

## REGULAMENTO INTERNO

### **PREÂMBULO**

**I** – O Condomínio Edifício Porto Belo, localizado na Rua Américo Brasiliense nº. 924, Centro, em Ribeirão Preto - SP, rege-se-á pelas disposições da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil Brasileiro, pelos artigos vigentes da Lei nº 4591/64, pela Convenção de Condomínio e por este Regimento Interno.

**II** – Este Regimento Interno constitui um conjunto de normas e procedimentos que disciplinam as relações entre todos os condôminos, moradores, locatários, empregados e visitantes do Edifício Porto Belo, não podendo conflitar com a Convenção do Condomínio, da qual é complemento e a seu restrito cumprimento obrigam-se todos os moradores do edifício, sejam proprietários, locatários, dependentes, empregados, serviços, bem como, visitantes e outros que adentram este Condomínio.

**III** – Estabelece regras de comportamento convenientes à tranqüilidade, ao conforto, à higiene do edifício, fundamentais ao princípio da convivência social.

**IV** – Impõe restrições à liberdade de ação individual em benefício da coletividade, estabelece regras e limites, proibitivos imperativos, a que todos devem sujeitar-se em benefício da harmonia do Condomínio.

**V** – Enfim, o Regimento Interno aprovado em Assembléia Geral Extraordinária, é a manifestação da vontade da maioria dos condôminos, que deliberou por um instrumento disciplinador da conduta interna dos moradores, visitantes e demais frequentadores do Edifício Porto Belo – Portanto, ficam os condôminos, moradores, locatários, empregados e visitantes, a qualquer título, obrigados a cumprir e a fazer cumprir a Convenção do Condomínio e este Regimento Interno, zelando pela segurança, conservação, moralidade e tranqüilidade deste Condomínio e, ainda, pelo bom uso das partes comuns do edifício, bem como pela manutenção de todos os serviços que interessam à comunidade condominial, nos limites de suas competências e atribuições.

**VI** – Assim sendo, a infração a qualquer dos dispositivos deste Regimento será penalizada com multa, no mesmo, prevista, podendo o Síndico, ainda, nos casos de reiteração e, conforme a gravidade da falta, solicitar autorização da Assembléia Geral para adotar as providências judiciais cabíveis, inclusive para excluir o infrator desta comunidade.

**VII** – Deste modo, os moradores são civilmente responsáveis por si, seus dependentes, parentes, visitantes, empregados e por pessoas a seu serviço perante o Condomínio, com relação aos danos que venham causar ao prédio, a seus moveis, pertences e instalações, obrigando-se a cientificar o Síndico, imediatamente, da ocorrência de qualquer ato ou fato que implique em lesões ao patrimônio condominial.

### **CAPITULO I – DA DESTINAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

**Art. 1** – Os apartamentos destinam-se, exclusivamente à residência dos proprietários ou locatários, sendo vedado o seu uso para fins de pensão, pensionatos, repúblicas ou qualquer outra forma de domicílio, bem como para a exploração de qualquer ramo de comércio ou agremiações políticas ou religiosas, ensaios de música vocal ou instrumental, qualquer fim semelhante aos mencionados, ainda que sem fins lucrativos.

### **CAPITULO II – DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS**

**a)** Usar, gozar, fruir e dispor livremente da respectiva unidade autônoma e áreas comuns do Edifício, não impedindo idêntico uso e gozo por parte dos demais moradores, respeitando-se o direito de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde, e o bem estar de todos.

**b)** Direito ao sossego das 22:00 horas até as 07:00 horas da manhã do dia seguinte, garantido por Lei.

**c)** Manter em seu poder a chave TAG de acesso e ingresso ao edifício, e a chave de sua respectiva unidade autônoma.

**d)** Possuir ou manter animais de pequeno porte (pets), na área privativa da unidade autônoma, desde que mantenha limpo corredores e áreas comuns frequentadas pelo animal, sob pena de multa. É obrigatório o uso de coleiras e guias nos animais quando estes transitarem ou utilizarem-se das áreas comuns, evitando-se assim ataques físicos mútuos e preservando-se a integridade física dos animais. O direito de ter um pet em apartamento é garantido, mas deve respeitar o direito dos vizinhos, conforme o Código Civil (Art. 1.336, IV).

