a

capacidade de carga dos pisos da garagem e sejam mantidos descarregados.

5) - Em caso de locação dos apartamentos, os locatários terão, salvo disposição contratual em contrário, direito à(s) vaga(s) respectiva(s), devendo o proprietário transferir ao locatário as obrigações constantes deste regulamento e da Convenção do Condomínio, comunicar a Administração de locação da unidade no prazo de 05 (cinco) dias, fornecendo o endereço de sua residência e telefone (locador), bem como nome e endereço da administradora da locação, quando houver.

- 6) - É proibida a guarda da garagem de carros com altura superior a 02 (dois) metros ou que, por seu tamanho ou dimensões, prejudiquem a circulação no interior da mesma, ou possam danificar as tubulações existentes no local.
- 7) - Fica proibida a guarda de animais, embrulhos, volumes, peças, acessórios ou qualquer outro tipo de material nas garagens.
- 8) - Não é permitida a velocidade superior a 10 km/h. nem o uso de buzinas, em toda a área do condomínio.
- 9) - Qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira e exclusiva responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo o mesmo ressarcir o prejuízo causado em entendimento direto com o prejudicado.
- 10) - É proibido o uso das garagens para a execução de qualquer serviço (montagem de móveis, pintura, troca de peças em automóveis, lanternagem e teste de motores e de buzinas), executando-se troca de pneus quando absolutamente necessários, e socorro mecânico visando à retirada do veículo do interior das garagens.
- 11) - É expressamente proibida a permanência de pessoas estranhas e crianças nas dependências das garagens, salvo para os casos de embarque e desembarque destas últimas.
- 12) - Salvo quando em trânsito, é proibido o uso de bicicletas e motocicletas nas dependências das garagens. Fica também proibido o uso de skates, patins e etc., além de jogos de qualquer natureza, nas dependências das garagens.
- 13) - É proibido o uso das garagens para guardar móveis, utensílios, motores, pneus, ferramentas ou quaisquer outros objetos, inclusive entulho.
- 14) - Os Condôminos e usuários dos locais de estacionamento do Edifício ficam inteiramente cientes de que nenhuma responsabilidade poderá ser imputada ao Condomínio ou a qualquer pessoa a ele vinculado em decorrência de prejuízos de qualquer natureza provenientes de furto, roubo, e incêndio de veículos, ou outras avarias que porventura venham a sofrer no interior do edifício, objetos eventualmente deixados no interior dos mesmos pertencentes ao Condomínio ou usuário, que assumirá inteira responsabilidade por tais eventos, provocados pela má utilização da garagem ou da área de estacionamento para visitantes.
- 15) - É obrigatória a comunicação à Administração das placas dos automóveis e motocicletas a serem guardados no interior das garagens, visando facilitar a identificação e comunicação pela Administração de irregularidades que porventura estiverem praticando ou prevenir danos. Em caso de furto, roubo e/ou venda de automóvel/motocicleta, o condômino ficará obrigado a comunicar e/ou requerer a baixa do veículo cadastrado junto à administração.
- 16) - Não se admitirá o ingresso no interior da(s) garagem(s) de veículos que apresentem anormalidades tais como motor produzindo ruídos e/ou vazamentos de combustível e/ou óleo, freios em mau estado, silenciosos, defeituosos ou fora das

especificações originais do veículo e quaisquer outras anormalidades que possam afetar

as condições de segurança, tranquilidade e limpeza do Condomínio.

17) - A vaga-garagem vinculada poderá ser alienada ou alugada de uma unidade autônoma para outra unidade autônoma, vedada expressamente a alienação ou locação a

quem não for condômino do edifício. A alienação deverá ser registrada no Cartório Imobiliário e cientificada, por escrito, ao Síndico, com a devida comprovação. A locação também deverá ser comunicada, com indicação do nome do condômino locatário. Este direito reserva-se apenas ao proprietário.

18) - Não é permitido o ingresso nas garagens de automóveis que apresentem anormalidades que possam causar danos às partes comuns ou aos demais veículos.

