

REGIMENTO INTERNO CONDOMÍNIO PALAZZO RESIDENCE

CNPJ: 51.990.515/0001-17 – Rua João Pereira da Silva, nº552 – Santa Mônica

CONDOMÍNIO PALAZZO RESIDENCE, reger-se-á, para todos os efeitos de direito, pelo presente REGIMENTO INTERNO, Convenção condominial e pela Legislação federal, estadual e municipal em vigor, especialmente quanto às disposições do Código Civil (Lei 4.591/64, Lei 10.406/2002, Lei 10.931/04 e alterações posteriores) obrigando a todos os seus condôminos, moradores, visitantes, hospedes, prestadores de serviços e empregados.

INTRODUÇÃO:

O presente REGIMENTO INTERNO tem como escopo regulamentar as principais normas gerais, de conduta, e criar condições indispensáveis à harmonia e convívio entre os proprietários de apartamentos, inquilinos, conselho consultivo, síndico e administração, bem desenvolvimento dos trabalhos em todos os setores, com o fim de orientar o comportamento nas dependências do Condomínio e preservar a boa relação entre todos os envolvidos.

CAPÍTULO I Da Integração

Art. 1º - Você está recebendo cópia digital do **presente Regimento Interno**, que visa dar conhecimento de todas as normas que regem o Condomínio baseado na Convenção Condominial, nos termos do artigo 1.334, V, do Código Civil. A ação reguladora nele contida estende-se a todos os Condôminos, proprietários, seus herdeiros e sucessores, inquilinos, moradores, prestadores de serviços e terceiros, na forma da lei, tendo sua natureza caracterizada como fonte complementar aos princípios gerais, direitos e deveres contidos na legislação brasileira vigente e tem como escopo regulamentar as principais normas gerais de conduta, e criar condições indispensáveis à harmonia e desenvolvimento do trabalho em todos os setores, cuja finalidade é orientar e criar diretrizes básicas na relação entre CONDOMÍNIO e DEMAIS INTERESSADOS.

Art. 2º - A obrigatoriedade de seu cumprimento permanece enquanto não houver outro Regimento Interno que altere ou revogue o presente documento, não sendo permitido, a ninguém, alegar seu desconhecimento.

Art. 3º - O presente Regimento Interno entra em vigor em 18/09/2023, para todos aqueles já envolvidos com o Condomínio Palazzo Residence e para aqueles que sobrevierem após o início de sua vigência.

CAPÍTULO II Dos deveres, obrigações e responsabilidades dos proprietários e seus respectivos inquilinos

Art.4º - Todos os proprietários de unidades e inquilinos, além das disposições contratuais legais, devem atender com rigor as seguintes disposições:



- a) Manter os cadastros devidamente atualizados junto ao condomínio e a administração com nome completo, RG, CPF, endereço para correspondência, e-mail, telefone fixo e telefone celular. A recusa em fornecer informações ou o fornecimento de informações falsas poderá incorrer nas leis penais;
- b) Cumprir as determinações contidas na Convenção Condominial vigente, sendo certo que esta faz lei entre os Condôminos;
- c) Assegurar, gozar e dispor da respectiva unidade de acordo com o seu destino, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do Condomínio Palazzo Residence, não cause danos ou incômodos aos demais proprietários ou ocupantes e não infrinjam as normas legais, as disposições do Estatuto e deste Regimento;
- d) Usar e gozar das partes comuns do Condomínio Palazzo Residence, desde que não impeçam ou perturbem idêntico gozo pelos demais proprietários com as mesmas restrições da alínea anterior;
- e) Examinar, em qualquer tempo, os livros documentos e arquivos da administração e pedir esclarecimentos;
- f) Comparecer às Assembleias Gerais e quando quite com suas contribuições, nelas discutir, votar e ser votado;
- g) Comunicar à Administração qualquer irregularidade que observem, registrando no livro de sugestões e reclamações ou através de chamado no sistema online da administradora;
- h) Os direitos enunciados nas letras “c” e “d” deste artigo são privativos dos proprietários de unidades, não podendo ser exercidos por inquilino ou outro morador.
- i) Não dar instruções diretas ou indiretas aos empregados da Administradora, bem como não interferir na atuação destes;
- j) O acesso ao barrilete ou telhado, quando necessário, deverá ser comunicado previamente à administradora ou síndico, para liberação do acesso com a abertura da portinhola por um dos moradores que detém a chave.
- k) O proprietário, inquilino ou morador que requerer a autorização de acesso ao barrilete ou telhado, é responsável direto pela vistoria pós obra, bem como ficará responsável por reparar eventuais danos causados, devendo comunicar imediatamente o ocorrido ao síndico, sob pena de ser responsabilizado por danos ao prédio e as unidades do sétimo andar;
- l) Receber materiais ou objetos de maior volume via portão da garagem, atentando-se a segurança e vigilância do local. Em caso de danos ao portão, estes serão de responsabilidade do morador infrator, que deverá corrigir o problema imediatamente;
- m) Caso ocorra falha no portão da garagem, por defeito ou falta de energia elétrica, este poderá ser colocado em modo manual, ficando o morador que precisar entrar ou sair do condomínio, responsável por abrir e fechar o portão manualmente, mantendo o mesmo trancado.
- n) Cada morador é responsável pelos seus bens móveis e imóveis, não cabendo ao condomínio indenizar por perda, dano ou furto de qualquer bem móvel ou imóvel dos moradores, nem mesmo dentro das dependências do edifício.