**e)** As reclamações, sugestões e anormalidades deverão ser comunicadas em livro de ocorrências próprio, existente na portaria, e dirigidas ao Síndico.

**f)** Denunciar exclusivamente ao Síndico crimes ou irregularidades graves como “violência doméstica” e desrespeito à “Lei do silêncio” como: ruídos, gritaria, abuso sonoro (música alta), barulho de animais; indicando de forma anônima o apartamento do morador infrator, para que as devidas providências sejam tomadas.

**g) Receber todo apoio e suporte necessário, disponibilizado pela Administração, nas questões administrativas e operacionais cotidianas do Condomínio.**

## **CAPITULO II – DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS**

**Art. 2** – Zelar e fazer zelar pela integridade material do conjunto, bem como contribuir para o custeio das despesas ordinárias do Condomínio, assim como no rateio de despesas extraordinárias, inclusive para com qualquer obra de manutenção, reparação ou melhoramento de interesse geral do Condomínio, cuja execução seja aprovada em Assembléia.

**Art. 3** – Reparar, por iniciativa própria e à sua custa, os danos causados ao prédio e/ ou a suas áreas comuns por si, seus familiares, serviços, visitantes ou ocupantes a qualquer título, bem como por ocasião de mudanças de móveis e utensílios de unidade autônoma do prédio ou em dependências comuns do Condomínio.

**Art. 4** – Manter as portas fechadas de suas unidades, assim como seus veículos devidamente trancados na garagem, já que em nenhuma hipótese o Condomínio será responsabilizado por furtos nos apartamentos ou veículos estacionados no interior do prédio.

**Art. 5** – Por medida de segurança, o ingresso de entregadores de mercadorias (remédios, comida expressa, pizzas, flores e assemelhados) no Edifício, ficará restrito à Portaria, local onde o morador solicitante receberá sua encomenda, após identificação do entregador pelo porteiro, por meio do interfone, existente no portal de entrada principal do Edifício. O acesso do entregador na Portaria se dará após a chegada do morador ao saguão / hall do prédio.

**Art. 6** – Não obstruir as passagens, corredores, escadas, halls, garagens, elevadores e demais partes comuns do Edifício além de manter as portas corta-fogo dos andares fechadas, visando não comprometer a segurança ou evacuação em situações emergenciais.

**Parágrafo 1º** - Os objetos encontrados nesses locais, mesmo que momentaneamente, poderão ser removidos pelo síndico ou por pessoa por ele autorizada e somente devolvidos ao legitimo proprietário depois de pagas as despesas decorrente de sua remoção e eventual guarda

**Parágrafo 2º** - Desde que o morador não mais se interesse pelo objeto deixado nessas áreas, deverá ressarcir o condomínio pelas despesas com a sua retirada e eventual guarda, sob pena de se sujeitar às penalidades previstas neste Regimento.

**Art.7** – Os moradores do Edifício deverão guardar silêncio das 22:00 horas até 7:00 horas, evitando a produção de ruídos que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos outros moradores. O artigo 1.277 do Código Civil assegura o direito ao sossego. O artigo 42 da Lei de Contravenções Penais prevê punições para quem perturba o sossego alheio com, ruídos, gritarias, abuso de instrumentos sonoros (música alta) ou barulhos provocados por animais.

**Art. 8** – O uso de rádios, aparelhos de som ou de qualquer instrumento musical poderá ser feito desde que não perturbe os vizinhos. Os pais deverão orientar as crianças a não derrubar cadeiras, saltitar etc, de maneira a não provocar ruídos. Igualmente, deve ser evitado o uso de salto alto e de tamancos das 22:00 às 7:00 horas.

**Art. 9** – As entradas e saídas de mudanças somente poderão ser feitas nos períodos de segunda a sexta-feira das 8:00 às 17:00 horas, e no sábado das 8:00 às 12:00 horas, exceto domingos e feriados.

