

REGIMENTO INTERNO

I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - O presente Regulamento Interno do Condomínio do Edifício Residencial Class Ville , tem por objetivo explicitar as normas que devem ser obedecidas por todos os moradores, sejam condôminos, inquilinos ou empregados, de acordo com as disposições contidas na Convenção.

Art. 2º- O cumprimento rigoroso das regras abaixo possibilitará uma convivência harmônica, equilibrada e confortável para todos os moradores.

II - DOS DIREITOS

Art. 3º - São direitos de cada condômino:

- 1) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o seu destino, nas condições previstas na Escritura de Convenção e neste Regulamento;
- 2) usar e gozar das partes de uso comum do edifício, da garagem e da circulação, desde que não impeça idêntico uso e gozo pelos demais condôminos, obedecendo os dispostos deste Regulamento;
- 3) denunciar ao Síndico, exclusivamente por escrito, todas e quaisquer irregularidades que observe ou de que esteja sendo vítima;
- 4) propor modificação na Convenção e neste Regulamento;
- 5) comparecer às Assembleias Gerais, discutir, votar e ser votado, obedecidas as regras da Convenção e deste Regulamento;
- 6) acesso a todo acervo de documentos concernentes ao condomínio;
- 7) exigir tratamento respeitoso do zelador e empregados do condomínio, encaminhando ao Síndico, por escrito, eventuais pedidos de aplicação das pertinentes penas disciplinares, quando for o caso.

III - DAS OBRIGAÇÕES

Art. 4º - É obrigação inalienável, de cada um, cumprir as regras de interesse comum, aqui estabelecidas.

IV - DAS PROIBIÇÕES

Art. 5º - É proibido:

- 01) utilizar, alugar, ceder, explorar, no todo ou em parte, o apartamento para fins que não sejam estritamente residenciais;
- 02) o acesso de condôminos e/ou visitantes vestindo trajes de banho e similares pelas entradas e elevadores sociais do edifício;
- 03) alugar, ceder ou emprestar o apartamento para promover festividades e reuniões susceptíveis de perturbarem a tranquilidade ou o sossego dos demais moradores;
- 04) utilizar os empregados do edifício para serviços particulares, durante o expediente normal de trabalho;
- 05) é expressamente proibido a instalação de toldos, varais, cortinas, sombreiros e/ou quaisquer objetos visíveis externamente, nas varandas e janelas dos apartamentos;

06) fechamento das varandas em descumprimento ao padrão definido conforme a seguir: vidro temperado de, no mínimo, 08mm na cor fume, , toda a estrutura linear, ferragens, trincos, fechaduras e similares na cor das aberturas . Também pode ser aceito vidros superiores na cor fume com abertura total. É permitido também o fechamento parcial da varanda do apartamento, no padrão estabelecido acima.

Os blecautes utilizados nas janelas e visíveis na área externa devem ser de cores neutras (branco, bege ou cinza), sendo proibido o uso de cores fortes e estampas no lado das janelas que ficam expostos á rua.

07) pintar de outra cor, decorar ou alterar a forma original dos halls sociais e de serviços dos andares, sem autorização da administração do condomínio, que não se recusará em dá-las se houver concordância dos condôminos dos apartamentos contíguos, cuja entrada se localize no mesmo hall, exceto as portas dos apartamentos;

08) realizar mudanças de móveis sem avisar previamente o Síndico, indicando, obrigatoriamente, o dia para saída ou entrada dos referidos móveis no edifício;

09) promover mudanças fora do horário definido (08 as 12 e das 14 as 18 de segunda a sexta feira e das 8 as 12 aos sábados., ficando os casos excepcionais a serem analisados e julgados pela administração do condomínio; (A).