Art. 5º - É importante e necessário que mantenham atualizados seus dados cadastrais junto a administração do **condomínio**:

- Telefone fixo
- Telefone celular (whatsapp)
- Endereço para correspondência

- E-mail

Parágrafo primeiro: As comunicações entre a administração do Condomínio e os proprietários das unidades serão realizadas, preferencialmente, por e-mail e sistema integrativo online, ficando de exclusiva responsabilidade deste manter os cadastros atualizados perante o sistema do Condomínio.

Parágrafo Segundo: Os proprietários de unidade que não residirem em seu respectivo apartamento, deve manter o endereço para correspondência atualizado, sendo vedado alegar, posteriormente, desconhecimento de qualquer comunicado por ausência de recebimento, em virtude de endereço incorreto.

Art.6º - São deveres dos proprietários, além de suas obrigações previstas em lei, no Estatuto e neste Regulamento Interno:

- a) Guardar decoro e respeito no uso das coisas e de propriedade exclusiva, não as usando nem permitindo que sejam usadas para fins diversos daqueles que destinam;
- b) Zelar pela ordem e boa reputação do Condomínio, não permitindo atos, nem o exercício de atividades que possam produzir danos ao bom conceito;
- c) Pagar pontualmente as contribuições destinadas ao custeio das despesas ordinárias e extraordinárias;
- d) Reparar ou mandar reparar, nas mesmas condições por sua conta e risco, qualquer dano ao patrimônio do Condomínio ou a terceiros, causados por si ou por seus dependentes e visitantes.
- e) Aplicam-se as disposições do item anterior, no que couber aos locatários e demais ocupantes.
- f) O proprietário é responsável pela limpeza de toda a sujeira gerada por seus animais nas áreas comuns.
- h) Não repassar senha de acesso a terceiros. Por questões de segurança, a senha do portão de entrada é secreta, e poderá, portanto, ser utilizada somente pelos moradores e seus dependentes legais;
- i) Guardar silêncio no período compreendido das 22:00 às 08:00, evitando ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem estar dos demais moradores.
- j) Tratar com respeito e educação os funcionários e prestadores de serviços do Condomínio, bem como da administradora.
- l) Observar as normas de segurança dos elevadores, determinadas tanto por lei, quanto pelo fabricante;
- m) A coleta de materiais recicláveis deverá ser realizada ao lado do portão da garagem, no espaço destinado para tal fim, devendo ser acomodados os materiais, sem restos de alimentos e mínimas embalados para que possam ser retirados no dia da coleta. Materiais que contenham risco de acidentes devem ser protegidos pelo morador;
- n) Estacionar o veículo de acordo com a demarcação da vaga do respectivo apartamento;
- o) Providenciar o conserto ou substituição de qualquer peça ou aparelho pertencente ao condomínio, que tenha sido danificado por animais ou pessoas de sua relação, seja morador ou esteja em visita as dependências do condomínio;
- p) Apresentar ao síndico, qualquer sugestão, crítica ou denúncia de atos irregulares, para que possam ser tomadas as providências necessárias;
- q) A entrada de prestadores de serviço será realizada, obrigatoriamente, pelos portões da garagem, para evitar danos ao hall social de entrada;



- r) estacionar dentro dos limites das vagas de garagem em sua extensão e largura, permitindo o trânsito e manobra dos demais veículos;
- s) manter sempre fechadas as portas de entrada e as portas corta-fogo;

Parágrafo único: Sugere-se a implementação de medidas e/ou isolamentos acústicos em portas que evitem latidos excessivos de cães no sentido de evitar perturbação de sossego a qualquer outro condômino.

Art. 7º - É proibido a qualquer Condômino, proprietário, inquilinos e sucessores:

- a) Depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas de uso comum, isto é, no hall de entrada, corredores de passagem, elevador, depósito de lixo, etc. Em caso de necessidade, o síndico deverá ser previamente consultado e, somente após aprovação, o condômino poderá depositar o objeto desejado.
- b) Estender, bater ou secar tapetes ou lençóis e quaisquer roupas, bem como vasos de plantas e objetos de peso nas janelas ou outros sítios fronteiros, nos quais também não é permitido instalar varais de qualquer tipo, caso estejam visíveis no exterior do edifício.
- c) Modificar o aspecto externo do edifício, sem prévia autorização da Assembleia Geral dos Condôminos;
- d) Fazer em sua propriedade qualquer instalação que importe em sobrecarga ou alteração da estrutura do edifício, sem autorização expressa do síndico e construtor do empreendimento;
- e) Manter ou guardar substâncias odoríferas ou que causem perigo a segurança do edifício ou de seus moradores, tais como produtos químicos, inflamáveis, explosivos, etc.
- f) Atirar pelas janelas para a rua ou área comum, no piso dos corredores, escadas ou elevadores, garagens e demais dependências do condomínio, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarro ou quaisquer objetos alheios;
- g) Alugar ou ceder sua vaga de garagem, sob qualquer hipótese a pessoas não residentes no condomínio;
- h) Estacionar motocicletas e bicicletas em qualquer área comum, que não a respectiva garagem do apartamento ou local designado para tanto;
- i) Sobrecarregar as lajes dos pisos além de sua capacidade ou, intervir de alguma forma nas redes gerais de água, luz, gás, esgotos, eletricidade e telefone sem aviso prévio, conhecimento e autorização da administração ou síndico, ou ainda, fazer modificações internas capazes de comprometer a segurança da edificação;
- j) Exibir cartazes de anúncio, inscrições ou quaisquer outros letreiros de publicidade nas janelas, portas, varandas, portais, elevadores, bem como em toda área comum do edifício, exceto vende-se ou aluga-se.
- k) Fumar dentro dos elevadores, bem como no hall de entrada e sala de recepção e em demais áreas comuns fechadas do edifício;
- l) Permitir que seus prestadores de serviços utilizem vagas de garagem diversa do respectivo apartamento, mesmo que não esteja sendo utilizada, sendo permitido apenas com prévia autorização do respectivo proprietário;
- m) Jogar água do lado externo das sacadas e janelas do prédio, afim de evitar acidentes e também de escoar líquidos para os apartamentos abaixo, devendo as limpezas externas serem realizadas apenas com pano umedecido, cuidando para evitar acidentes. Em caso de danos, este serão de inteira responsabilidade do infrator.