**Art. 10** – Em caso de viagem ou ausência prolongada, o condômino ou locatário deverá fechar o registro de água e de gás do apartamento, assim como desligar o disjuntor geral no quadro de energia, deixando com o Síndico ou na portaria o endereço de seus familiares, ou onde poderão ser localizados para os casos de emergências.

**Parágrafo 1º** - O descumprimento desse artigo autoriza o Síndico ou seu preposto a arrombar o apartamento sem qualquer ônus para o condomínio, no caso de graves ocorrências, como grande infiltração ou incêndio.

**Parágrafo 2º** - As despesas decorrentes da intervenção do Síndico no caso acima especificado serão reembolsadas pelo condômino logo após seu regresso.

**Art. 11** – Manter as torneiras dos apartamentos fechadas constantemente quando não estiverem em uso normal, mesmo quando falte água, a fim de evitar que a perda de água prejudique os residentes ou que possa causar danos ao apartamento do andar inferior.

**Art. 12** – Na limpeza das sacadas e janelas, somente será permitido o uso de panos, evitando-se o escoamento da água para os andares inferiores;

**Art. 13** – Descartar o lixo ou detritos orgânicos domésticos, devidamente acondicionados em sacos plásticos nas lixeiras coletivas apropriadas ou nos locais indicados das 20:00 horas até às 09:00 horas da manhã seguinte, e sempre utilizando-se do elevador de serviço para o transporte do mesmo

**Parágrafo Único** – Não obstante o que determina este regulamento, ficará a critério da administração, proceder qualquer alteração no horário estipulado, desde que o faça de acordo com as necessidades do Condomínio e dê, previamente, conhecimento aos condôminos.

**Art. 14** – Em caso de falta prolongas de energia, os moradores devem ficar atentos a possíveis vizinhos presos nos elevadores e somente a empresa autorizada e responsável pela manutenção ou o corpo de bombeiros podem abrir o elevador.

**Art.15** – Manter sempre fechada a porta de entrada do prédio e as portas corta-fogo dos andares.

**Art. 16** – Os condôminos, todos os locatários de apartamentos e os empregados do Edifício deverão zelar pelo fiel cumprimento deste regulamento, levando ao conhecimento da Administração e do Síndico, qualquer irregularidade observada.

**Art. 17** – As reclamações, sugestões e anormalidades deverão ser comunicadas em livro próprio, existentes na portaria, e dirigidas ao Síndico. Os casos não previstos neste Regimento serão resolvidos pelo Síndico, adreferendum da Assembléia Geral, ouvido, quando necessário, o Conselho Consultivo.

### **CAPITULO III – PROIBIÇÕES GERAIS**

**Art. 18** – É expressamente proibido:

**I** – alterar a parte externa do Edifício com cores ou tonalidades diversas, ou com a instalação de objetos nas janelas que possam prejudicar a estética, iluminação e ventilação dos apartamentos, assim como: exaustores, aparelhos de refrigeração de ar etc;

**II** – colocar toldos, varais, letreiros, tecidos, bandeiras, placas ou decalques nos vidros, ou outros elementos visuais na parte externa do Edifício, ou as dependências de uso comum;

**III** – estender roupas, tapetes ou outros objetos nas janelas, do prédio ou em outro lugar seja visível do exterior do edifício. É proibido também, colocar ou estender roupas em processo de lavagem, bater tapetes e similares nos peitoris das janelas.

**IV** – No caso de colocação de gradil ou telas nas janelas, elas deverão ser colocadas do lado interno, uma vez que o sistema de fixação normalmente perfura a camada impermeabilizante da fachada.

**V** - lançar quaisquer objetos ou líquidos nas áreas comuns ou pátios internos. É proibido, também, lançar papéis, cinzas, ou pontas de cigarros, ou qualquer outro resíduo pelas janelas, corredores, áreas ou outros locais do edifício.

