

**ATENÇÃO: MODELO AINDA SEM APROVAÇÃO
ENTREGUE AOS MORADORES PARA ANÁLISE**

REGIMENTO INTERNO

CONDOMÍNIO QUARESMEIRAS III

O CONDOMÍNIO QUARESMEIRAS III reger-se-á, para todos os efeitos de direito, pelo presente REGULAMENTO 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, hóspedes, prestadores de serviços e empregados.

Este regulamento, aprovado pelos condôminos presentes na Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio, realizada em 24/08/2017, tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos residem neste edifício, complementando e na conformidade com o que determina a Lei em vigor, como também as determinações da Convenção Condominial.

**ATENÇÃO: MODELO AINDA SEM APROVAÇÃO
ENTREGUE AOS MORADORES PARA ANÁLISE**

**ATENÇÃO: MODELO AINDA SEM APROVAÇÃO
ENTREGUE AOS MORADORES PARA ANÁLISE**

Artigo I. É PROIBIDO AOS MORADORES:

Seção 1.01 Depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas de uso comum, isto é, na entrada, passagens, escadas, vestíbulos, garagem, etc. sem a permissão do síndico. Os volumes depositados serão removidos pelo síndico e somente serão devolvidos após o infrator pagar as despesas e danos porventura ocasionados.

Seção 1.02 O uso de bola, skate, patins e bicicletas, nas vias de passeio (*) e áreas de estacionamento do condomínio, exceto nas áreas mistas(**) onde será permitido o uso de bola, patins e bicicletas pequenas para crianças menores de 10 anos.

Seção 1.03 Sujar, danificar, afixar cartazes ou avisos nas áreas comuns, exceto os de ordem legal, com prévia anuência do síndico.

Seção 1.04 Estender, bater ou secar tapetes ou lençóis e quaisquer roupas, bem como vasos de plantas e objetos de peso nas janelas ou outros sítios fronteiriços, nos quais também não é permitido instalar varais de qualquer tipo, uma vez que sejam visíveis no exterior.

Seção 1.05 Modificar as disposições das paredes internas de divisões de seu apartamento, sem a prévia anuência do síndico, bem como modificar a forma ou aspecto externo do edifício, sem a prévia autorização da Assembleia Geral dos Condôminos.

Seção 1.06 Ter ou usar instalações ou material, por qualquer forma, que venham a afetar a saúde, segurança e tranquilidade dos demais condôminos ou inquilinos ou que possam onerar as despesas do seguro comum do condomínio.

Seção 1.07 Fazer em sua propriedade qualquer instalação que importe em sobrecarga ou alteração da estrutura do edifício, sem autorização do Corpo Diretivo(***).

Seção 1.08 Manter ou guardar substâncias odoríferas ou que causem perigo a segurança do edifício ou de seus moradores, tais como produtos químicos, inflamáveis, explosivos, etc.

Seção 1.09 Fazer uso de fogão que não a gás ou elétrico, sendo vedado terminantemente o emprego de outros tipos, que não sejam considerados como de uso doméstico. Por exemplo: comercial qualquer, gasolina, querosene, diesel, carvão, etc.

Seção 1.10 Atirar pelas janelas para a rua ou área comum, no piso dos corredores, escadas, garagens e demais dependências do condomínio, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarro ou quaisquer objetos.

**ATENÇÃO: MODELO AINDA SEM APROVAÇÃO
ENTREGUE AOS MORADORES PARA ANÁLISE**

**ATENÇÃO: MODELO AINDA SEM APROVAÇÃO
ENTREGUE AOS MORADORES PARA ANÁLISE**

Seção 1.11 Fazer reparos no seu apartamento, sem o cumprimento A Seção 2.8 do Artigo "É DEVER DOS MORADORES" e Seção 5.5 das "DISPOSIÇÕES GERAIS", promover festividades ou reuniões suscetíveis de prejudicar os pertences comuns ou de perturbar o sossego e a tranquilidade dos demais condôminos.

Seção 1.12 Utilizar os empregados ou prestadores de serviço do condomínio para serviços particulares durante o horário de serviço.

