

MODELO REGIMENTO INTERNO

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO.....

REGIMENTO INTERNO

CAPÍTULO I - DEFINIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 1º - O presente Regulamento Interno, do Condomínio do Edifício _____, aprovado em Assembléia Geral do dia _____ dispõe sobre a estrutura e normas do Condomínio, elaboradas para a preservação e manutenção da ordem, comodidade, tranqüilidade, conservação e segurança do Condomínio.

Parágrafo único - Todos os moradores do Condomínio: proprietários, locatários e serviçais estão obrigados ao rigoroso cumprimento das disposições da Lei e deste Regulamento, sendo as infrações punidas de acordo com as legislação vigente e as cláusulas aqui contidas.

Art. 2º - As unidades no todo ou em parte, destinam-se exclusivamente a fins residenciais, sendo expressamente proibido o uso, locação ou cessão para atividades profissionais, comerciais ou industriais de qualquer natureza, para depósito de qualquer objeto, para "república de estudantes", assim como para qualquer fim escuso ou ilícito.

CAPÍTULO II - DOS DEVERES

Art. 3º - Zelar e fazer zelar pela integridade material da edificação, bem como contribuir para o custeio de qualquer obra de manutenção ou melhoramento de interesse geral do condomínio, cuja execução seja aprovada em Assembléia.

Art. 4º - Reparar, por iniciativa própria e às suas custas, os danos causados por si, seus familiares, serviçais, visitantes ou ocupantes, bem como por ocasião de mudanças do prédio ou dependências comuns do Condomínio.

Art. 5º - Manter as portas fechadas de suas unidades, já que em nenhuma hipótese o Condomínio será responsabilizado por furtos nos apartamentos.

Art. 6º - As entradas dos vestíbulos, passagens, corredores, escadas, halls, garagens, elevadores e todas as demais partes comuns do..... (Edifício, Conjunto etc.) não poderão ser utilizadas para qualquer serviço doméstico, depósito de guarda de

qualquer material, utensílio ou objeto, sendo proibido o estacionamento de pessoas nestas partes comuns, quer a sós, quer em grupos.

Art. 7º - Os moradores do Condomínio deverão guardar silêncio das 22:00 horas às 7:00 horas, evitando a produção de ruídos que possam perturbar o sossego e o bem estar dos outros moradores.

Art. 8º - O uso de rádios, aparelhos de som, hidromassagem ou de qualquer instrumento musical deverá ser feito de modo a não perturbar os vizinhos, observando-se o horário fixado no art. 7º. Os pais deverão orientar as crianças a não derrubar cadeiras, não saltitar, etc. de maneira a não provocar ruídos.

Art. 9º - As entradas e saídas de mudanças, bem como de materiais, móveis e outros só poderão ser feitas mediante autorização expressa do (a) Síndico (a) e/ou gestor (a) do condomínio no horário das ____ às ____ horas. Somente o elevador de serviço será usado para este fim e com acondicionamento devido dos objetos a serem transportados.

Parágrafo único - O Condomínio cobrará a cada saída ou entrada de mudanças, quer dos proprietários, quer de locatários, uma taxa correspondente à _____ independentemente dos danos que forem causados em elevadores, paredes, escadarias, vidros, etc. Os valores arrecadados serão depositados no fundo de reserva.

Art. 10 - Em casos de viagem ou ausência prolongada, os condôminos deverão fechar o registro de gás, deixando com o zelador o endereço de seus familiares, ou onde poderão ser localizados para os casos de emergência.

Art. 11 - Manter as torneiras das unidades fechadas constantemente quando não estejam em uso normal, mesmo quando falte água, a fim de evitar que a perda de água prejudique os residentes ou que possa causar danos a unidade do andar inferior.

Parágrafo único - Na limpeza das sacadas, somente será permitido o uso de panos, evitando-se o escoamento da água para os andares inferiores; da mesma forma deve-se cuidar durante a irrigação das floreiras.

Art. 12 - O lixo deverá ser acondicionado em sacos plásticos e depositado nos recipientes próprios de cada pavimento; e o lixo inorgânico (lixo que não é lixo) deverá ser acondicionado separadamente e colocado ao lado do respectivo recipiente, evitando assim a obstrução ou queda de resíduos nos corredores e escadarias. O lixo será recolhido diariamente às _____ horas; após este horário não será coletado, nem quando apresentar vazamento, devendo, neste caso, o próprio morador efetuar a remoção e limpeza. Não obstante ficará a critério da administração qualquer alteração, de acordo com as necessidades do Condomínio.

Art. 13 - Em caso de falta prolongada de energia, os moradores devem ficar atentos a possíveis vizinhos presos nos elevadores.

Art. 14 - Os condôminos e os empregados do Condomínio deverão zelar pelo fiel cumprimento deste regulamento, levando ao conhecimento da Administração qualquer irregularidade observada.