**VI** – colocar vaso, 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.

**VII** - jogar nos vasos sanitários, pias e tanques objetos que possam causar o seu entupimento ou a sua corrosão;

**VIII** – praticar jogos de qualquer natureza nos corredores, escadas e passeios do Edifício, bem como aglomerações ou reuniões nestes locais, exceto as que visarem o interesse do Condomínio;

**IX** – utilizar os empregados do Edifício para serviços particulares durante sua jornada de trabalho;

**X** – guardar ou depositar explosivos, inflamáveis ou agentes químicos corrosivos em qualquer dependência do Edifício.;

**XI** – alterar, por qualquer meio e forma o sistema de monitoramento interno por vídeo das áreas e instalações do Condomínio;

**XII** – remover, em qualquer hipótese, os equipamentos de segurança contra incêndio do prédio, salvo para recarga, quando autorizado pela administração do Condomínio;

**XIII** – sobrecarregar a estrutura das lajes do prédio com peso por metro quadrado superior ao permitido tecnicamente ( 150kg/m<sup>2</sup>), bem como proceder qualquer modificação na alvenaria ou estrutura dos apartamentos, sem antes ser avaliada por técnicos autorizados, que se responsabilizem mediante documento legal, e recebam a autorização da administração;

**XIV** – descartar lixo depois do horário previsto no artigo 13 nas lixeira coletivas ou qualquer outra área comum do edifício.

**XV** – pisar no gramado, arrancar, danificar, cortar galhos de arbusto, ou colher flores do jardim do Condomínio ou partes que o compõem, bem como não modificar, mover, alterar ou retirar qualquer peça de decoração sem autorização do Síndico.

**XVI** – colocar antenas individuais de rádio, televisão ou rádios transmissores nas partes externas do prédio.

**XVII** – autorizar o trânsito de mensageiros transportando alimentos, medicamentos etc, no interior do prédio, amenos que acompanhados do responsável pela solicitação. O mesmo se aplica a qualquer executor de serviços como marceneiros, eletricistas, bombeiros etc.

**XVIII** – Autorizar a entrada de prestadores de serviço (Incluindo CPFL), entregadores de produtos ou alimentos (delivery) nas dependências do Condomínio no período entre 17:00 horas até as 08:00 horas da manhã do dia seguinte, sob pena de notificação e multa, sendo o morador civilmente responsável pelos atos praticados no interior do edifício por pessoas que estiverem a seus serviços ou sob sua responsabilidade na qualidade de contratado, convidado ou visitante.

**XIX** – possuir e manter animais que possam oferecer qualquer tipo de risco aos demais condôminos.

## CAPITULO IV – DO USO DOS ELEVADORES

**Art. 19** – É proibido o uso do elevador social para o transporte de móveis, material de construção ou entulhos, de pessoas carregando grandes volumes, cestas ou carrinhos de compras, assim como por fornecedores e prestadores de serviços em geral.

**Parágrafo único:** Quando o elevador de serviço estiver sendo usado para mudança, a circulação prevista para o mesmo neste artigo poderá ser feita pelo elevador social, devendo ser utilizada a capa de proteção.

**Art. 20** – Os elevadores deverão transportar somente cargas ou passageiros que não excedam o limite de peso expresso nas cabines.

**Art. 21** – Não será permitido fumar ou portar cigarros e similares acessos nos elevadores

## CAPITULO V – DO USO DE GARAGEM

**Art. 22** – As vagas de garagem são para estacionamento exclusivo de veículos dos moradores, com exceção de prestadoras de serviço, desde que identificadas pela portaria, sendo que o estacionamento dos veículos, deve ser realizado de modo a não exceder os limites externos das faixas que delimitam suas vagas.

**Parágrafo 1º** – É vedado o uso das vagas por qualquer visitante, mesmo se por um período curto de tempo. Exceto quando autorizado por escrito pelo Síndico ou administradora para reparo nas garagens e acessos. O porteiro está proibido a autorizar o acesso sem a devida autorização. Também é proibido o uso das vagas para fins comerciais como guarda de veículos de terceiros.

