



- Condomínio Edifício Avenida Corifeu REGULAMENTO INTERNO

Este regulamento, aprovado pelos condôminos presentes na Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio Edifício Avenida Corifeu, realizada em 12/06/2007 tem, como finalidade, disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos residem neste Edifício, complementando e, ao mesmo tempo, estando em total conformidade com o que determinam o novo Código Civil Brasileiro e a atual Convenção do Condomínio.

Capítulo I DAS OBRIGAÇÕES

- 01.** Comparecer, quando convocado, às Assembléias Gerais, na forma da lei e da Convenção em vigor, a fim de que todas as decisões nelas tomadas expressem realmente a vontade do Condomínio;
- 02.** Atender e fazer com que os demais ocupantes, inclusive, os serviços do seu Apartamento atendam as orientações procedentes do Zelador, Síndico e/ou Sub-Síndico e das Assembléias Gerais, devendo observar dentro do Edifício a mais rigorosa disciplina, moralidade, decência, higiene e respeito, devendo quaisquer queixas ser encaminhadas por escrito à Administração;
- 03.** Tratar com respeito todos os funcionários do Prédio;
- 04.** Comunicar ao Zelador e/ou ao Síndico a eventual incidência de moléstia grave infecto-contagiosa no seu Apartamento;
- 05.** Permitir, em seu Apartamento, a entrada do Síndico e/ou Zelador e das pessoas que os acompanham, quando isto se fizer necessário à inspeção e execução de medidas relacionadas ao interesse coletivo;
- 06.** Fornecer à Zeladoria, para fins de controle e segurança, os dados cadastrais do titular, moradores, serviços e contatos do seu Apartamento, mais as placas de veículos e vagas que ocupam, atualizando-os sempre quando houver alteração ou mudança;
- 07.** Respeitar o horário das 08h00 às 17h00, qualquer dia da semana, para a entrada de corretores de imóveis, mediante sua identificação na Portaria e apresentação de prévia autorização do respectivo solicitante;
- 08.** Manter aberta a porta do elevador somente o tempo necessário para a entrada e saída de pessoas, salvo nos casos de manutenção, carga ou descarga e cumprir as normas de segurança, determinadas tanto por lei quanto pelo respectivo fabricante;
- 09.** Comunicar à Administração, com exatidão e clareza, o seu domicílio para a recepção de correspondências, tais como, boletos bancários, editais de convocação, atas e avisos em geral, de forma que, depois, não se necessite alegar, em nenhuma instância, o desconhecimento de assuntos ou decisões tomadas, gerando compromissos ou obrigações que deixou de cumprir pela não recepção de documentos a eles relacionados;
- 10.** Manter no retrovisor interno, na entrada do seu veículo e quando estacionado na garagem, o Cartão de Identificação, que será fornecido depois de prestadas as informações cadastrais, referidas nos Artigos 06 e

09, supra, estando a 2a. via do Cartão taxada em 1/65 da maior Taxa Condominial vigente na ocasião;

11. Realizar, por sua conta exclusiva, as despesas e/ou reparos em sua propriedade autônoma e contribuir para as despesas gerais, comuns, na forma do aprovado em Assembléia;

12. Responsabilizar-se pelo conserto ou pela substituição de qualquer peça ou aparelho pertencente ao Condomínio e danificado por ato próprio, dos demais moradores ou mesmo visitantes do seu Apartamento;

13. Fazer constar, como parte integrante dos Contratos de Locação ou Comodato, um exemplar deste Regulamento, cuja infringência pelo locatário, comodatário ou demais moradores será passível de multa figurada no Capítulo VI, Artigos 49 a 52 deste Regulamento.

Capítulo II DAS PERMISSÕES E DIREITOS

14. Haverá a concessão de uma única vaga de garagem, exclusiva, a serviço de eventuais e raras necessidades administrativas, estando a posse e o controle da mesma a cargo direto do Síndico do edifício, cujo Cartão de Identificação, com as prévias instruções, permanecerá na Portaria para estes casos. NOTA – Fica permitida a entrada e saída imediata de veículo, conhecido e previamente autorizado por condômino ou morador, para simples embarque e desembarque de pessoas ou carga e descarga de objetos pessoais, sem, todavia, o direito à permanência ou estacionamento do veículo na garagem;

15. Quando houver espaço, pode fixar breves notas no Mural localizado no térreo, desde que estas sejam de cunho comercial lícito, além disso, deverão ser padronizadas (em pequenas tiras de papel de 7cm x 9,5cm), não podendo os suportes das mensagens ultrapassar a dimensão do próprio Mural, as quais, serão retiradas ao final de quinze dias, dando lugar a novas mensagens pretendentes;