10) colocar ou "abandonar" objetos, materiais ou utensílios, em qualquer das áreas ou partes comuns do edifício ou da garagem; (B)

11) a prática de qualquer esporte, o uso de bolas, de patins, de bicicletas, de patinetes, de velocípedes, de skates, etc., nos halls dos apartamentos, na garagem e demais áreas comuns do edifício, exceto em áreas destinadas ao lazer (A)::

12) modificar ou alterar as disposições das paredes internas de divisão do apartamento sem prévia anuência do Síndico, bem como alterar a forma ou aspecto externo do edifício, sem prévia autorização da Assembleia Geral e em cumprimento da Escritura de Convenção; (D)

13) ter ou usar, nas respectivas unidades autônomas, material, objetos, aparelhos e instalações susceptíveis de afetar por qualquer forma, a saúde, segurança e a tranquilidade dos moradores; (C)

14) queima de fogos de artifício nas áreas comuns do edifício; (D)

15) utilizar em volume audível aos apartamentos vizinhos, alto-falantes, rádio-vitrolas, rádio, aparelhos de televisão ou quaisquer outros instrumentos musicais ou de ruídos, no horário compreendido entre 22:00 e 07:00 horas da manhã seguinte, inclusive o uso de furadeira fora do horário estipulado(das 8:00 as 12:00 e das 13:30 as 18:00 de segunda a sexta-feira,exceto feriados, e sábado das 8:00 as 12:00 e das 13:30 as 17:00, exceto feriados. Domingo não é permitido o uso de furadeiras. O não cumprimento implica em multa sem aviso prévio de R\$ 50,00.

parágrafo único: se 03 (três) ou mais condôminos se sentirem incomodados ou prejudicados por quaisquer barulhos ou ruídos excessivos, provocados pelo mesmo condômino infrator, no horário compreendido entre 07:00 e 22:00 horas, poderão solicitar ao Síndico, por escrito, através de registro no livro de ocorrências, uma Assembleia Geral Extraordinária - AGE, para decidir sobre o assunto, obedecendo quorum simples em segunda convocação.

16) atirar pelas varandas, janelas ou portas, para áreas externas, áreas comuns, elevadores, hall social e de serviço, escadas, garagem e demais dependências

do edifício, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarros, ou quaisquer detritos ou objetos; (D)

17) sacudir toalhas, tapetes e outros objetos, nas janelas, bem como lavar quaisquer partes das janelas e sacadas, utilizando, mangueiras ou vasilhames, permitindo que os apartamentos dos andares inferiores sejam atingidos pela água; (D)

18) despejar lixo e outras varreduras fora do local destinado, ou seja, as lixeiras da frente do condomínio, observando o acondicionamento em sacos plásticos, devidamente lacrados e sem furos; (A)

19) remover material do apartamento durante reforma, sem estar bem acondicionados em depósitos apropriados; (A)

20) depositar nos subsolos e nos terrenos contíguos ao edifício materiais de qualquer espécie, retirados dos apartamentos, salvo pelo tempo necessário para sua remoção. A remoção do material não poderá ultrapassar 24:00 horas e, mesmo assim, não será permitido que seja colocado de modo a impedir a circulação normal das pessoas junto aos elevadores. Caso os entulhos removidos dos apartamentos sejam depositados em terrenos vizinhos, ocorrendo a autuação do condomínio pelos órgãos fiscalizadores, a mesma será revertida, com o respectivo valor da autuação, para o responsável, sujeitando-se o condômino, em qualquer hipótese, a aplicação, ainda, da maior multa prevista neste regulamento;

21) manter ou guardar substâncias perigosas à segurança do edifício ou dos seus moradores, tais como produtos químicos, inflamáveis e explosivos; (D)

22) fazer qualquer instalação que importe em sobrecarga para o edifício, quer de peso, quer de energia elétrica; (D)

23) instalar aparelhos condicionadores de ar, em desacordo com as especificações técnicas de instalação determinada pelo condomínio e conforme determinado previamente; (D)

24) o acesso de moradores as chaves elétricas e medidores de luz e água de uso comum;

25) o acesso de vendedores, pedintes, propagandistas e angariadores de donativos;

26) colocar objetos visíveis da rua, tais como: roupas, calçados, tapetes, etc, nos peitoris das janelas e varandas (salvo se as varandas estiverem fechadas no padrão estabelecido, e com os vidros fechados); (MULTA DE 50,00 A CADA INFRAÇÃO SEM ADVERTÊNCIA)