Seção 1.13 Realizar mudanças totais ou parciais, sem cumprir o Seção 2.7 do Artigo "É DEVER DOS MORADORES" e a Seção 5.04 do Artigo "DISPOSIÇÕES GERAIS".

Seção 1.14 Utilizar, alugar, ceder ou explorar no todo ou em parte os apartamentos para fins que não sejam estritamente residenciais.

Seção 1.15 Realizar lavagem ou conserto de veículos em qualquer área do condomínio, excetuando-se os de caráter emergencial que não causem transtornos e sujeira.

Seção 1.16 Alugar ou ceder sua vaga na garagem, sob qualquer hipótese a pessoas não residentes no condomínio.

(a) Terminantemente proibido o estacionamento de motocicletas e bicicletas em qualquer área comum, que não a respectiva garagem do apartamento.

Seção 1.17 O trânsito de operários ou outras pessoas estranhas ao condomínio nas áreas comuns do condomínio:

(a) Será permitido somente no trajeto portaria/apartamento e vice-versa, nos dias e horários estabelecidos e devidamente identificados, sob a anuência do Síndico.

(i) *Não se aplica este tópico, se acompanhado pelo proprietário, funcionário do condomínio ou do Corpo Diretivo.*

(b) O proprietário do imóvel, ou quem detenha legalmente a sua posse é responsável por danos e atos praticados por terceiros que a seu contrato adentrem o condomínio.

Artigo II. É DEVER DOS MORADORES:

Seção 2.01 Guardar silêncio evitando a produção de ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos demais moradores no período das 22:00 às 8:00 horas da manhã.

Seção 2.02 Utilizar adequadamente aparelhos sonoros ou musicais de modo a não perturbar os vizinhos.

Seção 2.03 Utilizar os degraus das escadas exclusivamente para acesso aos apartamentos, evitando colocar utensílios ou mesmo sentar neles, liberando o acesso dos demais moradores.

Seção 2.04 Tratar com respeito os empregados ou prestadores de serviços. As reclamações ou sugestões devem ser dirigidas ao Corpo Diretivo.

**ATENÇÃO: MODELO AINDA SEM APROVAÇÃO
ENTREGUE AOS MORADORES PARA ANÁLISE**

**ATENÇÃO: MODELO AINDA SEM APROVAÇÃO
ENTREGUE AOS MORADORES PARA ANÁLISE**

Seção 2.05 Acondicionar o lixo em sacos plásticos colocando-os nos coletores e cuidando para que não haja respingos.

Seção 2.06 Estacionar seu veículo de acordo com a demarcação da vaga do respectivo apartamento.

- (a) Apresentar o cartão de estacionamento a membro do Corpo Diretivo sempre que solicitado e uma vez estacionado, deixá-lo em local visível.

Seção 2.07 Comunicar por escrito ao Síndico, com antecedência mínima de 2 (dois) dias, as mudanças, com a assinatura do proprietário ou administradora do apartamento, reconhecendo-se a(s) firma(s) em cartório de notas, ou juntando cópia de RG.

- (a) Ato contínuo a mudança, atualizar os dados cadastrais junto à Administração.
- (b) Se novo proprietário, apresentar documentação de transmissão da propriedade e posse do apartamento.

Seção 2.08 Comunicar ao Síndico, com antecedência e de acordo com a NBR 16.280 da ABNT(****), que estipula regras e procedimentos para execução de obras em apartamentos.

Seção 2.09 Manter atualizada Ficha Cadastral junto ao condomínio, alterando-a sempre que houver mudanças de informações de contato do responsável financeiro, de moradores da unidade e veículos autorizados.

Seção 2.10 Comunicar à Administração, caso não resida no apartamento de sua propriedade, o seu domicílio para recepção de correspondência.

- (a) Não o fazendo não poderá alegar em juízo ou fora dele a não recepção das correspondências, nem tampouco o desconhecimento do seu conteúdo.