19) - É proibido experimentar buzinas e, desde que possam perturbar o sossego de moradores e usuários, rádio, equipamentos de som, e motores ou quaisquer equipamentos que causem poluição sonora, etc. nas dependências da(s) garagem(s).

20) - Aquele que não obedecer à sinalização, às indicações de trânsito na garagem ou ocasionar quaisquer prejuízos ou transtornos a terceiros ficará sujeito às penas de lei aplicáveis ao caso, eximindo-se o Condomínio ou qualquer pessoa a ele vinculado de qualquer ônus relativo à ocorrência. O Condomínio não terá nenhuma responsabilidade civil ou criminal por acidentes que venham a ocorrer com automóveis ou contra terceiros, ficando esta responsabilidade por conta exclusiva do proprietário do veículo causador do acidente.

21) - Ao morador/condômino que possuir veículos estacionados nas garagens, sem direito à vaga será imputada multa pecuniária conforme estatuído na Cláusula "Das penalidades".

22) - É expressamente proibida a lavagem de carros no interior da garagem, a qual não está preparada para a execução deste serviço, sendo os transgressores, se condôminos

e/ou residentes, serão penalizados com as sanções previstas neste Regimento Interno; se

funcionários com rescisão do contrato de trabalho, por justa causa.

23) - Não será imputado ao Condomínio e/ou a qualquer pessoa a ele vinculada qualquer dano, avaria ou furto de veículo e/ou objetos eventualmente deixados no interior do mesmo, ficando a responsabilidade a cargo do proprietário do veículo.

24) - O condômino não responderá ou se responsabilizará, em quaisquer situações, pelos prejuízos a que der causa, no interior da garagem, com ou sem existência de culpa,

nunca sendo possível imputá-lo quaisquer tipos de ônus ou dever de indenizar direta ou

indiretamente o(s) prejudicado(s).

CLÁUSULA 15.^a - DAS ÁREAS E ATIVIDADES DE RECREAÇÃO

O Condomínio é provido de áreas especiais destinadas às atividades sócio-recreativas, onde serão admitidos todos os residentes, condôminos ou não, e seus respectivos convidados.

1 - DO SALÃO DE FESTAS E CHURRASQUEIRA

1.1) - O Condomínio possui um salão de festa e uma churrasqueira, cuja utilização

observará as seguintes regras:

1.2) - A requisição do Salão de Festas ou Churrasqueira só poderá ser feita por condôminos ou inquilinos para promoção de pequenas atividades sociais, festas, recepção ou aniversários, sendo vedada a cessão do salão ou churrasqueira para atividades políticas ou partidárias, religiosas, mercantis e jogos considerados de azar pela legislação pertinente.

1.3) - A cessão de uso do salão de festas terá duração de 24h, das 10h às 10h do dia subsequente ao evento, a da churrasqueira será de 10h as 00h.

1.4) - No salão de festas e na área da churrasqueira o uso de aparelhos sonoros será limitado até as 22h; após este horário o uso deve ser feito com moderação em observância à Lei do Silêncio, sujeitando-se às sanções penais, civis e administrativas.

1.5) - Para realizar reservam dos dias e horários para o uso do salão de festas, copa e churrasqueira, os proprietários ou inquilinos deverão procurar a Administração para agenciamento de uso. A utilização do salão ou churrasqueira ficará condicionada à solicitação feita por escrito à Administração, com antecedência mínima de 07 (sete) dias. Havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia. A preferência será

para o primeiro solicitante.

1.6) - E vedada à cessão e/ou uso do salão de festas e churrasqueira para comemorações

particulares dos condôminos nas seguintes datas tradicionais, bem assim a terceiros, parentes dos condôminos ou não.

a) véspera e dia de Natal;

b) véspera e dia de Ano-Novo;

c) dias de carnaval;

1.7) - A cessão de uso do salão de festas e da churrasqueira está condicionada à prévia

assinatura, por parte do condômino, de um termo de responsabilidade, onde ficará expressamente consignado haver recebido as referidas dependências e utensílios cedidos

pelo Condomínio para tal fim em perfeitas condições de uso. Assumindo integralmente o ônus de qualquer dano que venha ser registrado desde a entrega do salão ou churrasqueira, inclusive os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado e empregados. O condômino ficará responsável ainda pelo pagamento da taxa estipulada pela Administração.