- n) Deixar materiais e objetos não utilizados nos depósitos do Condomínio, sendo certo que serão retirados e descartados pelos prestadores de serviço de limpeza, quando forem identificados;
- o) Utilizar vagas de garagem para depósito ou guarda de quaisquer outras coisas que não sejam veículos, exceto para situações temporárias e de extrema necessidade;
- p) Usufruir das tomadas de energia elétrica das áreas comuns do condomínio, exceto em caso de extrema necessidade e com comunicação prévia ao síndico ou à administradora, não se englobando a energia utilizada no coworking e na academia;
- q) usufruir de materiais e utensílios do condomínio para fins particulares;
- r) locação da unidade condominial para fins de hospedagem temporária de modelo 'Airbnb' ou similar;
- s) jogar nos vasos sanitários, pias e tanques, objetos que possam causar o seu entupimento, sejam nas unidades autônomas ou nas áreas em comum;
- t) praticar jogos de qualquer natureza nos corredores, garagem, escadas e passeios da Edificação, bem como aglomerações ou reuniões nestes locais, exceto as que visarem o interesse do Condomínio;
- u) utilizar bicicletas, skates, patins ou similares nas áreas comuns para fins de diversão ou entretenimento, ressalvado o momento de estas serem guardadas ou retiradas do condomínio;
- v) utilizar a recepção como extensão de sala de jogos ou lazer, colocar os pés ou deitar sobre os sofás, realizar brincadeiras ou qualquer outro jogo que possa causar danos aos móveis e guarnições da mesma;

CAPÍTULO IV **Do horário**

Art. 8º – No período das 22:00 às 08:00 horas da manhã, cumpre aos moradores guardar silêncio (nos termos da Lei 1.648) evitando-se a produção de ruídos que possam perturbar o sossego dos demais condôminos, mediante o uso de aparelhos elétricos, sonoros, radiofônicos, instrumentos musicais, televisores, conversas em alto tom, gritarias e etc, exceto aparelhos eletrodomésticos.

Parágrafo único: Atividades sociais (festas, reuniões, aniversários, etc.) cuja duração ultrapassar as 22:00 horas, deverão ser restritas às dependências internas do apartamento com portas fechadas e som baixo que não perturbe os demais moradores.

CAPÍTULO V **Mudanças**

Art. 9º – As mudanças para dentro ou fora do edifício (totais ou parciais), devem ser notificadas com, no mínimo, 48 horas de antecedência ao síndico ou administradora.

Art. 10 – É responsabilidade dos condôminos colocar e retirar a capa de proteção do elevador para mudanças ou transporte de outros materiais que possam causar danos ao mesmo.

Art. 11 – O proprietário ou morador do apartamento que for efetuar a mudança é o responsável por todo e qualquer dano ocasionado a terceiro e ao edifício, tais como: quebras ou manchas nas paredes, elevadores, muros, soleiras, portas; da mesma forma no que se refere a inutilização ou quebra total de qualquer peça, moveis, utensílios, acessórios, máquinas, lustres, lâmpadas, vidros, passadeiras, ferros, canos, etc.

RTDPJ Nº DE PROTOCOLO 3356310
Nº DE REGISTRO 3332512



Parágrafo único: Após vistoria realizada pelo síndico, sendo constatado quaisquer destes estragos, o infrator será acionado, para as providências de ressarcimento dos prejuízos, nos termos deste regulamento.

Art. 12 – As mudanças serão realizadas de segunda a sextas-feiras, no horário das 08:00 às 12:00 e das 14:00 às 18:00, e aos sábados das 09:00 às 12:00, sem exceções. Proibido a realização em domingos e feriados.

Parágrafo único: Dentro dos horários estabelecidos para a realização da mudança, serão permitidos a utilização de furadeiras e demais equipamentos necessários para a instalação de móveis e objetos decorativos.

Art. 13 – O transporte de carga que possa afetar o funcionamento dos elevadores por peso excessivo (cofres, piano, etc.) deverá ser previamente autorizado pela empresa conservadora do elevador, caso contrário, não será permitido.

Parágrafo único: Quando o transporte tiver que ser feito pelas fachadas e/ou escadas, será rigorosamente observado o disposto no artigo 16, estendendo-se os danos a todos os apartamentos por onde a mudança transitou.

Art. 14 – O condomínio não assume qualquer responsabilidade por danos, acidentes ou roubos que possam ocorrer durante a mudança.

Art. 15 – Foi instituída a taxa de mudança, no valor equivalente de 50% do valor da taxa de condomínio vigente, aprovada na Assembleia do dia 18/09/2023, que será cobrada em boleto bancário com antecedência de 48h da mudança, seja na ocupação ou desocupação do imóvel.