27) a permanência de animais nas áreas comuns do edifício(D);(SEM PRÉVIA AVERTÊNCIA) Entrada ou saída de animais desacompanhados, sem coleiras, e Comprometer a higiene do prédio, cabendo ao dono do animal providenciar, imediatamente, às suas expensas, a devida limpeza caso venha a ocorrer um imprevisto. É proibido a utilização das áreas comuns e garagens para o animal fazer as suas necessidades, sendo permitido entrar e sair do condomínio com o animal no chão, circulando somente no peiver. (D)

28) a instalação de antenas de rádio amador que não estiverem de acordo com as determinações, assim como vistoriadas por comissão indicada pelo Síndico;

29) a instalação de antenas de televisão individuais no alto do prédio, sem que sejam às do sistema de antenas coletivas, exceto as autorizadas, por escrito, pela Administração;

30) fumar nos elevadores; (B)

31) pichar as áreas internas ou externas do edifício. (D) e

além do reembolso ao Condomínio pelas penalidades financeiras que poderão ser aplicadas.

V - DOS DEVERES

Art. 6º - Os deveres dos condôminos, abaixo transcritos objetivam o bem estar de todos e a estreita colaboração da administração do condomínio.

Art. 7º - Os deveres dos moradores a qualquer tipo, inclusive empregados, são:

01) prestigiar, acatar e fazer acatar as decisões da Administração e da Assembleia Geral, desde que fundamentadas na Lei, na Escritura de Convenção ou neste Regulamento Interno;

02) cumprir e fazer cumprir rigorosamente as regras deste Regulamento;

03) observar, dentro do edifício a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo quaisquer queixas serem encaminhadas, por escrito, ao Síndico;

04) prestigiar o zelador e demais empregados do edifício, responsáveis diretos pelo cumprimento das regras deste Regulamento, abstendo-se de qualquer atrito pessoal com eles. As reclamações sobre seu comportamento devem ser dirigidas, por escrito, ao Síndico;

05) permitir a entrada no apartamento, do(s) membro(s) da Administração do prédio, zelador e pessoas que os acompanharem, quando se tornar estritamente necessário à inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo;

06) fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e os reparos, em seu apartamento, e contribuir para as despesas gerais, na forma aprovada pela Assembleia Geral;

07) notificar ao Síndico, por escrito, quando da necessidade de executar obras sob a responsabilidade do condomínio;

08) quando promover reformas em seu apartamento:

a) os serviços deverão ser executados de segunda a sexta, das 08:00 às 18:00 horas, não sendo permitidos aos sábados domingos e feriados;

b) os entulhos deverão ser sempre transportados ensacados e colocados em "containers" de forma a não causar incômodos aos outros moradores;

c) o hall de entrada dos apartamentos, bem como os elevadores deverão permanecer rigorosamente limpos, pede-se observação deste item; (B)

e) todo e qualquer dano decorrente dos serviços de reforma, nas dependências do prédio ou a terceiros, serão de inteira responsabilidade do proprietário do apartamento em reforma, devendo o mesmo ressarcir os prejuízos que causar;

09) todas as instalações de água e esgoto em cada unidade autônoma serão reparadas às custas do respectivo condômino, quando o estrago se der antes de chegar as linhas tronco, isto é, antes da intersecção das partes comuns com a parte autônoma;

10) providenciar o conserto, reparo ou substituição de qualquer peça, aparelho ou objeto de uso comum, que tenha sido danificado pelo morador, seu parente e/ou visitante; (B)

11) indenizar os proprietários das unidades vizinhas, quando der causa a avarias ocorridas nas mesmas;

12) informar ao Síndico, por escrito, sobre contratos de locação, cessão ou alienação do apartamento e respectiva garagem, para fins de registros;

13) cooperar de forma efetiva, para harmonia e perfeita convivência comunitária;