1.8) - O condômino que tiver a reserva para o uso do salão ou churrasqueira, com o devido agenciamento da cessão de uso, terá a exclusividade de utilização dos referidos espaços.

1.9) - Durante o período de uso, o salão de festas e/ou churrasqueira ficarão sob a responsabilidade de seus usuários, que deverão assinar o livro próprio de registro de uso.

1.10) - Não será permitida a perfuração de tetos e paredes do salão de festas para a fixação de arranjos decorativos, ficando os reparos de eventuais danos a cargo dos usuários infratores.

1.11) - Os usuários do salão de festas e/ou churrasqueira deverão respeitar os níveis de

decibéis indicados pelas normas legais, sobretudo nos horários noturnos.

1.12) - Ao término da cessão de uso, o morador, em conjunto com um funcionário do Condomínio, para tal designado pela Administração, efetuará uma conferência das instalações e equipamentos das áreas utilizadas.

1.13) - A avaliação dos prejuízos causados ao Condomínio, para efeito de ressarcimento

por parte do requisitante, será feita através de coleta de preços entre firmas, habilitadas à

execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações e de utensílios.

1.14) - A recusa do pagamento relativo ao ressarcimento das despesas havidas com a reparação dos danos causados acarretará além de incidência de correção monetária o acréscimo de 20% (vinte por cento) no montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com o pagamento de custos e honorários advocatícios, bem como a perda do direito de requisição do salão de festas e churrasqueira até o cumprimento das obrigações.

1.15) - O condômino usuário do salão ou churrasqueira deverá orientar seus convidados

no sentido de que não utilizem outras áreas comuns do Condomínio que não façam parte do salão ou churrasqueira.

1.16) - O requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer

das atividades, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja

presença seja considerada inconveniente.

1.17) - O condômino inadimplente junto ao Condomínio não poderá reservar as áreas do

salão de festas e churrasqueira,

CLÁUSULA 16.^a - DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

1) - DOS DIREITOS

Constituem direitos dos condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares (entendidos como tais os que com ele coabitarem):

1.1) - Usar, gozar e dispor das respectivas unidades autônomas, bem como das vagasgaragem

vinculadas a seu apartamento e às partes comuns do Condomínio como melhor lhe aprouver, desde que não prejudiquem a segurança e solidez do edifício, que não causem danos, não comprometam a boa ordem, a moral, a higiene e a tranqüilidade dos

demaís condôminos e não infrinjam as normas legais e/ou as disposições da convenção,

do Regimento Interno e das Normas de Procedimento.

1.2) - Usar e gozar das partes comuns da edificação, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos com as mesmas restrições da alínea anterior.

1.3) - Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir

esclarecimento ao Síndico.

1.4) - Comparecer às Assembléias e nelas discutir, votar e ser votado, sendo que com relação ao locatário deverá ser observado o disposto nas Leis 8.24/91 e 4.591/64

1.5) - Denunciar ao Síndico ou à Administração qualquer irregularidade observada, bem

como sugerir alguma medida administrativa.

1.6) - Utilizar-se das partes comuns do Condomínio, bem assim ter acesso às áreas de recreação nos horários estipulados e segundo as regras deste Regulamento e/ou outras

que venham a ser baixadas.

CLÁUSULA 17.^a - DAS PENALIDADES:

1) - O descumprimento reiterado (a partir de duas vezes) das normas da convenção e deste regulamento poderá gerar, contra o faltoso, a imposição de multa de até cinco salários mínimos, a critério do síndico, assegurado o direito de defesa perante o Conselho Consultivo e/ou Conselho Fiscal.