Seção 2.11 Informar seu endereço completo, incluído o número do apartamento e bloco, toda vez que necessário informar à praça de modo geral, em suas transações comerciais ou não, de forma a facilitar a distribuição da correspondência. Na falta deste dado, não poderá o morador em juízo ou fora dele, responsabilizar o condomínio por possíveis atrasos ou extravios das correspondências.

Seção 2.12 Prestigiar e fazer cumprir as decisões do Corpo Diretivo e Assembleia Geral e a esta comparecer, a fim de que as decisões tomadas expressem, realmente, a vontade condonial.

Seção 2.13 Observar dentro do condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito.

Seção 2.14 Notificar imediatamente o síndico, e/ou sub-síndico, a incidência de moléstia infecto contagiosa grave no seu apartamento.

Seção 2.15 Permitir a entrada em sua unidade, do síndico, sub-síndico e/ou zelador e das pessoas que os acompanharem, desde que se torne necessário a inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo.

**ATENÇÃO: MODELO AINDA SEM APROVAÇÃO
ENTREGUE AOS MORADORES PARA ANÁLISE**

**ATENÇÃO: MODELO AINDA SEM APROVAÇÃO
ENTREGUE AOS MORADORES PARA ANÁLISE**

Seção 2.16 Contribuir para as despesas gerais e rateios, na forma do aprovado pela Assembleia Geral.

Seção 2.17 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 moradora ou esteja em visita ao condomínio.

Seção 2.18 Fazer constar como parte integrante dos contratos de locação ou venda, exemplar deste regulamento, cuja infringência possa motivar a respectiva rescisão.

Seção 2.19 Registrar sugestão, crítica ou denúncia de atos irregulares, no livro de Ocorrências, disponível das 9 às 17 horas na Sala de Cultura ou por e-mail pelo site do condomínio.

Artigo III. DAS ÁREAS DE LAZER:

Seção 3.01 As áreas mistas de Lazer e Uso Comum, da Quadra e da Área Verde ficarão abertas ininterruptamente durante a semana, observando-se as normas deste regulamento, da lei de condomínio, e da convenção condominial.

Seção 3.02 A Quadra tem uso preferencial para crianças e jovens do condomínio com até 14 anos.

- (a) Destina-se ao uso de bola, patins e bicicletas pequenas para crianças menores de 10 anos e outras brincadeiras infantis.
- (b) Horário de uso das 9 às 20 horas. Será permitida a participação de convidados dos moradores, desde que tal uso não prejudique o uso dos demais moradores, que terão a preferência de uso;
- (c) Não é permitido aglomerações de adultos e tampouco o uso para campeonato com times externos ao condomínio.

Seção 3.03 A Sala de Cultura (**em implantação**) tem uso preferencial para crianças e jovens com até 14 anos.

- (a) Sendo espaço compartilhado, o todo material nele disponível deverá ser mantido organizado pelos moradores e prestadores de serviço que dele utilizarem.
- (b) Regras do espaço, chamadas de “Nossos Combinados”, criadas em conjunto com as crianças e jovens deverão ser respeitadas por todos que frequentem o espaço. Dias e horários de funcionamento estão definidas em “Nossos Combinados”, afixados na área interna da sala.

Seção 3.04 A Área Verde (**em implantação**) destina-se ao uso de todos os moradores

- (a) Horário de uso normal das 9 às 17 horas.
- (b) Implantado como espaço de contemplação (jardins ornamentais, praça e árvores frutíferas) e de segurança alimentar (horta urbana) os moradores deverão observar para que limite de ruído esteja até 40 decibéis (equivalente a som de biblioteca, som ambiente urbano);

**ATENÇÃO: MODELO AINDA SEM APROVAÇÃO
ENTREGUE AOS MORADORES PARA ANÁLISE**

**ATENÇÃO: MODELO AINDA SEM APROVAÇÃO
ENTREGUE AOS MORADORES PARA ANÁLISE**

- (c) A circulação dos moradores deverá ocorrer pelo caminho de pedras existente na área verde, evitando-se o passeio próximo as janelas do térreo, de modo a não invadir a privacidade e não causar ruídos inoportunos aos moradores;
- (d) É permitido pisar no gramado, colher frutas das árvores e fazer uso de hortaliças e plantas fitoterápicas de forma colaborativa e sem excesso, respeitado o direito de uso dos outros condôminos;
- (e) É proibido pisar ou brincar nas partes que compõem as áreas ajardinadas, bem como nelas intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhe o arranjo à revelia do síndico.