16. Usar o Salão de Festas que, em razão do interesse comum, terá preferência à realização de festas, quando não agendadas, para a mesma data, as reuniões do Corpo Diretivo nem Assembléias Gerais, observadas ainda as demais condições explicitadas no Artigo 17, seguinte;

17. Utilizar o Salão de Festas, em reuniões festivas com familiares e amigos, desde que observado o Artigo 16, anterior, mais os seguintes requisitos: **a)** Fazer em formulário próprio o pedido do Salão de Festas com antecedência de dez dias, onde figurará o tipo de evento a ser realizado para prévia aprovação pela Administração; **b)** Será da responsabilidade do requisitante, independente de quem use o Salão, a limpeza, reposição e restauração por dano ocorrido nas instalações e/ou equipamentos, estando completa a solicitação quando assinado o respectivo Termo de Responsabilidade; **c)** Inicia e cessa, respectivamente, a sua responsabilidade, na recepção e devolução das chaves, após a vistoria efetuada em companhia do Zelador; **d)** O horário para a utilização do Salão de Festas será, invariavelmente, das 09h00 às 22h00; **e)** Havendo mais de uma solicitação de reserva do Salão de Festas para o mesmo dia, a preferência será dada ao primeiro requisitante; **f)** O morador apresentará a lista de convidados não moradores, que será mantida na Portaria durante toda a realização do evento, lista esta que, acrescida às pessoas da família do morador, o número total se limitará ao máximo de cinquenta

participantes; **g)** É proibida a utilização de música ao vivo, bem como, de bebidas alcoólicas por menores de dezoito anos; **h)** Evitar no recinto a prática de jogos e outros atos ou comportamentos que venham, de algum modo, perturbar a ordem e o sossego dos demais moradores; **i)** Será obrigatória a presença do condômino ou de pessoa maior de dezoito anos que, em nome deste será responsável pelo uso do Salão durante toda a realização do evento; **j)** O uso do Salão de Festas não compreende a circulação livre de seus participantes nas áreas comuns do Condomínio; **k)** Será cobrada uma taxa, a título de uso do Salão de Festas, à razão de 30% da maior Taxa Condominial vigente à época de sua utilização, cujo pagamento será antecipado no ato da reserva, imediatamente após a aprovação do pedido pela Administração; **l)** Entretanto, para eventos não festivos no Salão de Festas, mas, condizentes com este Regulamento: **1.** Serão observados o Artigo 16, na íntegra, mais o Artigo 17, excetuadas neste artigo as Alíneas "f" e "k"; **2.** Haverá a cobrança de 4,62% da maior Taxa Condominial vigente à época de sua utilização, por período de duas horas consecutivas, a título de uso do recinto, cujo pagamento deverá ser antecipado no ato da reserva, imediatamente após a aprovação do pedido pela Administração;

18. A não observância deste Regulamento no uso do Salão de Festas, implicará ao requisitante as seguintes sanções a critério do Corpo Diretivo que, além da multa regulamentar, conforme Capítulo VI, Artigos 49 a 52 do Regulamento, poderá aplicar a suspensão do direito de uso do Salão de Festas por até doze meses seguidos.

Capítulo III DAS PROIBIÇÕES EXPRESSAS

19. Ficam vedados a condôminos, moradores, serviços e prestadores de serviços os seguintes atos e/ou atividades na **área comum** do Edifício, entendo-se como tal, qualquer área, dependência ou equipamento de uso não privativo: **a)** Pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nele intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhes os arranjos; **b)** Deixar ou depositar objetos ou outros materiais na **área comum**, os quais, se tiverem de ser removidos destes locais pelo Zelador pela urgência do fato ou o não atendimento de avisos e alertas deste, tais objetos serão devolvidos somente após o infrator pagar os danos ou despesas porventura ocasionados; **c)** Permanecer nas **áreas comuns** do Edifício, de modo a perturbar a passagem de alguém ou o trabalho dos funcionários, bem como, para praticar, nas mesmas áreas, jogos ou outros esportes infantis ou não, com velocípedes, patins, bicicletas, bolas etc.; **d)** Transitar pelas **áreas comuns** do Edifício sem camisa, em trajes de banho ou sumários que comprometam a ordem e/ou a imagem do Condomínio; **e)** Deixar pacotes, sacolas ou chaves na Portaria do prédio, pois esta não será responsável pela guarda de objetos nem o Condomínio, podendo ainda o infrator estar sujeito à Alínea "b", deste Artigo; **f)** Sujar, danificar ou afixar cartazes ou avisos nas áreas comuns (neste último caso, somente com prévia anuência do Síndico e na forma do Artigo 15); **g)** Fumar ou manter aceso qualquer tipo de cigarro, charuto ou cachimbo nas **áreas comuns** do Edifício, bem como, utilizar tais dependências para conversar ou reunir-se com outrem;