CAPÍTULO VI

Das câmeras de segurança

Art. 16 – As informações (dados, imagens, escalas, localização das câmeras, quantidade, pessoas, ocorrências, etc.) a que tiver acesso nas dependências da central de vídeo monitoramento, por câmeras instaladas nas dependências do Condomínio, serão resguardadas para todos os fins, sendo proibido a todos que tiverem acesso as imagens:

- a) Utilizar as informações confidenciais a que tiver acesso para gerar benefício próprio exclusivo e/ou unilateral, presente ou futuro, ou para o uso de terceiros;
- b) Efetuar gravações ou cópia da documentação e ou imagem (vídeo, foto, etc.) a que tiver acesso;
- c) Apropriar para si ou para outrem de material confidencial e/ou sigiloso da tecnologia que venha a ser disponível;
- d) Repassar o conhecimento das informações confidenciais, por qualquer meio que seja (e-mail, WhatsApp, telegram, etc.);

Parágrafo único: Serão disponibilizados apenas 02 (dois) aparelhos de acessos às câmeras por apartamento. Todos os proprietários que optarem por receber o acesso às câmeras, deverão assinar o Termo de Responsabilidade pertinente.

Art. 17 – O proprietário que praticar qualquer ato elencado no artigo 17, ficará responsável pelo ressarcimento de qualquer dano e/ou prejuízo oriundo de eventual quebra de sigilo das informações fornecidas;

Art. 18 - A vigência da obrigação de confidencialidade e sigilo, assumida pelo proprietário, terá a validade enquanto possuir acesso à informação por meio tecnológico e não for tornada de conhecimento público por qualquer outra pessoa ou mediante autorização escrita, concedida a pessoa pelas partes interessadas.

Parágrafo único: Em caso de necessidade de cópia das imagens gravadas pelas câmeras de segurança do Condomínio, o proprietário interessado deverá realizar um boletim de ocorrência, para obtenção das referidas cópias, sendo inteiramente responsável pela utilização das mesmas.

Art. 19 – Em caso de descumprimento das cláusulas acima, ficará o infrator responsável por todas as sanções administrativas e judiciais que poderão advir, isentando o Condomínio de qualquer responsabilidade cível e criminal.

CAPÍTULO VII

Padronização da fachada

Art. 20 – A fachada do edifício deverá ser preservada, da forma como estabelecida no projeto do construtor, sendo proibido colocar toldos, grades ou equivalentes nas janelas, varandas ou áreas das fachadas, que não obedeçam ao padrão do projeto inicial ou aquele estabelecido em Assembleia;

Parágrafo único: As cortinas e/ou toldos, devem ter tons claros (branco, creme ou cinza claro); não podem ser colocadas cores fortes e escuras que possam ser visíveis pela área externa do condomínio.

Art. 21 - Caso o morador deseje instalar cortina de vidro, esta deverá obrigatoriamente seguir o padrão das que já foram instaladas por outros moradores, isto é, seguindo o princípio de funcionamento de abertura e fechamento, de cores e padrões em vidro Laminado refletivo STII44 cinza 4+4 e esquadria branca, respeitando assim o padrão entregue pela construtora.

Art. 22 – As películas de proteção térmica deverão ser incolor e sem espelhamento, sendo vedada a instalação de películas fumês de qualquer grau ou qualquer outra cor.

Art. 23 - A instalação de equipamentos de ar condicionado, deverá ser previamente comunicada ao síndico ou administração do Condomínio e deverá obedecer a padronização da localização das condensadoras (varanda técnica), já estabelecidos conforme o final de cada apartamento.

Parágrafo primeiro: Em hipótese alguma será permitida a instalação de condensadoras em qualquer parede externa do edifício, senão nos locais de recuo já especificamente destinados para tanto, sendo igualmente proibido drenos externos, que deverão ser direcionados a tubulação do respectivo apartamento. A não observância deste item poderá incorrer em advertência, multa e ainda a retirada do equipamento, se instalado fora da



padronização, bem como a total recomposição da fachada externa que venha a ser afetada, as custas do morador infrator.

Parágrafo segundo: Para maior conforto e redução de ruído, o equipamento de ar condicionado deverá ser da tecnologia inverter, ou outra semelhante a esta, que garanta um nível de ruído mínimo durante o funcionamento.

CAPÍTULO VIII

Animais Domésticos

Art. 24 – Os animais domésticos deverão ser conduzidos pelos seus donos, nas áreas comuns do condomínio, em coleiras ou guias próprias, não sendo permitido, em nenhuma hipótese, o trânsito de animais soltos e sem o devido acompanhamento;

Art. 25 – Não será permitido realizar passeios com os animais domésticos nas garagens e áreas comuns do edifício, devendo ser realizados na rua e praças do bairro ou em outro local fora do condomínio.

Art. 26 - É proibido para quaisquer animais fazerem suas necessidades na área comum do condomínio, mas, caso aconteça, é obrigatório o recolhimento das fezes do animal, sob pena de incorrer nas penalidades deste Regimento.

Art. 27 – A criação de animais para fins comerciais dentro das dependências do condomínio, é proibida.

Art. 28 – Os moradores são responsáveis pelos danos eventualmente gerados por seus animais, assumindo também a responsabilidade de manter suas rotinas de cuidado e vacinação em dia.

CAPÍTULO IX

Da utilização do espaço gourmet

Art. 28 – O espaço gourmet destina-se, exclusivamente, à promoção de eventos de interesse dos moradores do Condomínio.