Seção 3.05 O play-ground, **se construído**, tem uso limitado a crianças com até 10 (dez) anos de idade, com regras afixadas em placa metálica no espaço.

Seção 3.06 A churrasqueira ou o salão de festas, **se construídos**, de uso de todos os moradores, serão utilizados para a realização de festas, bem como eventos ou reuniões dos moradores ou do condomínio. Será permitida a participação de não moradores a convite.

- (a) Para a utilização da churrasqueira ou do salão de festas deverá ser feita a solicitação de reserva com antecedência de 7 (sete) dias, explicando o tipo de evento a ser realizado e entregando o pedido à Administração para aprovação.
 - (i) *Havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia, a preferência será dada ao primeiro requisitante.*
 - (ii) *Não será permitido o uso da churrasqueira ou do salão de festas, simultaneamente, pelo mesmo requisitante.*
 - (iii) *Será cobrada uma taxa, a título de uso da churrasqueira ou do salão de festas à razão de 20% (vinte por cento) da taxa condominial, vigente à época de sua utilização, cujo pagamento será antecipado no ato da reserva.*
- (b) Será de responsabilidade do requisitante, independente de quem use o espaço a limpeza, reposição e restauração por dano ocorrido nas instalações e/ou equipamentos.
 - (i) *Inicia e cessa, respectivamente, a sua responsabilidade, na recepção e devolução das chaves, após vistoria efetuada em companhia do Síndico ou de quem este indicar.*
- (c) É necessário apresentar ao síndico ou zelador uma lista de convidados não moradores que será mantida na portaria durante toda a realização do evento.
 - (i) *Fica limitado o número de convidados conforme placa indicativa instalada no local do evento;*
 - (ii) *O uso da churrasqueira ou do salão de festas não se estende à circulação livre de seus participantes por todas as áreas comuns do condomínio;*
 - (iii) *As crianças e adultos poderão brincar **com moderação** nas áreas de lazer, sendo vedado jogos que possam colocar em risco a segurança das pessoas e coisas.*
- (d) É necessário designar um condômino responsável, maior de idade, que estará presente e se responsabilizará pelo uso do espaço durante toda a realização do evento.
 - (i) *É permitido música exclusivamente entre 9h e 22h e desde que o limite de ruído esteja até o limite de 50 decibéis (o equivalente a um choro de bebê);*
 - (ii) *É expressamente proibido o uso de bebidas alcóolicas para menores de 18 (dezoito) anos;*
 - (iii) *É expressamente proibido o uso de qualquer tipo de droga ilícita ou substância psicoativa.*

**ATENÇÃO: MODELO AINDA SEM APROVAÇÃO
ENTREGUE AOS MORADORES PARA ANÁLISE**

**ATENÇÃO: MODELO AINDA SEM APROVAÇÃO
ENTREGUE AOS MORADORES PARA ANÁLISE**

- (e) O horário para utilização da churrasqueira ou do salão de festas é livre, observando-se as normas da lei de condomínio, convenção condominial e este regulamento.

Seção 3.07 A não observância deste regulamento do uso das Áreas de Lazer existentes, em implantação ou a serem construídas, implicam os moradores infratores nas seguintes sanções, a critério do Corpo Diretivo:

- (a) Advertência;
- (b) Suspensão do direito de uso por 01 (um) a 12 (doze) meses;
- (c) Multa no valor correspondente a 10% (dez por cento) de uma taxa condominial, vigente na época da infração, por uso indevido e danos materiais não retificados num prazo de 03 (três) dias úteis, mais despesas decorrentes do conserto dos danos causados

Artigo IV. SEGURANÇA:

Seção 4.01 O trânsito de veículos dentro dos limites do condomínio é de no máximo 10 (dez) Km/h.