Art. 15 - Manter sempre fechadas as portas de entrada e as portas corta-fogo.

Art. 16 - As reclamações, sugestões e anormalidades deverão ser comunicadas em livro próprio, de posse da portaria, e dirigidas à Administração. Os casos não previstos neste Regulamento serão resolvidos pelo Síndico, ad referendum da Assembléia Geral.

CAPÍTULO III - DAS PROIBIÇÕES

Art. 17 - É expressamente proibido:

a) alterar a parte externa do Condomínio com cores ou tonalidades diversas, ou com a instalação de objetos nas janelas que possam prejudicar a estética, iluminação e ventilação das unidades, assim como: exaustores, aparelhos de refrigeração de ar etc.;

c) colocar toldos, varais, letreiros, placas, cartazes, decalques nos vidros, ou outros elementos visuais na parte externa da Edificação, ou nas dependências de uso comum;

d) utilizar o elevador social e hall social para trânsito de aves e animais de qualquer espécie;

e) estender roupas, tapetes ou outros objetos nas janelas ou em outro lugar que seja visível do exterior da Edificação. É proibido, também, colocar ou estender roupas em processo de lavagem, bater tapetes e similares, nos peitoris das janelas ou de áreas de serviço;

f) lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, áreas ou pátios internos. É proibido, também, cuspir e lançar papéis, cinzas ou pontas de cigarros, ou qualquer outro resíduo pelas janelas, corredores, áreas ou outros locais da Edificação;

g) colocar vasos, antenas, enfeites, ou quaisquer outros objetos nas janelas, peitoris de sacadas ou de onde estejam expostos ao risco de cair, ou alterar a estética do Edifício;

h) jogar nos vasos sanitários, pias e tanques, objetos que possam causar o seu entupimento;

i) praticar jogos de qualquer natureza nos corredores, vestíbulos, escadas e passeios da Edificação, bem como aglomerações ou reuniões nestes locais, exceto as que visarem o interesse do Condomínio;

j) utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares;

k) guardar ou depositar explosivos, inflamáveis ou agentes químicos corrosivos em qualquer dependência do Condomínio;

l) alterar o sistema de antena de TV;

m) remover, em qualquer hipótese, os equipamentos de segurança contra incêndio do prédio, salvo para recarga, quando autorizado pela administração;

n) sobrecarregar a estrutura das lajes do prédio com peso por metro quadrado superior ao permitido tecnicamente, bem como qualquer modificação na alvenaria ou estrutura dos apartamentos, que antes deverá ser avaliada por técnicos autorizados que se responsabilizem mediante documento legal, com prévia autorização da administração.

CAPÍTULO IV - DO USO DOS ELEVADORES

Art. 18 - Fica expressamente proibido o uso do elevador social para o transporte de móveis, de pessoas com grandes volumes, cestas ou carrinhos de feiras, de fornecedores, de pessoas em traje de serviço (exceção feita aos empregados do Condomínio quando em serviço no próprio elevador), assim como os próprios moradores e visitantes em trajes de banho, na volta da piscina, os quais só deverão se utilizar da entrada de serviço e do respectivo hall, elevadores e escadas.

Art. 19 - Os elevadores deverão transportar somente cargas ou passageiros que não excedam o limite de peso expresso nas cabines.

Art. 20 - Não será permitido fumar ou portar cigarros e similares acesos nos elevadores, muito menos no passeio de crianças, cabendo aos pais disciplinar o seu uso, evitando-se o uso desordenado.

CAPÍTULO V - DO USO DAS GARAGENS

Art. 21 - As vagas para estacionamento são previamente demarcadas por unidade e para uso de veículos de porte médio, dentro da faixa amarela.

Art. 22 - É vedado ao(s) condômino(s):

- a) Usar a buzina, excesso de aceleração e outros ruídos;
- b) Estacionar impedindo ou dificultando as manobras de entrada e saída de carros;
- c) Guardar móveis, utensílios e sobressalentes sob qualquer pretexto;
- d) Permitir a permanência de crianças, trânsito de bicicletas e jogo de bolas, bem como outros esportes ou brincadeiras infantis;
- e) Executar qualquer serviço (montagem de móveis, pintura, etc.), mesmo que seja feito nos limites da vaga correspondente ao apartamento;
- f) Alugar ou ceder vagas de garagem a pessoas estranhas ao Edifício;
- g) Utilizar a garagem de outro proprietário sem o seu consentimento e aviso ao zelador.

Art. 23 - O estacionamento de bicicletas não poderá ser feito na vaga respectiva de cada unidade, somente no depósito específico; o Condomínio não será responsável por danos ou roubo delas.

Art. 24 - Ao entrar ou sair da garagem, o condômino deverá aguardar o fechamento total do portão.

Art. 25 - Qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo este ressarcir o prejuízo causado na melhor forma acordada entre os interessados.