**Art. 23** – No uso da garagem, é vedado aos condôminos:

I - usar buzina, excesso de aceleração e outros ruídos que possam causar incômodos a outros usuários da garagem, ou qualquer condômino em sua unidade condoninal;

II – estacionar o seu veículo de forma que venha impedir ou dificultar as manobras de entrada e saída de outros carros;

III – guardar móveis, utensílios e sobressalentes na área da garagem, inclusive no espaço demarcado para estacionamento de veículo, sob qualquer pretexto;

IV – permitir a permanência de crianças, animais, trânsito de bicicletas e jogos de bolas, bem como outros esportes ou brincadeiras infantis;

V – executar qualquer serviço (montagem de móveis, pintura etc), mesmo que seja feito nos limites da vaga correspondentes ao apartamento;

**Art. 24** – O estacionamento de bicicletas deverá ser feito no local sinalizado ou designado para esse fim, porém o Condomínio não será responsável por danos ou furto delas.

**Art. 25** – Ao transitar com veículos no interior da garagem esses deverão estar com seus faróis acesos.

**Art. 26** – 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 envolvidos. De igual forma, o proprietário de veículos que causar dano à área comum ou às instalações da garagem fica responsável pela devida e imediata reparação.

**Art. 27** – O condomínio não se responsabilizará por estragos de qualquer natureza, furto, roubo, incêndio etc, ocorridos na garagem, mas adotará as medidas necessárias à apuração das responsabilidades.

**Art. 28** – Não é permitido manter nas garagens veículos que apresentem vazamento de combustível, de óleo ou água do radiador, ficando o condômino da vaga sujeito a proceder com a devida limpeza, caso venham a ocorrer tais vazamentos.

## CAPÍTULO VI – DAS MUDANÇAS

**Art. 29** – As mudanças para dentro e para fora do Edifício somente poderão ser feitas com a autorização da administração, devendo ser tal solicitação apresentada com uma antecedência mínima de 48 horas.

**Art. 30** – As mudanças e transportes de móveis somente poderão ser feitos de segunda a sexta-feira das 8:00 às 17:00 horas, e no sábado das 8:00 às 12:00 horas; exceto domingos e feriados.

**Art. 31** – Antes de iniciado o serviço, o condômino dará ciência ao encarregado da mudança dos termos deste regulamento.

**Art. 32** – O transporte somente deverá ser feito pelo elevador de serviço, devendo ser utilizada a capa de proteção.

**Art. 33** – O morador, proprietário ou locatário do apartamento interessado na mudança é o responsável por todo e qualquer dano ocasionado a terceiros e ao Edifício, tais como : arranhaduras, quebra ou manchas nas paredes, soleiras, muros, portas e, da mesma forma, no que se referir à utilização ou quebra total ou parcial de qualquer peça, móveis, utensílios, acessórios, maquinaria, lustres, lâmpadas, vidros, passadeiras, ferros, canos e plantas.

**Parágrafo Único:** no caso de ocorrer danos, o porteiro comunicara imediatamente aos responsáveis pela mudança, avisando ao Síndico para providenciar o ressarcimento dos prejuízos.

**Art. 34** – Quando no transporte da mobília utilizar-se os corredores internos do edifício, estende-se a responsabilidade pelos danos causados a qualquer dos apartamentos por onde transitarem, no espaço, as mudanças.

**Art. 35** – Os moradores, proprietários ou locatários que tenham sofrido qualquer dano ou prejuízo ocasionado por uma mudança deverão apresentar de imediato sua reclamação ao porteiro, solicitando-lhe constar o dano ou prejuízo no livro de reclamações, a fim de que seja anotado o ocorrido, para posteriores providências a serem tomadas.

**Art. 36** – Objetos como móveis , utensílios, eletrodomésticos, etc, quebrados, danificados ou com defeito, durante as mudanças ou não, deverão ser descartados pelo responsável nos locais apropriados, e jamais abandonar os mesmos nas áreas comuns do Edifício, sob pena de multa. O Condomínio não faz descartes, informe-se na portaria.