Seção 4.02 Não será permitida a entrada ou saída de pessoas pelos portões de veículos, limitando-se ao portão social, exceto em situações graves que impeçam o uso da entrada social.

Seção 4.03 Não será permitida a entrada de pessoas estranhas no condomínio, sem prévio consentimento dos condôminos. Os visitantes deverão aguardar na portaria até que o condômino autorize a entrada e libere o portão.

- (a) Não cabe aos demais moradores liberar o portão para visitantes de outras unidades.
- (b) Não cabe aos moradores autorizar entrada de nenhum promotor de venda, pedreiro, serviçal esporádico ou divulgador de serviço ou religião, a menos que sua entrada seja previamente autorizada pelo síndico. Os pedestres não poderão fazer uso dos portões de veículos para entrar ou sair do condomínio

Seção 4.04 Encomenda(s) deve(m) ser retirada(s) pelo(s) morador(es) na Portaria do Edifício.

Seção 4.05 Deve ser observado o teor da Seção 1.16, 1.17, do capítulo "É PROIBIDO AOS MORADORES" e 3.06 do Artigo "DAS ÁREAS DE LAZER", para evitar entrada inadvertida de estranhos.

Artigo V. DISPOSIÇÕES GERAIS:

Seção 5.01 1 - Ficam estabelecidas __ vagas de garagem determinadas para veículos de passeio.

- (a) __ Vagas demarcadas uso dos condôminos
- (b) __ Vagas extras demarcadas para locação em benefício ao condomínio

**ATENÇÃO: MODELO AINDA SEM APROVAÇÃO
ENTREGUE AOS MORADORES PARA ANÁLISE**

**ATENÇÃO: MODELO AINDA SEM APROVAÇÃO
ENTREGUE AOS MORADORES PARA ANÁLISE**

Seção 5.02 Os veículos de terceiros adentrados clandestinamente ou por cessão temporária ou permanente do cartão de estacionamento não estarão sob responsabilidade do condomínio em caso de sinistro de qualquer natureza.

Seção 5.03 No caso de sinistro de qualquer natureza, inclusive os sucedidos envolvendo a segurança em geral do condomínio causados pelo veículo infrator (Seção 1.16, Artigo "É PROIBIDO"), será de total responsabilidade do condômino relacionado ao veículo infrator.

Seção 5.04 Só serão permitidas mudanças nos seguintes dias e horários:

- (a) De segunda a sexta das 8:00 às 16:00 horas.
- (b) Sábados das 9:00 às 14:00 horas
- (c) Domingos: proibido.

Seção 5.05 São permitidas as reformas nos seguintes dias e horários:

- (a) De segunda a sexta-feira das 8:30 às 17:30 horas.
- (b) Sábados das 9:00 às 16:00 horas.
- (c) Domingos: proibido

Seção 5.06 Os animais existentes no condomínio serão tolerados, desde que não perturbem os demais moradores, sejam vacinados, de pequeno porte (cães, gatos, tartaruga, papagaio, etc.), não sujem áreas comuns e que permaneçam sob estrita vigilância. O abuso e a não observância destas normas colocará em vigor a norma da convenção condominial que proíbe a permanência de animais no condomínio, além de não isentar o proprietário das sanções previstas neste regulamento.

Seção 5.07 É proibida a permanência de animais nas áreas comuns.

Seção 5.08 Fica determinado que os moradores de cada bloco deverão manter as portas do hall social fechadas entre 22:00 horas e 06:00 horas da manhã, enquanto não houver sistema de fechamento eletrônico, ou na quebra desse.

Seção 5.09 Fica determinado que as portas dos corredores internos que dão acesso à Área Verde e fazem comunicação entre blocos, permaneçam fechadas entre 20:00 horas e 08:00 horas da manhã.