Art. 29 – É vedada a utilização do espaço gourmet para atividades político-partidárias, religiosas, profissionais, comerciais, jogos considerados de azar pela legislação vigente e eventos abertos ao público em geral, não sendo permitida a venda de ingressos, convites ou assemelhados que venha a evidenciar a realização de evento com finalidade comercial.

Art. 30 – O espaço gourmet será utilizado mediante reserva, em dia e horário específicos, feita por meio do site/aplicativo da Administradora do Condomínio, ou, na falta deste, por meio do síndico, sendo confirmada para o morador que a solicitar primeiro, ficando a cargo exclusivo do Síndico e/ou de seu preposto a devida confirmação.

Parágrafo Primeiro: Somente serão aceitas reservas para o mês em curso e para os 02 (dois) meses subsequentes, podendo ser realizada apenas uma reserva por vez.

Parágrafo segundo: Será mantida uma lista de espera dos moradores que não conseguirem reserva para a data desejada, devendo o Condomínio comunicá-los imediatamente em caso de surgimento da vaga pretendida, respeitada a ordem de inscrição para o uso.

Parágrafo terceiro: Para as festividades de Natal, Ano Novo, Páscoa e Carnaval será realizada uma lista de moradores interessados, caso haja, devendo ser informado à administração o interesse no espaço com até 45 dias antes do evento, não sendo aceitos novas unidades interessadas após esta data. O sorteio ocorrerá até 30 dias antes da data desejada.

Art. 31 – A taxa de reserva de espaço será de 50% do valor da taxa de condomínio vigente, incluindo os gastos com energia e limpeza, que ficará na responsabilidade do condomínio. Importa frisar que a retirada do lixo será responsabilidade do morador.

Parágrafo primeiro: O síndico e Conselho ficarão responsáveis pela fiscalização do espaço gourmet, após utilização pelo morador, sendo responsabilidade do morador que utilizar a conservação do estado geral do espaço, do seu mobiliário, dos seus utilitários e equipamentos.

Parágrafo Segundo: As irregularidades que porventura venham a ser constatadas no salão, em relação ao que foi recebido pelo morador, deverão ser registradas no Termo de Vistoria, que será, assinado por ambos, locatário e o responsável do condomínio, ficando sujeito a penalidade estabelecida no caput do artigo 31.

Parágrafo terceiro: As chaves do salão de festas deverão ser devolvidas ao síndico ou Conselho Fiscal até 08h30min do dia seguinte, possibilitando que o salão seja devidamente limpo antes da utilização pelo próximo locatário.

Parágrafo quarto: A limpeza acima informada NÃO incluirá a limpeza da churrasqueira, sendo responsabilidade do morador que utilizar fazer a limpeza da mesma, com a retirada do carvão, lavagem da grelha e etc.

Art. 32 – O síndico ou a administração poderão cancelar o uso do espaço gourmet, sem devolução da taxa de locação, quando verificadas irregularidades em sua utilização, por desrespeito as áreas determinadas, por perturbação ou interferência da tranquilidade, por transgressão dos horários pré-estabelecidos, por exposição dos demais moradores a condições inseguras, por atos atentatórios à moral, aos bons costumes, ao decoro ou por utilização de palavras de baixo calão.

Art. 33 – O limite máximo de ocupação do espaço gourmet, incluindo o morador responsável, é o delimitado pela construtora, não podendo ultrapassar em qualquer hipótese.

Art. 34 – É vedada a reserva do espaço gourmet por proprietário que não resida no Condomínio, estando seu imóvel ocupado por terceiros.

Art. 35 – O morador, responsável pela reserva do espaço gourmet, deverá permanecer no salão durante o tempo de duração do evento.

RTDPI
Nº DE PROTOCOLO
3356310
Nº DE REGISTRO
3332512
CONFERIDO POR
MARIA ABADIA DA SILVA LEMOS



Art. 36 – O espaço gourmet poderá ser utilizado no horário das 10h00 às 22h00, com tolerância máxima até 30 minutos para o encerramento do evento, respeitada a legislação sobre o silêncio.

Art. 37 – Durante o período de utilização do espaço gourmet, o morador que fizer a reserva é o responsável exclusivo pela manutenção da ordem, da higiene do local, do respeito aos demais moradores e do cumprimento das normas previstas na Convenção e no Regimento Interno, por si, por seus familiares e por seus convidados;

Art. 39 – O responsável pela reserva deverá indenizar o Condomínio por quaisquer estragos ou danos causados por participantes do evento ou prestadores de serviço a bens móveis e imóveis, estejam localizados dentro ou fora do espaço gourmet. Para tanto, após apurado o valor dos prejuízos, será o mesmo cobrado juntamente com a próxima taxa de condomínio do morador;

Art. 40 – É vedada a remoção para outras dependências do Condomínio de qualquer equipamento instalado, utensílios ou de móveis disponíveis para utilização no interior do espaço gourmet, mesmo que este não esteja reservado.