**Art. 37** – O condomínio não assume qualquer responsabilidade resultante de danos, acidentes ou roubos que possam ocorrer durante as mudanças.

**Art. 38** – Em nenhuma hipótese será autorizada mais de uma mudança no mesmo dia.

## CAPITULO VII – DA REALIZAÇÃO DE OBRAS NAS UNIDADES

**Art. 38** – Os reparos das instalações internas de água, eletricidade e esgotos de cada unidade autônoma serão efetuados, ate as linhas-tronco, por conta do respectivo proprietário, e a partir deste ponto pelo Condomínio.

**Art. 39** – A realização de quaisquer obras nos apartamento fica restrita aos dias úteis ( 2<sup>a</sup> até 6<sup>a</sup> feira) e ao horário de 08:00 às 17:00 horas, com o intervalo das 12:00 às 13:30 horas. Incluem-se nesta disposição a troca ou raspagem de assoalhos, o polimento de mármore, o uso de furadeira ou martelo e as obras nos apartamentos que produzam ruídos suscetíveis de incomodar aos vizinhos. Aos sábados das 08:00 às 12:00 horas, somente serão permitidos intervenções e reparos de pequena monta para sanar situações estritamente emergenciais, tais como vazamentos.

**Art. 40** – O morador, em caso de realização de obras, deverá obedecer, ainda, às posturas da Convenção de Condomínio e deste Regimento, notadamente no que se refere à limpeza das partes comuns do edifício por onde transitem materiais, entulhos e pessoas encarregadas da execução da ora, bem como no que tange a incômodos eventualmente provocados aos seus vizinhos.

**Art. 41** – Todos os tipos de obras a serem executadas no interior dos apartamentos, embora sendo de total responsabilidade do condômino, deverão ser previamente comunicados por escrito à administração do Condomínio com antecedência mínima de 48 horas para avaliação, acompanhando de projeto detalhado e responsável técnico das mesmas (ART).

**Art. 42** – Não serão permitidos obras ou serviços internos nas unidades, quando venham a oferecer riscos às áreas comuns e / ou demais unidades, ultrapassem os direitos do próprio interessado ou alterem as condições da fachada e áreas comuns.

**Art. 43** – O uso do elevador de serviço para transporte de materiais, quando da realização de obras nas unidades autônomas, deverá obedecer aos horários pré-estabelecidos pela administração.

**Art. 44** – Os materiais e entulhos da obra não poderão ser estocados em áreas comuns, mesmo que provisoriamente. Tampouco podem ser colocados nas lixeiras coletivas, devendo ser ensacados para transitar pelo elevador de serviço, garagens e outras áreas. É possível sua acomodação na área de garagem, apenas no período de tolerância referido no item abaixo.

**Art. 45** – O entulho proveniente de obras deverá ser retirado do edifício pelos responsáveis, dentro de no máximo 48 (quarenta e oito) horas. Decorrido o prazo de tolerância, a retirada do material será executada, por ordem do Síndico, arcando o condômino responsável com o pagamento da multa prevista neste regulamento, além dos gastos efetuados com a remoção.

**Art. 46** – A unidade em que estiver sendo realizada a obra deverá ter banheiros disponíveis para uso dos operários, bem como local para a sua alimentação e descanso, não sendo permitido o uso das instalações das áreas comuns do condomínio.

**Art. 47** – Envolvendo a obra sobrecarga estrutural ou interferência nas instalações comuns de água, esgoto e energia do prédio, o projeto deverá ser previamente submetido à apreciação do síndico e da administradora do condomínio.

**Art. 48** – Decorrendo quaisquer danos ao Condomínio (dependências comuns, equipamentos, instalações, mobiliário, revestimentos, utensílios e objetos de decoração), em razão de obras realizadas pelo condômino, ainda quando involuntários, quer pela retirada ou pelo acesso de materiais e entulhos de sua unidade. Quer pelo transito de operários e entregadores destinados ou oriundos de seu apartamento, o ressarcimento dos mesmos correrá por conta do condômino, após regular levantamento dos prejuízos pelo Síndico, sujeitando-se o responsável à cobrança judicial, em caso de recusa de pagamento.