Seção 5.10 Fica obrigado o condômino a retirar o entulho de sobras de reformas (madeira, concreto, tijolos, carpetes, etc.) de sua unidade para fora das dependências do condomínio. Ocorrendo a não retirada, a Administração providenciará tal tarefa, cobrando os custos na taxa condominial da unidade acrescida de multa de 20% de uma taxa condominial, vigente na época da infração.

**ATENÇÃO: MODELO AINDA SEM APROVAÇÃO
ENTREGUE AOS MORADORES PARA ANÁLISE**

**ATENÇÃO: MODELO AINDA SEM APROVAÇÃO
ENTREGUE AOS MORADORES PARA ANÁLISE**

Seção 5.11 No caso de hóspedes (moradores temporários por tempo indeterminado) dos apartamentos que porventura necessitem usar a vaga da garagem do respectivo apartamento, o condômino deverá notificar o síndico ou o zelador com antecedência (um ou dois dias úteis) para que seja providenciado um cartão de identificação pelo Corpo Diretivo do condomínio mediante aprovação deste mesmo.

Seção 5.12 O hóspede deve cumprir o disposto na Seção 2.06 do Artigo "É DEVER".

Seção 5.13 As visitas breves não se enquadram no disposto do presente Seção, valendo o disposto na Seção 2.06 do Artigo "É PROIBIDO", e observando a Seção 5.2 deste Artigo.

Artigo VI. DAS PENALIDADES:

Seção 6.01 O condômino que violar as disposições legais bem como as contidas neste regulamento (além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se do ato praticado ou ainda reparar os danos que causar) ficará sujeito a multa de 1/2 (meia) taxa condominal, vigente à época da infração, após carta de advertência, duplicando-se este valor em caso de reincidência, excetuando nesse caso as multas referentes ao Artigo "Área de Lazer" que devem seguir o valor descrito na Seção 3.07 e Seção 5.10 do artigo "DISPOSIÇÕES GERAIS".

PARÁGRAFO ÚNICO: A multa será imposta pelo Conselho e cobrada pelo síndico juntamente com a contribuição, no vencimento imediatamente posterior, facultado ao interessado recorrer, pós pagamento, a Assembleia Geral. A imposição da multa será comunicada por escrito ao infrator ou quem por ele responsável dentro do vínculo de sua relação, não tendo efeito suspensivo o recurso eventualmente interposto.

Seção 6.02 - O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

Artigo VII.- Os casos omissos neste regulamento, na Convenção Condominal ou na Lei de Condomínios, serão resolvidos pelo Corpo Diretivo e se necessário, pela Assembleia específica para tal fim.

NÃO SERÁ ACEITA EM QUALQUER HIPÓTESE, POR QUEM QUER QUE SEJA, ALEGAÇÃO DE DESCONHECIMENTO DAS NORMAS ESTABELECIDAS NESTE REGULAMENTO, SENDO QUE O MESMO FICARÁ AFIXADO NO HALL DE ENTRADA DE CADA BLOCO.

São Paulo, 30 de agosto de 2017

**ATENÇÃO: MODELO AINDA SEM APROVAÇÃO
ENTREGUE AOS MORADORES PARA ANÁLISE**

**ATENÇÃO: MODELO AINDA SEM APROVAÇÃO
ENTREGUE AOS MORADORES PARA ANÁLISE**

(*) vias de passeio são corredores internos e área social mista

(**) área mista compreende espaços que contêm garagens, vagas de garagem e lazer, localizadas próxima aos muros de fachada do condomínio

(***) corpo diretivo é composto pelo síndico, subsíndico, membros do conselho consultivo e zelador, quando houver

(****) a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) publicou a NBR 16.280, que diz respeito a execução de obras dentro de unidades em condomínios, devido aos casos de desabamentos divulgados na imprensa nos últimos anos e visando a segurança das edificações e seus habitantes. A norma está em vigor desde 18/04/2014 e deve ser seguida por todos condôminos.

MODELO NÃO APROVADO, APRESENTADO EM ASSEMBLÉIA DE 24/08

**ATENÇÃO: MODELO AINDA SEM APROVAÇÃO
ENTREGUE AOS MORADORES PARA ANÁLISE**