Art. 41 – Para a utilização do espaço gourmet, o morador ficará ainda sujeito às seguintes normas:

- 01) Cumprir todas as normas da Convenção do Condomínio, do Regimento Interno e das Decisões das Assembleias, que o usuário deve declarar conhecer integralmente;
- 02) Não fornecer bebida alcoólica a menores de 18 anos, bem como fiscalizar o cumprimento desta norma;
- 03) Preservar o bom costume, evitando atos que possam comprometer a moral e a decência dos moradores do Condomínio;
- 04) Recolher todas as sobras de alimentos e bebidas, ensacando os detritos e vasilhames, ao final do evento, deixando-os lacrados na cozinha, e deixar as mesas, cadeiras, balcões, aparadores, pia, fogão, micro-ondas e panelas limpos;
- 05) Controlar o volume de som, de qualquer natureza, reduzindo-o gradativamente à medida que a hora for avançando, devendo acatar o pedido do Síndico ou de seu preposto para reduzir o barulho excessivo, a qualquer hora, mesmo antes das 22h00.
- 06) Não colocar máquinas, mesas, cadeiras, placas, cavaletes ou de qualquer outro material na área comum do condomínio.
- 07) Não é permitida a perfuração de tetos e paredes do salão de festas para fixação de arranjos decorativo, ficando os reparos de eventuais danos a cargo dos usuários infratores.

Parágrafo primeiro: O condômino inadimplente junto ao condomínio não poderá reservar as áreas do espaço gourmet.

Art. 42 – Salvo indicação em contrário, as penalidades a serem aplicadas para o uso indevido do espaço gourmet serão gradativas, iniciando-se pela advertência verbal e aumentando de 30 em 30 minutos, até a prevista na letra “e”, caso a solicitação do Síndico ou do preposto do Síndico não seja atendida:

- a) Advertência verbal, com anotação no livro de ocorrência da portaria;
- b) Aplicação de multa correspondente a 25% da taxa ordinária do condomínio;
- c) Aplicação de multa correspondente a 50% da taxa ordinária do condomínio;

- d) Aplicação de multa correspondente a 100% da taxa ordinária do condomínio;
- e) Aplicação de multa correspondente a 100% da taxa ordinária do condomínio; e suspensão do uso por 01(um) ano.

Art. 43 – Uma vez ao mês, será permitido o uso do salão de festas pelos moradores do condomínio, sem qualquer custo, para que possam confraternizar entre si, sendo obrigatório a devolução do espaço limpo e sem quaisquer danos.

CAPÍTULO X

Das reformas (obras)

Art. 44 – Antes do início das obras na unidade privativa o condômino, obrigatoriamente, deverá encaminhar ao síndico ou administração do Condomínio, em caso de reformas complexas, principalmente as que interferem na estrutura (hidráulica, elétrica (instalação de novos circuitos e alteração de voltagem), de lajes, vigas e colunas), como modificações de ambientes, os seguintes documentos:

- a) Declaração do escopo e abrangência da obra;
- b) Projeto e planta com as alterações;
- c) Laudo do Engenheiro e/ou Arquiteto Responsável;
- d) ART assinado pelo engenheiro registrado no CREA ou RRT assinada pelo arquiteto registrado no CAU;
- e) Cronograma da Obra;
- f) Comunicação de qualquer alteração de projeto e escopo de serviços, no decorrer ou após o término da reforma.

Parágrafo único: As obras e reformas acima identificadas, deverão ser aprovadas por arquiteto indicado pelo Condomínio, que verificará se os documentos estão em conformidade e se a obra não gera riscos ao prédio.

Art. 45 – Obras pequenas, como a substituição de pisos e azulejos ou pintura, não comprometem a segurança, sendo assim, a única medida a ser tomada pelo morador, é comunicação por escrito ao síndico e administradora do início e término da mesma.

Art. 46 – O síndico poderá pedir a paralização da obra, se ocorrer algum excesso por parte do morador, que coloque em risco a segurança dos demais. Caso o pedido não seja aceito, pode o síndico se valer dos meios administrativos (por intermédio da prefeitura, que fiscalizará o projeto) ou jurídicos (solicitando a Ação de Nunciação de Obra) até que os problemas sejam resolvidos.

Art. 47 - As obras, reformas, manutenções e serviços ocorrerão de segunda a sexta-feira das 08h00 às 18h00. Aos sábados, domingos, feriados e emendas de feriado são proibidas.

Parágrafo primeiro: Qualquer obra ou reparo que venha a produzir ruídos e que perturbem os vizinhos, só poderá ser executado nos horários acima assinalados. Fora deste horário, só serão permitidas obras de emergência, após a devida autorização do síndico ou administração

Art. 48 – Em caso de realização de reformas, deverão ser observadas as seguintes regras:



- a) os entulhos deverão ser sempre transportados ensacados e colocados em "containers" de forma a não causar incômodos aos outros moradores;
- b) é obrigação do condômino a retirada do entulho de sobras de reformas de sua unidade para fora das dependências do condomínio, e a não retirada será efetuada pela administração e cobrada nas taxas condominiais da unidade, acrescida de multa pelo descumprimento deste regimento;
- c) o hall de serviço dos apartamentos, bem como os elevadores de serviço deverão permanecer rigorosamente limpos, pede-se observação deste item;
- d) é proibido realizar obras que possam afetar a segurança das estruturas, ou lhes aplicar peso excessivo por depósitos, piscinas etc;
- d) o condômino em cuja unidade autônoma forem realizadas obras, será responsável pela limpeza dos corredores e outros locais onde transitarem materiais de construção ou entulhos;
- 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;
- f) notificar ao Síndico, por escrito, quando da necessidade de executar obras sob a responsabilidade do condomínio;

Art. 49 - As caçambas (tira entulho) deverão ficar do lado externo do condomínio, sendo o condômino responsável pelo custo da locação e limpeza do percurso a ser realizado até o despejo do material.

Art. 50 - O condômino ou possuidor que realizar obras que comprometam a segurança dos demais condôminos, prejudiquem o sossego, a salubridade, a segurança e os bons costumes, alterar a destinação da residência, realizar obras, reformas ou acréscimos, sem prévia aprovação, estará sujeito às penalidades previstas no Art. 65.