TAMBÉM ESTÃO EXPRESSAMENTE PROIBIDOS:

20. Ter em seu Apartamento instalações ou materiais suscetíveis de, por qualquer forma, afetar a saúde, segurança e a tranqüilidade dos demais condôminos ou inquilinos ou que possam acarretar o aumento do seguro-condomínio;

21. Utilizar, com volume audível nos apartamentos vizinhos, alto-falantes, rádios, aparelhos de televisão ou outros instrumentos musicais e, dessa forma, causar ruídos perturbadores, das 22h00 às 07h00 horas da manhã;

22. Realizar obras ou serviços ruidosos em seu Apartamento ou mesmo realizar mudanças, fora destes horários: Dias úteis – Das 08h00 à 17h00 ou Sábados – Das 08h00 às 13h00 (na entrada ou saída de mudança ou obras que resultam entulhos, é obrigatório falar antes com o Zelador);

23. Estender, bater ou secar tapetes, lençóis e quaisquer roupas nas janelas ou outros sítios fronteirços, não podendo, também, instalar varais ou peças de qualquer tipo que ultrapassem os limites do seu Apartamento;

24. Utilizar, alugar, ceder ou explorar no todo ou em parte, os apartamentos para fins que não sejam estritamente residenciais nem destinar o Apartamento ao exercício de qualquer atividade profissional, formal ou informalmente, que ofenda a segurança, a imagem, o sossego e o bem-estar comum ou que desvalorize o patrimônio particular e/ou condominial;

25. Manter em seu Apartamento qualquer instalação que cause sobrecarga na rede elétrica do Edifício ou aumente o consumo comum de água, como lavar ou cozinhar para terceiros;

26. Ter ou guardar substâncias odoríferas ou perigosas à segurança do Edifício ou de seus moradores, tais como produtos químicos inflamáveis, explosivos etc.;

27. Lançar lixos e outras varreduras nos recipientes coletores, sem estarem devidamente embrulhados em sacos plásticos reduzidos, bem como, não usar as lixeiras adequadas para lixos recicláveis, quais sejam, latas, vidros, garrafas etc.;

28. Atirar pelas janelas, para a rua ou área comum, fragmentos de lixos, papéis, pontas de cigarros ou quaisquer outros objetos;

29. Fazer reparos em seu Apartamento, promover festividades ou reuniões fora dos horários estabelecidos em lei e neste Regulamento, de forma a prejudicar as coisas comuns ou perturbar o sossego coletivo;

30. Utilizar os funcionários do Edifício para serviços particulares, durante o horário normal de serviços;

31. Colocar vasos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer outros objetos sobre os peitoris das janelas e outras áreas externas do Edifício;

32. Instalar toldos ou cortinas na parte externa do Edifício, colocar ou fixar cartazes, inscrições, placas, letreiros, avisos ou anúncios (salvo o previsto no Artigo 15) nas partes ou coisas de propriedade coletiva, bem como, promover divisões de halls e corredores de circulação;

33. Utilizar o elevador para divertimentos, nele promovendo brincadeiras ou algazaras, bem como, fazer pichações nas dependências do Prédio ou permitir que convidados o façam;

34. Tratar com descortesia e/ou coagir funcionários, ou os membros do Corpo Diretivo ou outro morador do Condomínio, com o objetivo de ocultar à Administração a autoria de eventuais infrações cometidas;

35. Manter, por tempo prolongado, na entrada ou na recepção pessoas estranhas ao Condomínio, como fornecedores, prestadores de serviços de manutenção, empregados domésticos ou assemelhados;

36. Dar entrada e circulação a entregadores de pizza, refeições em geral, flores, sedex etc., sendo dever do condômino ou morador descer até a recepção ou à Portaria para receber encomendas;

37. Modificar as disposições das paredes internas de divisões de seu Apartamento sem a prévia anuência do Síndico, bem como instalar aparelhos de ar condicionado ou modificar a forma ou aspecto externo do Edifício, especialmente fachadas e esquadrias, sem a prévia autorização da Assembléia Geral específica, com "quorum" especial;