- 14) responder de maneira correta a todas as correspondências encaminhadas pelo Síndico, concernentes a assuntos de interesse do condomínio;
- 15) tratar com respeito e dignidade o zelador e demais empregados, e exigir dos mesmos o mesmo tratamento;
- 16) manter o condomínio sempre informado do endereço atualizado quando o condômino não residir em sua unidade autônoma;
- 17) abster-se de usar o interfone, em conversas, por tempo além do estritamente necessário, objetivando não só permitir que todos os demais moradores do edifício o utilizem de modo equitativo, como também, e em especial, evitar que ocorram avarias no equipamento causadas pelo uso por tempo excessivo, em um só ramal;
- 18) fazer constar, como parte integrante de locação, sublocação, cessão ou alienação, exemplar da Escritura de Convenção do Condomínio, bem como deste Regulamento;
- 19) acatar as determinações oriundas das Assembleias Gerais, desde que fundamentadas na Lei, na Escritura de Convenção e neste Regulamento;
- 20) ao se utilizarem dos carrinhos para o transporte de compras, devolvê-los em seguida (15 MIN) aos locais específicos, a fim de que outros condôminos possam também utilizá-los; e (MULTA DE 50,00 SEM PREVIA NOTIFICAÇÃO)
- 21) manter as portas do hall de entrada permanentemente fechadas, após sua utilização.

Art. 8º - No caso de ausência prolongada de todas as pessoas moradoras na unidade autônoma, tais como viagens, férias, etc. é aconselhável que sejam fechadas todas as torneiras de água e desligada a chave geral de luz, gás e, se possível informar ao Síndico endereço/telefone para contatos em caso de urgências.

Art. 9º - Todo o vazamento de água, seja no encanamento, nas válvulas de descarga ou nas torneiras, deve ser reparado imediatamente, a fim de não provocar acréscimos de consumo.

Art. 10º - Os atos cometidos em desacordo com as regras deste regulamento, sujeitarão seus autores as seguintes penalidades: advertência na primeira infração, multa na reincidência e aplicação da maior multa, em valor dobrado, em caso de terceira infração, de acordo com a seguinte tabela:

- infrações catalogadas na letra "A" - 25% (vinte e cinco por cento)
- infrações catalogadas na letra "B" - 50% (cinquenta por cento)
- infrações catalogadas na letra "C" - 75% (setenta e cinco por cento)
- infrações catalogadas na letra "D" - 100% (cem por cento)

Parágrafo único: as multas terão por base de cálculo o valor vigente da maior Taxa Condominial na data da infração.

VI - DO USO DA GARAGEM

Art. 11 - A garagem (área privativa), localizada no subsolo do edifício, destina-se exclusivamente ao estacionamento de veículos, utilitários, reboques, motocicletas e/ou similares. (D)

Art. 12 - É proibido o estacionamento de veículos, utilitários, reboques, motocicletas e/ou similares, de qualquer espécie, em lugar fora dos limites dos respectivos boxes individuais já demarcados, principalmente nas áreas comuns adjacentes as áreas privativas da garagem, mesmo que essas "vagas" (B) somente possam ser utilizadas por aquele determinado apartamento vizinho. Por

outro lado, se houver decisão de uma Assembleia Geral, essas áreas comuns poderão ser utilizadas por qualquer outro condômino, desde que, pelas mesmas, sejam cobradas respectivas taxas de ocupação mensal, sendo inclusive firmados contratos anuais, facultando o direito dos demais condôminos também de utilizá-las, se assim desejar. O critério de escolha a ser adotado poderá ser por meio de sorteio ou por outro método eficiente e imparcial.

Art. 13- É proibido depositar lixo, detritos, ferramentas, pneus, peças, entulhos e materiais de qualquer espécie em áreas comuns dos subsolos.

Art. 14 - É vedada a circulação de bicicletas, velocípedes, patins, skates, carrinhos de rolemã, patinete ou qualquer outro veículo, ou brinquedo, nas dependências do subsolo, salvo o tempo necessário para retirá-los ou guardá-los, quando se faça necessário.

Art. 15- Cada box de estacionamento somente poderá ser utilizado, por veículo pertencente a seu proprietário ou inquilino do apartamento, sendo proibida a locação ou cessão, a qualquer título, das respectivas vagas, a pessoas não moradoras no edifício.