2) - A reiterada prática de atos que caracterizem o comportamento anti-social (duas vezes ou mais) poderá gerar, contra o faltoso, a imposição de multa de até dez salários mínimos, assegurando o direito de defesa perante o Conselho Consultivo e/ou Conselho Fiscal.

3) - Os condôminos são responsáveis pelos danos e prejuízos que, pessoalmente, seus dependentes, visitantes e prepostos venham a causar em qualquer área comum do prédio, ficando obrigado a indenizar o Condomínio, pelo valor do dano causado a ser apurado pela Administração e exigido do condômino responsável, cujo pagamento deverá ser efetuado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da apuração do seu valor, sob pena de cobrança judicial acrescida dos ônus legais em decorrência de sua inadimplência.

4) - O Condomínio punirá os infratores, condôminos, familiares, visitantes ou prepostos, com as sanções previstas na Convenção e neste Regulamento Interno.

5) - A disciplina estatutária é decorrente do interesse comum, sobrepondo-se, obviamente, ao particular, desde que não viole o direito básico de propriedade.

6) - Caberá à Administração do Condomínio aplicar as sanções previstas na Convenção, em caso de transgressão das normas do presente Regulamento Interno, as quais serão graduadas de conformidade com sua importância, sendo no mínimo de 10% (dez por cento) do valor do salário mínimo, para cada infração praticada, as quais reverterão para

o fundo de reserva do Condomínio, podendo chegar ao valor equivalente a cinco ou dez

salários mínimos, pela reiteração dos atos ou pelo comportamento anti-social por deliberação do síndico.

7) - As multas poderão ser aplicadas diariamente, em caso de infração continuada, ficando o condômino proibido de dar continuidade em caso de obras ou instalações.

8) - Além das penas cominadas em Lei fica ainda o condômino, que transitória ou eventualmente perturbar a vida condominial ou o uso das coisas comuns ou de cada

condômino ou der causa a despesas, sujeito ao pagamento de multa equivalente ao valor

do salário mínimo incidente à época da infração, mesmo que o apartamento esteja ocupado por terceiros, locatários ou comodatários; e ficará obrigado ao ressarcimento de

despesas ocasionadas, sem prejuízo das demais conseqüências cíveis ou criminais.

9) - Se o infrator depois de aplicada a penalidade, não cessar a infração, ficará passível de novas penalidades e assim sucessivamente, sempre em valor crescente como vier a ser disciplinado pelo Regimento Interno, até decisão judicial.

10) - As multas serão impostas e cobradas pelo Síndico, que deverá comunicá-las aos respectivos condôminos por carta registrada com AR ou por carta protocolada.

11) - Sem prejuízo da atualização monetária das multas, poderá o interessado interpor recurso à Assembléia Geral, o que deverá ser feito em até 30 (trinta) dias do conhecimento do fato interessado.

11) - Quando o Síndico se omitir, caberá a qualquer condômino solicitar ao Conselho Consultivo as providências exigidas.

12) - As custas e despesas em processos judiciais, assim como honorários de advogados,

serão sempre pagos por quem for condenado no processo.

13) - Em ação proposta pelo Condomínio que for julgada improcedente, as despesas que

houver serão consideradas como despesas extraordinárias de Condomínio.

14) - As penalidades poderão ser aplicadas a qualquer tempo e, quando não forem na ocasião oportuna, não serão canceladas, salvo por deliberação expressa de Assembléia

Geral, em grau de recurso.

15) - As importâncias devidas a título de multas que não forem pagas até 30 dias após a

data em que vier a ser fixada ficarão sujeitas, desde a ocorrência e até o efetivo pagamento, à incidência de juros que se fixam em 1% (um por cento) ao mês, à atualização monetária de acordo com o IGP-DI coluna 2, da Fundação Getúlio Vargas (ou na falta deste, pelo IPC ou outro índice que vier a substituir).