CAPÍTULO XI

Da academia

Art. 51 – A academia é uma área comum a todos os condôminos, destinada a prática de atividade física, para uso exclusivo dos moradores, sendo vedada sua utilização por visitantes.

Art. 52 – O morador interessado em fazer uso deverá conservar os equipamentos e aparelhos existentes, sendo vedada a retirada e movimentação destes para fora do espaço reservado à academia.

Art. 53 – O estrago em qualquer equipamento decorrente de uso irregular ou inadequados será de responsabilidade do condômino/morador que utilizar indevidamente.

Art. 54 – É vedado o acesso de animais e permanência de crianças menores de 12 anos no interior da academia. Menores com mais de 12 (doze) anos poderão entrar acompanhados do responsável legal.

Art. 55 – É permitido o acesso na academia de profissionais contratados para aulas particulares aos condôminos (personal trainer) e estes, em hipótese alguma, terão qualquer tipo de vínculo empregatício com o condomínio.

Art. 56 – Incumbe ao condômino/morador, ao termino da realização de suas atividades, desligar o aparelho.

Art. 57 – Incumbe ao condômino/morador, ao se retirar da academia e não havendo outras pessoas utilizando, fechar as janelas/cortinas e desligar a luz do local e os equipamentos.

Art. 58 – Os moradores poderão utilizar a academia em qualquer dia e horário, devendo, entretanto, utilizar o espaço com extrema moderação de barulho e sem bateção de equipamento nos horários entre 22h às 06h.

Art. 59 – Esta área é de uso gratuito e exclusivo dos condôminos, sendo vedado seu uso para convidados.

Art. 60 – Os equipamentos são de propriedade de todos os condôminos que se obrigam a zelar pela sua conservação.

Art. 61 – Não é permitida a entrada de animais de estimação na sala de ginástica.

Art. 62 – Não é permitida a prática de ginástica sem camisa, descalço ou até mesmo com chinelo de dedos.

Art. 63 – Deverá ser respeitado o prazo de utilização de 60 (sessenta) minutos para os aparelhos, de forma a permitir igualdade de uso para todos.

CAPÍTULO XII

Da garagem

Art. 64 – 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 veículos;
- c) Permitir a permanência de crianças, trânsito de bicicletas e jogo de bolas, bem como outros esportes e brincadeiras infantis;
- d) O uso das garagens para execução de qualquer serviço (montagem de móveis, pintura, troca de peças em automóveis e teste de motores e de buzinas), excetuando-se troca de pneus quando absolutamente necessários e socorro mecânico visando à retirada do veículo do interior da garagem;
- e) Utilizar a garagem de outro proprietário sem o seu consentimento;
- f) A lavagem de veículos no interior da garagem, a qual não está preparada para a execução deste serviço.

CAPÍTULO XIII

Das penalidades

Art. 65 – Os condôminos que violarem as disposições legais, bem como as contidas neste regulamento, estará sujeito as seguintes penalidades, na ordem em que se dispõe:

- a) Advertência verbal, a ser realizada exclusivamente pelo síndico;



- b) Advertência escrita, por meio de comunicado ou notificação;
- c) Além de ser compelido a desfazer ou abster-se do ato praticado ou ainda reparar os danos que causar, ficará sujeito a multa no valor de 01 (uma) taxa condominial, vigente à época da infração;

Art. 66 - As penalidades serão aplicadas segundo a gravidade da transgressão pelo responsável, sendo que:

- a) A advertência verbal e escrita é aviso ao infrator, no sentido de lhe dar conhecimento do ilícito praticado e informar às consequências que poderão advir em caso de reincidência;
- b) As sanções administrativas poderão ser aplicadas cumulativamente às demais, quando ocorrer casos graves e que possam acarretar ao Condomínio, prejuízos ainda maiores;
- c) Reparação dos danos e prejuízos causados ao empreendimento decorrente da ação ou omissão do usuário;
- d) Pagamento pecuniário em caso de descumprimento de qualquer das normas estabelecidas pelos Condôminos;

Art. 67 – A multa acima prevista será imposta pelo Síndico e cobrada por este ou pela administradora do Condomínio, em boleto extra a ser emitido para o infrator.

Parágrafo Primeiro: Conforme a gravidade da conduta praticada, o síndico terá um prazo de até 03 (três) dias após a ocorrência, para notificar a aplicação da pena adequada, prazo este necessário para averiguação e apuração da realidade dos fatos, a fim de evitar injustiças.

Parágrafo Segundo: Faculta-se ao proprietário infrator, recorrer ao Conselho Consultivo, no prazo de 03 (três) dias corridos, a contar do recebimento da notificação, sem prejuízo das normas cíveis, penais e administrativas em geral, devendo o mesmo ser feito na forma escrita e devidamente assinado.

Parágrafo Terceiro: Em hipótese alguma, o pagamento da multa prevista neste Regimento, eximirá o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados a terceiros.

Art. 68 – As sanções delimitadas neste documento, poderão ser aplicadas, sem prejuízo daquelas previstas no Código Civil.

Art. 69 – Em caso de reincidência da conduta praticada, ou seja, se o proprietário continuar praticando o ato pelo qual já fora advertido e penalizado, a multa será elevada para a importância do valor de duas taxas condominiais integrais, vigente à época, como forma de coibir condutas contrárias a este estatuto e à própria Convenção de Condomínio.

Art. 70 – As multas aplicadas e não pagas serão cobradas judicialmente, acrescidas de todos os encargos e despesas cabíveis.