Art. 16 - É proibida a entrada, nas dependências do subsolo, de veículo não pertencentes a moradores, tais como táxis, veículos de carga, de visitantes, de fornecedores, etc, salvo os casos devidamente autorizados pela administração;
(A)

Art. 18- Os danos pessoais e/ou materiais causados, por terceiros aos bens do condomínio, pelos veículos, em razão de manobras ou da circulação dos mesmos, são de exclusiva responsabilidade civil e penal dos seus ocupantes e dos seus proprietários.

Art. 19 - Cada proprietário deve diligenciar a fim de manter seu carro sem vazamento de óleo, contribuindo para a limpeza e higiene dos boxes de estacionamento. (A)

Art. 20 - É proibida a permanência de crianças e/ou adolescentes, brincando ou correndo, nas dependências do subsolo. (A)

Art. 21 - A circulação de veículos pela vias internas do subsolo deve obedecer rigorosamente a sinalização existente, evitando-se circular na contramão. (A)

Art. 22 - A instalação de armários, limita-se somente a área privativa de sua respectiva , necessitando ser aprovado projeto em assembléia chamada para este fim (D)

Art. 23 - É expressamente proibido estacionar veículo de modo a obstruir a normal circulação das pessoas nas entradas e saídas dos blocos. (A)

Art. 24 - No interesse da comunidade o Síndico, devidamente autorizado em Assembleia Geral de quorum simples, poderá baixar normas internas disciplinando o uso do subsolo no tocante a veículos e pessoas.

Art. 25 - É expressamente vedada a construção de paredes, divisórias ou a utilização de quaisquer meios visando separar ou delimitar os boxes-garagens.
(A)

Art. 26 - As irregularidades cometidas nos subsolos, referentes aos assunto deste Regulamento, deverão ser levados, por escrito, ao conhecimento do Síndico.

Art. 27 - Os proprietários ou usuários das vagas da garagem, deverão comunicar, por escrito, ao Síndico, a locação, arrendamento ou comodato de sua vaga. Cada vaga destinar-se-á à guarda de somente um veículo de passeio ou utilitário de porte pequeno, salvo os casos eventuais devidamente autorizados pela Administração.

Art. 28 - O condomínio não se responsabilizará pelo roubo ou furto de veículos e objetos deixados dentro dos mesmos, bem como de qualquer outro dano nos automóveis estacionados na garagem, cabendo ao Síndico apenas, procurar apurar as responsabilidades, salvo aqueles determinados na apólice de Seguro do edifício.

Art. 29 - É expressamente proibida a utilização de água do condomínio para realizar lavagem de veículos, utilitários, motocicletas, bicicletas, tapetes, objetos e similares, tanto no interior da garagem, quanto no térreo e nas demais áreas comuns do edifício. (B)

Art. 30 - As bicicletas somente poderão ser afixadas nas paredes das "vagas laterais", através de suporte apropriado com respectiva tranca, onde possuem paredes como divisa de fundo. . É expressamente proibida a fixação, colocação e/ou amarração de bicicleta(s) nas colunas/pilastras que dividem quaisquer vagas, principalmente as "vagas de meio". (D)

Art. 31 - Os atos cometidos em desacordo com as partes deste Regulamento Interno estarão sujeitos às penalidades aqui previstas, que deverão ser aplicadas pela Administração, ao infrator.

VII - DO USO DO SALÃO DE FESTAS

Art. 32 - A utilização do salão de festas do condomínio por qualquer condômino e/ou morador, ficará sujeita as normas e determinações previstas a seguir, sem prejuízo das sanções e demais legislações:

01) Cumprir todas as normas da Escritura de Convenção do Condomínio, Regulamento Interno e decisões da Assembleia Geral dos Condôminos, onde o usuário deverá declarar conhecer integralmente, não utilizando o salão para promover festas para terceiros não residentes no prédio, bem como para parentes, escolas, agremiações, reuniões alheias, convenções, aulas particulares, exposições, etc, que não seja de interesse do Condomínio;

02) Manter as boas normas de conduta dos participantes da festa, responsabilizando o usuário pelos seus convidados, não só quanto ao comportamento destes dentro ou fora do Salão de Festas, bem como nas áreas verdes e de lazer;