16) - As despesas resultantes de ação ou omissão da Administração do Condomínio e/ou

de seus empregados serão custeadas pelo Condomínio, cabendo ao Conselho Consultivo, conforme o caso, aplicar aos responsáveis as penalidades cabíveis, não se incluindo aqui as despesas com danos em veículos e/ou a terceiros ocasionados por veículos que deverão estar cobertos por seguro de responsabilidade exclusiva, inclusive

financeira, do proprietário do veículo).

17) - Em caso de necessidade de procedimento judicial, todas as despesas correspondentes às custas e honorários advocatícios ocorrerão por conta do Condomínio

responsável, que ficará também obrigado a efetuar os reparos necessários ou reembolso

ao Condomínio de despesas ocorridas com a reposição de objetos ou áreas danificadas.

CLÁUSULA 18.^a - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

1) - Não poderão ser instalados aparelhos alimentados por gás engarrafado nas partes comuns e/ou privativas dos edifícios.

2) - Os inadimplentes com o Condomínio não terão direito ao serviço de governança, locação das áreas do salão de festas e churrasqueira, sendo ainda bloqueados os telefones da rede de.

3) - DOS CONVIDADOS

3.1) - Cada condômino tem direito a receber tantos convidados quanto deseje em sua unidade, respeitados a segurança, bem-estar e tranqüilidade dos demais condôminos.

3.2) - A entrada de convidado(s) no edifício somente ocorrerá após o respectivo condômino ter sido consultado pelo interfone a respeito ou quando previamente autorizado pelo mesmo, através de comunicação à segurança do Condomínio, na entrada do prédio e aos porteiros, devendo o nome do visitante ser anotado em livro próprio, onde constarão o nome do visitado, a pessoa que autorizou o ingresso do convidado, o horário da entrada e saída do(s) mesmo(s).

4) - DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS

4.1) - É permitida a permanência de animais de pequeno porte dentro de sua unidade, ficando limitada a um animal.

4.2) - Não é permitida a permanência dos referidos animais domésticos dentro de sua unidade que atentem contra a segurança, bem-estar e tranqüilidade dos demais condôminos.

4.3) - Não é permitida a permanência dos referidos animais domésticos nas áreas comuns do Condomínio, salvo para entrada e saída dos mesmos do prédio.

4.4) - Os proprietários são responsáveis pelo recolhimento de excrementos produzidos pelos animais nos corredores e nas áreas comuns, com a utilização de sacos plásticos, os

quais serão depositados nas lixeiras do prédio, bem como a higienização do lugar.

CLÁUSULA 19.^a - DISPOSIÇÕES FINAIS:

1) - Constitui dever de condôminos, moradores e usuários do prédio cumprir o presente Regulamento Interno, levando ao conhecimento da Administração qualquer transgressão de que tenha conhecimento.

2) - É obrigatória a inserção, nos contratos de locação, de sublocação e comodato, e nas

escrituras que importem a alienação de unidades autônomas do edifício, de cláusulas em

que se declare à observância obrigatória e que obrigue ao fiel cumprimento das normas do presente do presente Regimento Interno.

3) - É obrigatório o preenchimento correto da ficha de registro de moradores, a fim de que o Condomínio possa manter sempre atualizadas as fichas de cadastro policial.

4) - Quaisquer sugestões e/ou reclamações deverão ser dirigidas à Administração do prédio por escrito, as quais serão registradas em livro próprio.

5) - Ficam o Síndico e/ou Administração autorizados a, obedecida a Convenção do Condomínio e este Regulamento, baixarem todas as instruções complementares que entenderem necessárias à aplicação das normas do presente.

6) - Todos os casos omissos neste regulamento serão resolvidos pelo Síndico e/ou Administração, ressalvados os da competência do Conselho Consultivo e da Assembléia

Geral de Condôminos e o direito dos condôminos previstos na Convenção.

7) O presente Regimento Interno Condominial foi aprovado em AGE do dia 02/11/2011, estando devidamente lavrado em livro de ata.

Vila Velha, 02/11/2011.

SÍNDICO CONSELHEIRO

EUJÁCIA NOGUEIRA BASTOS
ADMINISTRADORA