Art. 71 – Todo morador é responsável pelas eventuais infrações a este Regimento Interno cometidas por terceiros não moradores que tenham ingressado nas dependências do condomínio, a partir de sua autorização.

CAPÍTULO XIV

Das comunicações internas

Art. 72 - Qualquer estrago ou defeito quer seja em maquinários, utensílios ou material de uso geral deverão ser repassados ao responsável direto, que tomará as providências necessárias;

Art. 73 - Intensifica-se, neste ato, a necessidade de todos observar, atentamente, os murais, avisos e comunicações expedidas pelo Síndico e Administradora.

CAPÍTULO XV

Das disposições gerais transitórias

Art. 74 – Em caso de não pagamento dos boletos das taxas condominiais, bem como os boletos referentes a multas aplicadas em virtude do descumprimento da Convenção de Condomínio ou do Regimento Interno, nas datas determinadas, pelos condôminos ou seus sucessores, estes serão acrescidos de juros de 1% ao mês e multa de 2%, bem como de honorários advocatícios de cobrança na importância de 20% quando judicial, o condomínio poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para a cobrança sejam providências extrajudiciais ou judiciais, levando-as a protesto e/ou executando-as, bem como procedendo à inscrição em serviços de proteção ao crédito.

Art. 75 – Fica o condômino expressamente ciente de que, nos termos da Lei 13.105, artigo 784, inciso VIII, as despesas condominiais são títulos executivos extrajudiciais, permitindo que o condomínio ingresse diretamente com a execução da cobrança.

Art. 76 – 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, salvo atividades realizadas em home office que não demandem fluxo de pessoas estranhas, sendo também expressamente proibido utilização para depósito de qualquer objeto, para “república de estudantes”, assim como para qualquer fim escuso ou ilícito.

Art. 77 – No caso de locação das unidades autônomas, o proprietário da unidade será responsável solidário em caso de eventual aplicação de multas e, restituição de danos. Ficam ainda obrigados a fazer constar do contrato cópia do presente Regimento Interno.

Parágrafo primeiro: 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 Regimento, ainda que nenhuma referência a este parágrafo seja feita em documento pelo qual se efetivar a venda, transferência ou constituição acima.

Art. 78 – Em caso de moléstia contagiosa, de interesse público, os moradores do Condomínio ficam obrigados a notificar imediatamente o Síndico.

Art. 79 – 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

RTDPJ
Nº DE PROTOCOLO
3356310
Nº DE REGISTRO
3332512
CONFERIDO POR



defeitos hidráulicos e elétricos em tubulação de alimentação geral, em que as despesas decorrentes correrão por conta do Condomínio.

Art. 80 – Sempre que os moradores se ausentarem por um período longo, deverão preferencialmente deixar referência de alguém que tenha as chaves de sua unidade, para que a administração, se necessário for, possa ter como adentrar em seu apartamento, sempre deixando os registros de água e gás fechados.

Parágrafo primeiro: A entrada de pessoas estranhas ao Condomínio só poderá ser feita mediante autorização do residente.

Art. 81 - É garantido o direito de formular sugestões ou reclamações acerca de qualquer assunto, a todos os envolvidos no Condomínio.

Art. 82 – Cada pessoa acima identificada receberá um exemplar do presente regulamento, por vias eletrônicas, bem como o mesmo ficará disponível no aplicativo da administradora, não podendo alegar desconhecimento das normas aqui previstas.

Art. 83 – Os condôminos serão responsáveis pelos danos e prejuízos que pessoalmente, seus dependentes, visitantes e prepostos venham a causar em qualquer área comum do prédio, bem como por ocasião de mudanças do prédio ou dependências comuns, ficando obrigados a indenizar o Condomínio, pelo valor do dano causado a ser apurado pela Administração/sindico e exigido do Condômino responsável, cujo pagamento deverá ser efetuado no prazo máximo de até 30 (trinta) dias a contar da apuração do seu valor, sob pena de cobrança judicial, tudo acrescido dos ônus legais em decorrência de sua inadimplência.

Art. 84 - Os casos omissos neste regulamento, na Convenção Condominial ou na Lei de Condomínios, serão resolvidos pelo Síndico, após consulta direta ao Conselho Consultivo e, se necessário, pela Assembleia convocado especificamente para tal fim.

Art. 85 - O presente regulamento poderá ser substituído por outro sempre que se fizer necessário, em consequência de alteração na legislação ou rotina de trabalho.

Art. 86 – Não será aceita, em qualquer hipótese, por quem quer que seja, alegação de desconhecimento das normas estabelecidas neste Regulamento, sendo que o mesmo ficará disponível entre os documentos do Condomínio, bem como, no sistema online integrado disponibilizado pela administradora.

Art. 87 – O presente Regimento Interno será devidamente afixado no Cartório de Títulos e Registros, para que surtam seus efeitos legais.

Art. 88 – Este documento passará a ter validade, no dia seguinte posterior ao seu respectivo registro em Cartório, devendo, a partir de então, ser cumprido por todos os interessados. A sua validade e eficácia permanecerá no tempo, a não ser que outro Regimento venha a ser aprovado, substituindo o existente.


CONDOMÍNIO PALAZZO RESIDENCE
CNPJ: 51.990.515/0001-17

Poder Judiciário-TJMG
Corregedoria Geral Justiça

Selo Eletrônico Nº: GYV49275
Cód. Seg: 1730.3016.2745.1504
At. (participação) por: Anderson Fernandes Alves Junior