38. Fazer uso de fogão que não a gás ou elétrico, sendo vedado terminantemente o emprego de outros tipos, que não sejam considerados como de uso doméstico, por exemplo, o fogão comercial, a gasolina, querosene, diesel, lenha, carvão etc.;

39. Realizar lavagem ou conserto de veículos em qualquer área do Condomínio, excetuando-se os casos de caráter emergencial e que não causem transtornos e sujeira;

40. Como a cada Unidade Autônoma corresponde apenas uma vaga de estacionamento na garagem coletiva, é vedado ao condômino ou morador estacionar simultaneamente mais de um veículo na garagem, sob qualquer hipótese ou explicação;

41. É vedada, terminantemente, a locação de vaga de garagem para pessoa que não seja moradora do Condomínio, ficando desde já estabelecido que é dever do condômino apresentar previamente ao Zelador, por escrito, a autorização de uso da vaga em favor do outro morador, sob pena deste não utilizar o espaço;

42. Por questão de segurança e, por ser vedado o uso da garagem a não moradores, na forma deste Regulamento, é também vedada a continuidade de uso da vaga de garagem a pessoa que venha a mudar-se do Condomínio, ficando esta obrigada a entregar ao Zelador o Cartão de Identificação quando de sua mudança, ficando ciente também na forma deste Regulamento, que o seu veículo não mais adentrará na garagem, não se aplicando, porém, este dispositivo ao proprietário que mudar e mantiver o seu Apartamento vazio;

43. É vedado, terminantemente, o repasse de vaga de garagem, a qualquer título, oneroso ou gratuito, a não ser por quem detém o direito a ela, que é o condômino e proprietário da Unidade Autônoma, observadas as demais condições dos Artigos 41 e 42 deste Regulamento;

44. Deixar que operários ou outras pessoas estranhas ao Condomínio transitem nas áreas comuns, sem a presença do Zelador ou outras pessoas autorizadas, sendo, neste caso, o proprietário do imóvel ou quem detenha legalmente a sua posse o responsável por danos e atos praticados por essas pessoas nas dependências internas em geral do Condomínio;

45. Lavar as partes externas das janelas e outras partes do seu Apartamento, de modo a causar eventuais incômodos ou prejuízos a outros apartamentos.

46. Quanto aos animais existentes no Condomínio, eles serão tolerados, desde que não perturbem o sossego dos moradores, não tragam risco à saúde e segurança destes, sejam vacinados e de pequeno porte (cães, gatos, tartaruga, papagaio etc.), não sejam as áreas comuns, sejam transportados, no caso dos cães, com coleira e guia, devendo o condutor do

animal usar sempre o elevador de serviços e mantê-lo sob sua estrita vigilância (fora desta exceção, é proibida a permanência de animais no Condomínio);

47. Os cães mais perigosos ou agressivos, ainda que de pequeno porte, deverão transitar portando focinheira, desde a saída do seu Apartamento até o seu retorno;

48. Em caso de abuso e a não observância estrita destas normas, serão aplicadas as sanções na forma dos Artigos 49 a 52 deste Regulamento, sem prejuízo da aplicação da norma da Convenção Condominial, que proíbe a permanência de animais no Condomínio, o qual, se valerá das medidas judiciais para a retirada do animal do Edifício.

Capítulo IV DA CONCLUSÃO FINAL

49. Ao condômino que vier a infringir qualquer norma deste Regulamento, seja por ato próprio, de locatário ou comodatário (que tenha escolhido para residir no Condomínio), de serviços, prestadores de serviço ou visitantes que ingressem no Edifício sob sua responsabilidade, será aplicada na primeira infração uma multa no valor de 1/5 da maior Taxa Condominial vigente, sem prejuízo de eventual indenização ou outras sanções de ordem legal que o seu ato acarretar;

50. A partir da segunda ocorrência do mesmo infrator, as multas, independente da causa, serão aplicadas de forma progressiva, até atingir o máximo de 5/5 da maior T. C. vigente e, a partir daí, a conduta do morador será levada a Assembléia Geral para as sanções previstas no Código Civil Brasileiro;

51. O valor devido a título de multa por infração a este Regulamento será adicionado ao boleto de condomínio do mês subsequente, sendo-lhe acrescidos os mesmos encargos moratórios incidentes sobre a Cota Condominial;