Art. 26 - O Condomínio não se responsabilizará por estragos de qualquer natureza, roubo, incêndio, etc. ocorridos na garagem, mas adotará medidas necessárias à apuração das responsabilidades.

Art. 27 - A manobra na garagem do subsolo deverá ser feita com luzes acesas.

Art. 28 - Não é permitido manter nas garagens veículos que apresentem vazamentos.

CAPÍTULO VI - DO USO DO PLAYGROUND

Art. 29 - Os jogos infantis poderão ser desenvolvidos no playground do Condomínio, na área onde estão os escorregadores, gangorras, balanças, não sendo permitido o uso de skates, bolas de qualquer tamanho, bicicletas etc., sendo que a utilização da referida área será permitida das _____ às _____ horas.

CAPÍTULO VII - DO USO DO SALÃO DE FESTAS

Art. 30 - O salão de festas poderá ser usado pelos moradores do Condomínio mediante reserva antecipada, em livro próprio, de posse da portaria, com o pagamento de uma taxa de _____, que reverterá para o Fundo de Reserva.

Art. 31 - Da solicitação deverão constar os horários de início e término da atividade de ocupação do salão, sendo que após às _____ horas deverá ser reduzido o som para não ser infringido este Regulamento.

Art. 32 - Na data reservada para o uso do salão, este será de uso exclusivo do requisitante e de seus convidados, que deverão ser anunciados pela portaria, preferencialmente mediante relação de convidados.

Art. 33 - Os danos causados ao salão, às mobílias, eletrodomésticos e utensílios, correrão por conta e responsabilidade do requisitante, que pagará pelas reparações e consertos.

Art. 34 - Fica expressamente proibida a cessão do salão a pessoas não residentes no Condomínio, bem como para reuniões políticas e jogos infantis.

Art. 35 - Não será permitido efetuar perfuração em paredes, ou qualquer coisa que afete a higiene e conservação do ambiente.

Art. 36 - Nas festas tradicionais: Natal, Ano Novo, Páscoa e São João o salão será de uso comum, preferencialmente do Condomínio.

CAPÍTULO VIII - DO USO DA PISCINA

Art. 37 - A piscina é para uso exclusivo dos condôminos moradores do Condomínio, exceção aberta aos casos autorizados pelo Conselho.

Art. 38 - Só será permitido o uso por visitantes ao Condomínio desde que acompanhados do condômino.

Art. 39 - É proibido jogar bola e andar de bicicleta, patins, skates etc., na área que circunda a piscina.

Art. 40 - É proibido levar latas, garrafas, copos e outros recipientes de vidros, à área que circunda a piscina, mas tão somente recipientes de plástico.

Art. 41 - É proibido fazer lanches na área que circunda a piscina, de vez que a inobservância dos cuidados necessários prejudicará a necessária limpeza e higiene da piscina.

Art. 42 - É proibido o uso da piscina pelos empregados do Condomínio, serviços de condôminos e babás. Todavia as babás poderão permanecer na área que circunda a piscina, a fim de atender as crianças sob sua responsabilidade.

Art. 43 - É proibido utilizar as mobílias da piscina para fins a que não se destinam, tais como escorregadores, gangorras ou flutuar sobre as águas.

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 44 - O zelador fica autorizado a tomar todas as providências cabíveis dentro de suas atribuições e respeitando este regulamento, quando tiver que resolver assunto de natureza urgente. Os porteiros ficam autorizados a exigir a identidade de pessoas desconhecidas que desejam ingressar no Edifício, principalmente à noite.

Art. 45 - Os contratos de locação deverão ser acompanhados de um exemplar deste regulamento, cuja infringência motivará a rescisão respectiva.

Art. 46 - Em caso de moléstia contagiosa, os moradores do Condomínio ficam obrigados a notificar imediatamente o Síndico.

Art. 47 - Para que possa ser observado o rigoroso cumprimento deste Regulamento, e quando as circunstâncias o exigirem, os moradores facilitarão o acesso do Síndico as respectivas unidades, desde que devidamente justificado o motivo, ou quando existirem defeitos hidráulicos e elétricos em tubulação de alimentação geral, em que as despesas decorrentes correrão por conta do Condomínio.

Art. 48 - A entrada de pessoas estranhas ao Condomínio só poderá ser feita mediante autorização do residente.

Art. 49 - O presente Regulamento só poderá ser modificado ou alterado em Assembléia Geral, com a votação de dois terços (2/3) dos condôminos presentes à assembléia, para cuja realização se exigirá quorum mínimo de 50% (cinquenta por cento) das frações ideais do terreno.

Art. 50 - Fica estabelecido que quando desrespeitadas as disposições do presente Regimento, será feita advertência escrita e na reincidência será aplicada multa de um salário mínimo e/ou na forma da lei.

A ADMINISTRAÇÃO.