03) Indenizar ao CONDOMÍNIO por quaisquer estragos ou danos causados por participantes da Festa a bens móveis e imóveis, estejam estes bens localizados dentro ou fora do Salão de Festas. Para tanto, o usuário deverá autorizar que, após apurados os valores dos prejuízos, sejam os mesmos, cobrados juntamente com a próxima Taxa de Condomínio do mesmo;

04) As chaves desse ambiente estarão disponíveis ao usuário, 12 (doze) horas de antecedência ao evento, a fim de solicitar o ligamento do freezer, checagem do funcionamento das instalações, limpeza e conservação do salão;

05) O usuário deverá permanecer no salão durante o tempo de duração do evento, principalmente quando se tratar de festa de jovens;

06) O usuário terá um prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas para devolver as chaves ao responsável, a partir da hora do recebimento da mesma. Será feita uma vistoria completa, idêntica a que foi feita antes do recebimento das chaves;

07) Não utilizar venda de ingressos, convites ou assemelhados que venha a evidenciar COMÉRCIO;

08) Não fornecer bebida alcoólica à menores de 18 anos, bem como fiscalizar o cumprimento desta norma;

- 09) É proibido colocar gelo, sem estar devidamente embalado em saco plástico, no interior do freezer, evitando assim, danos ao equipamento, conforme instruções do fabricante;
- 10). É necessário, porém, que o condômino e/ou ocupante interessado em reservar o referido salão de festas, esteja rigorosamente em dia com suas respectivas Taxas Condominiais;
- 11) Preservar o bom costume, evitando atos que possam comprometer a moral e a decência dos moradores do prédio;
- 12) O valor da Taxa de Ocupação do Salão de Festas posteriormente poderá ser redefinido por uma Assembleia Geral Extraordinária convocada para este fim;
- 13) Indenizar ao CONDOMÍNIO, através de uma multa correspondente a 10 (dez) vezes o valor da Taxa de Ocupação vigente, seguida de suspensão do uso por 01 (hum) ano, caso seja comprovada a utilização indevida do Salão de Festas por pessoas estranhas e/ou terceiros ao condomínio;
- 14) Controlar o volume de som, a partir das 22:00h, reduzindo-o gradativamente à medida que a hora for avançando e acatar o pedido do porteiro ou de qualquer morador, quanto ao cumprimento da Lei do Silêncio;
- 15) Quando da colocação de balões ou qualquer outra decoração festiva, as mesmas devem ser colocadas em locais que não acarretem danos a pintura das paredes.
- 16) Retirar do salão todas as sobras dos "comes e bebes", inclusive ensacar os vasilhames, ao final do evento, deixando-os lacrados na cozinha.

VIII – DO USO DA ACADEMIA

Art. 33 - A utilização da academia deverá obedecer as normas estabelecidas para este fim, objetivando o bom uso do espaço, exclusivamente pelos condôminos, não sendo permitido o acesso a mesma por pessoas que não residam no condomínio;

Art 34 – Não será permitido o acesso as dependências da academia a menores de 14 (catorze) anos de idade; (B)

Art 35 – o condomínio não se responsabiliza pelo mau uso dos equipamentos, tampouco por acidentes decorrentes do uso dos equipamentos da academia:

Art 36 – O horário da academia será estipulado posteriormente, por ocasião da liberação da mesma para uso:

VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 37 - Os casos omissos neste regulamento serão resolvidos de três formas:

a) Lei 4.591/64;

b) Escritura de Convenção do Condomínio Popular Residencial Real Class Ville

c) A critério da administração do edifício, devidamente autorizada por uma Assembleia Geral convocada especificamente para o assunto.

Art. 38 - Compete ao zelador e demais empregados do Condomínio, dentre outras normas previstas neste Regulamento, cumprir as atribuições previstas na CLT e Convenção Coletiva de Trabalho.

Art. 39 - O presente Regulamento Interno foi aprovado na Assembleia Geral Extraordinária - AGE realizada no dia 25/04/2015 e passará a vigorar nessa mesma data; alteração em 25/06/2019, e última alteração em 03/02/2020.

Art. 40 - Revogam-se as disposições em contrário.