52. Da multa aplicada caberá recurso à Assembléia Geral, contudo, tal recurso não terá efeito suspensivo sobre a cobrança já imposta, cabendo, nos casos de reversão posterior da pena, o reembolso do valor cobrado, acrescidos ao principal os mesmos encargos moratórios aplicados para as demais cobranças;

53. A qualquer momento o Condomínio poderá impetrar ação judicial para garantir o seu patrimônio, a sua segurança financeira e geral e a de seus membros e/ou funcionários, além dos esforços, fomentando e premiando a pontualidade de pagamentos;

54. A critério do Corpo Diretivo e dependendo da natureza da infração, a multa, em sua primeira incidência, poderá ser substituída por Carta de Advertência protocolada;

55. Caso a violação dos preceitos regulamentares venha a ser praticada por pessoas civilmente incapazes, responderão por estas os seus representantes legais nos termos da Lei e/ou o condômino responsável pelo respectivo Apartamento;

56. O Condomínio não assume responsabilidades por: **a)** Acidentes, quebra, extravio de objetos ou danos de ordem material ou pessoal, em quaisquer circunstâncias e ocasiões, desde que decorrentes de atos praticados na área comum por proprietários, inquilinos, comodatários, serviços, prestadores de serviços, visitantes ou mesmo estranhos que

adentrem ao Edifício autorizados pelo morador, sejam referidos atos praticados contra um morador ou contra terceiros; **b)** Objetos ou coisas eventualmente confiadas a funcionários do Condomínio; **c)** Furtos e roubos ocorridos dentro do Edifício, sejam nos apartamentos ou áreas comuns, especialmente garagem, sejam as vítimas, condôminos, inquilinos, ocupantes ou estranhos, em quaisquer circunstâncias e ocasiões;

57. Por conta das mudanças constantes de hábitos sociais e a crescente insegurança, fica estipulado que a qualquer momento os Artigos que refletem diretamente na segurança e bem estar dos moradores, em havendo extrema necessidade, poderão ser alterados e imediatamente aplicados por decisão conjunta de Conselho, Síndico e Sub-Síndico, contudo, as alterações postas em vigor deverão ser submetidas a referendo de Assembléia Geral a ser convocada no prazo máximo de trinta dias, além disso, para tal alteração é essencial: **a)** Que tais mudanças não sejam incompatíveis com a Convenção do Edifício; **b)** Haja uma necessidade premente e justificada; **c)** Não revoguem normas básicas para o bom funcionamento do Condomínio; **d)** Visem a atender as necessidades da maioria;

58. Fica desde já, o Zelador, encarregado de tomar todas as providências cabíveis, para fazer cumprir fielmente o presente Regulamento, devendo comunicar as infrações ao Síndico, para que o mesmo possa avaliar cada caso e tomar as medidas aqui previstas;

59. Não será aceita em qualquer hipótese, por quem quer que seja, a alegação de desconhecimento das normas estabelecidas neste Regulamento, sendo que o mesmo ficará afixado no hall de entrada do Edifício, no Quadro de Avisos e documentos, além disso, serão disponibilizadas aos interessados, com custos pagos pelo solicitante, cópias autenticadas deste, além da sua presença na Internet, em endereço amplamente divulgado: www.comum.com.br ou no site da Administradora, cujo endereço eletrônico é do pleno conhecimento de todos os moradores, estando ele (endereço) impresso nos boletos bancários mensais;

60. Os casos porventura ainda omissos neste Regulamento deverão ser, como de praxe, resolvidos por Assembléia Geral.

São Paulo, Sala das Sessões, 12/06/2007.

Ass.: **Presidente e Secretário da Mesa**
Srs. Condôminos Presentes

* * *

*Compilado e redigido pelo Sub-Síndico, o presente **Regulamento Geral Interno** está fundamentado em três subsídios: (1) nos textos regimentais anteriores do Edifício, (2) no modelo e conteúdos fornecidos pelo Sr. Rodrigo, Gerente de Condomínios da TECAD e (3) o modelo, formato e layout de Regulamento Condominial, do qual, é portador o "Boletim SíndicoNet" (www.sindico.com.br), matéria esta detidamente examinada pela Dra. Marilene (TECAD), depois, levada à leitura e à aprovação pelos membros do Corpo Diretivo sendo, finalmente, votada e aprovada nesta data por esta Assembléia Geral e, em seguida, registrada em Cartório, entrando (o texto), desta data em diante, preenchida toda a formalidade legal, em seu uso obrigatório, de modo a cumprir seus objetivos.*