## CAPÍTULO XIV – DAS PENALIDADES

**Art. 49** – Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão os juros moratórios fixados pela Convenção de condomínio, ou pro-rata-die em caso de fração de mês, e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, alem da sua atualização monetária pelo índice aplicável em igual período compreendido desde a data do vencimento até a do efetivo

pagamento, independente de qualquer aviso, notificação ou interpretação, sujeitando-se, ainda, ao pagamento das custas e honorários de advogados, contratuais e de sucumbência, se houver procedimento judicial, cujo inicio será autorizado quando decorridos 90 ( noventa) dias do vencimento da obrigação.

**Art. 50** – Além das penas cominadas no Artigo anterior, fica o condomínio que, reiteradamente não cumpre com seu dever de contribuir para com as despesas condominiais, ser constrangido ao pagamento de uma multa, em caráter penal, correspondente a até o quíntuplo do valor atribuído à contribuição inadimplida. Tal penalidade será deliberada por três quartos dos condôminos presentes em assembléia geral, excluindo o direito de voto do inadimplente, e terá a graduação conforme a gravidade das faltas e a reiteração.

**Art. 51** – A infração a qualquer dispositivo regimental ou da Convenção do Condomínio acarretará a imposição de multa correspondente ao valor da taxa básica condominial, sujeito à atualização monetária, bem como à incidência de juros de mora de 15% (quinze por cento), a contar do vencimento da boleta de cobrança.

**Art.52** – A administração enviará, para os fins do artigo anterior, aviso formal, com fixação de prazo para apresentação de informação/ defesa pelo condômino envolvido. A administração, pelo Síndico e pelo Conselho Fiscal, analisará as informações registradas, a defesa apresenta e o contexto dos fatos e decidirá quanto ao cabimento da penalidade mencionada no artigo anterior.

**Art. 53** – A pena de multa isolada, imposta em caso de infração, prevista nos artigos anteriores, não se confunde com a multa por atraso no inadimplemento das taxas mensais condominiais, nem com as penalidades imposta em caso de reiteração de conduta infracional.

**Art. 54** – A ineficiência da penalidade prevista nos artigos anteriores, caracterizada pela hipótese de recalcitrância do condomínio infrator na reiteração de violações às normas regimentais e convencionais, autorizará que o condômino ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio, por deliberação de 3/4 dos condôminos presentes em assembléia geral, excluindo do “ quorum” o voto do condômino infrator, seja constrangido a pagar multa correspondente até o quíntuplo do valor atribuído a uma taxa mensal de despesas ordinárias condominiais, cuja graduação será conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

**Art. 55** – O condômino ou possuidor, que não cumpra reiteradamente os deveres estabelecidos no Inciso II a IV do artigo 1336 do CCB pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na Convenção, não podendo ela ser superior a 05 ( cinco) vezes o valor das suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa caberá à assembléia geral, por 2/3 no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

**Art. 56** – O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá sofrer a aplicação por parte do Síndico de uma penalidade que consiste em ser constrangido a pagar multa correspondente ao décupo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

**Art. 57** – A administração fará o controle das ocorrências no livro destinado ao registro de infrações, no qual constará o dia, a unidade autônoma infratora, o dispositivo infringido e a freqüência das violações.

**Art. 58** – As penalidades pecuniárias serão objeto de cobrança bancária, em desfavor da unidade autônoma envolvida, com vencimento idêntico àquele fixado para a quitação das taxas condominiais, sujeitas, entretanto aos acréscimos previstos neste Capítulo.

**Art. 59** – As multas aplicada com base neste regimento serão creditadas no fundo de reserva do Condomínio e cobradas em procedimento sumário, respeitado o direito de defesa do infrator, na forma do regimento.

**Art. 60** – As penalidade previstas neste regimento não excluem a responsabilização civil ou criminal do condômino.

## CAPÍTULO XV – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 61** – Fica o Porteiro autorizado a tomar todas as providencias corriqueiras cabíveis dentro de suas atribuições, observando para tanto as determinações da administração do Condomínio e o fiel respeito a este regulamento.

**Art. 62** - Os contratos de locação deverão ser acompanhados de um exemplar deste regimento, e em caso de ser infringida esta disposição, o locador responderá pela sua omissão, assumindo os danos e responsabilidades que venham a ser causados por seus locatários.

**Art. 63** – Para que possa ser observado o rigoroso cumprimento deste Regimento, e quando as circunstâncias o exigirem, os moradores facilitarão o acesso do Síndico aos respectivos apartamentos, desde que devidamente justificado, o motivo ou quando existirem defeitos hidráulicos e elétricos em tubulação de alimentação geral.

**Art. 64** – A entrada de pessoas estranhas ao prédio, não incluídas nesta convenção, só poderá ser feita mediante autorização de pessoa residente no apartamento indicado como destino.

**Art. 65** – Os moradores são civilmente responsáveis pelos atos praticados no interior do edifício por pessoas que estiverem a seus serviços ou sob sua responsabilidade na qualidade de convidado ou visitante.

**Art. 66** – O condomínio não assume civilmente qualquer responsabilidade, por danos, furtos ou roubos que ocorram no interior do edifício, nem com relação a eventuais acidentes que possam ocorrer em suas dependências comuns, seja por seus moradores ou por seus convidados.

**Art. 67** – A perda da chave TAG coloca em risco a segurança de todos no condomínio pela possibilidade de invasão do mesmo por estranhos; portanto, uma nova chave somente será entregue mediante apresentação de Boletim de Ocorrência relatando a perda, e o pagamento da taxa para sua confecção.

**Parágrafo 1º** – Preencha o Boletim de Ocorrência online acessando o link abaixo:

<https://www.delegaciaeletronica.policiacivil.sp.gov.br/ssp-de-cidadao/pages/comunicar-ocorrencia>

**Art. 68** – Não é permitida a guarda de objetos de qualquer natureza, de grande porte, na portaria do Edifício e, da mesma forma, a guarda de pequenos objetos somente será permitida durante o prazo máximo de 24 horas. De igual forma, as correspondências serão depositadas em local próprio na portaria e deverão ser recolhidas diariamente pelo morador junto ao porteiro.

**Art. 69** – Os danos e prejuízos causados aos apartamentos e/ ou ao Edifício por infiltrações ou vazamentos de água serão indenizados dentro de 48 horas por seus responsáveis de acordo com o orçamento apresentado pelo prejudicado.

**Art.70** – Os casos omissos, não previstos neste Regimento Interno, deverão ser submetidos ao Conselho Consultivo, que determinará um dos seus membros como Relator à Assembléia Geral a fim de serem dirimidos. Sendo caso de extensão de interpretação às regras existentes na Convenção ou Regimento, a deliberação será tomada pelo “quorum” maioria simples. Havendo a necessidade de se criar norma complementar para dar solução na questão que se apresentar, aplicar-se-á a regra de alteração do Regimento Interno, sendo, portanto necessária a deliberação adotada por 2/3 (dois terços) dos condôminos.

**Art.71** – Cabe ao Síndico e ao Conselho Consultivo fiscalizar o fiel cumprimento deste regimento. Nada mais havendo a tratar, o presente Regimento Interno é aprovado em Assembléia Geral Extraordinária deste Condomínio, recebendo a aprovação por deliberação igual ou superior a 2/3 (dois terços) do total de Condôminos, estando todas as folhas rubricadas pelo Presidente e Secretário da mesa diretora da citada Assembleia e pelo Síndico em exercício. Cumpre ao Síndico encaminhar uma cópia do mesmo a cada condômino deste Edifício, para fins de conhecimento e cumprimento de suas determinações.

**Obs:** O texto completo do Regimento Interno está disponível a todos na portaria do Condomínio. A versão online está disponível no link: <http://kitnetnoportobelo.com.br/sobre.html>

## A ADMINISTRAÇÃO