

REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO.

1. FINALIDADE

1.1 O presente Regulamento Interno do Condomínio SÃO GABRIEL, sito a Rua Barão de Taguari, nº 60 – Parque das Laranjeiras – Bairro Flores, Manaus, Amazonas, reger-se-á pelas disposições das Leis nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro), 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e alterações posteriores, não podendo conflitar com a Convenção do Condomínio, da qual é complemento, e o seu estrito cumprimento obriga-se todos os Condôminos, da qual é complemento, e o seu estrito cumprimento obriga-se todos os moradores, sejam proprietários, locatários, empregados, dependentes, serviçais e visitantes.

1.2 O cumprimento rigoroso das regras abaixo possibilitará uma convivência harmônica, equilibrada e confortável para todos os moradores.

2. SÃO DIREITOS DOS CONDÔMINOS:

2.1. Usufruir com tranqüilidade, conforto e segurança, das coisas e serviços comuns;

2.2. Participar ativamente nas relações e atividades condominiais, exprimindo a qualquer tempo e livremente suas opiniões cabíveis ao bem comum. Para tanto deverá registrá-las em livro próprio, disponível na portaria.

3. SÃO DEVERES DOS CONDÔMINOS:

3.1 Conhecer, cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção do condomínio, o Regulamento interno, as decisões administrativas do síndico, e, ainda as deliberadas em Assembléias Gerais, ordinárias ou extraordinárias;

3.2 Na locação de sua unidade autônoma, fazer anexar ao respectivo contrato de locação uma cópia deste regulamento, e, também, fazer constar do contrato uma cláusula explicitando a necessária e obrigatória observância ao mesmo;

3.3 Contribuir financeiramente para o custeio das coisas comuns, através do pagamento de sua respectiva quota-parte e da taxa de melhoria, destinadas à manutenção das facilidades e a aquisição, conservação, manutenção, modernização, reparação ou reconstrução das coisas comuns;

3.4 Comunicar o Condomínio, por escrito, com a assinatura do proprietário ou da administradora do imóvel, a data e hora de sua mudança. Com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis.

A) Para mudança de saída do apartamento ou retirada parcial de móveis, equipamentos ou objetos de arte, para manutenção, reformas e outros fins, dispensa-se a firma reconhecida, desde que a comunicação seja lançada de próprio punho pelo condômino, diretamente no livro de ocorrências do condomínio. Para a mudança também haverá a necessidade da antecedência de 2 (dois) dias;

B) Ato contínuo à mudança, atualizar os dados cadastrais junto à Administração.

C) Se novo proprietário, apresentar a documentação de transmissão da propriedade e posse do apartamento.

3.5 Permitir a entrada do síndico, subsíndico, membro do conselho, para inspeções relacionadas com o interesse coletivo que eventualmente se façam necessárias em sua unidade autônoma;

3.6 Observar a velocidade máxima de 10 (dez) km/h nas áreas de circulação interna e ao sair da vaga de estacionamento do edifício para a avenida, dar a preferência a quem estiver entrando;

3.7 Ressarcir os prejuízos causados por si próprio, dependentes, hóspedes ou visitantes, às coisas comuns do condomínio, seus condôminos ou a terceiros em áreas do condomínio, provocados pelo mau uso ou descuido na conservação, manutenção ou condução de veículos, ou ainda, de qualquer outro equipamento, material ou acessório de suas respectivas propriedades ou posses.

3.8 Tratar com respeito e consideração os empregados. Toda reclamação ou sugestão deve ser dirigida a administração do Condomínio e registrada no livro disponível na portaria.

3.9 Comunicar ao Condomínio com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, as reformas a serem efetuadas em seu apartamento.

3.10 Observar, no âmbito do condomínio, os mais rigorosos comportamentos de moralidade, decência e respeito ao próximo.

4. DAS PROIBIÇÕES.

Com o objetivo estabelecido no artigo primeiro desta convenção, FICA EXPRESSAMENTE E TERMINANTEMENTE PROIBIDO :

4.1 Alienar sua vaga nas garagens a não residentes;

4.2 Manter ou usar em sua unidade autônoma, vaga de garagem ou depósito: instalações, equipamentos ou materiais com perigo potencial, ou ainda, substâncias ou produtos tóxicos, corrosivos, explosivos ou inflamáveis, de modo que possa expor a riscos a saúde, segurança ou tranqüilidade dos demais condôminos, ou, ainda, acarretar o aumento das taxas de seguro de condôminos ou do condomínio;

4.3 Manter a posse ou guarda de animais de grande porte ou temperamento agressivo, de maneira a expor a riscos a saúde, segurança ou tranqüilidade dos demais condôminos.

A) Será tolerado apenas um animal por unidade autônoma, de pequeno a médio porte e temperamento dócil, que não perturbe o sossego do condomínio, devendo este ficar restrito à área da unidade autônoma do condômino;

B) No caso específico da liberalidade prevista no parágrafo (A) acima, a conjugação de duas ou mais unidades autônomas não enseja seu aumento;

C) Quando em trânsito pelas áreas comuns do condomínio deverá ser transportado no colo;

D) Vedado a acesso de quaisquer animais nas dependências comuns do condomínio, sob quaisquer pretextos;

4.4 Fazer uso de quaisquer que seja a fonte de ruído ou som, em volume audível nos apartamentos vizinhos, no horário compreendido entre 22h00min e 08h00min;

4.5 Realizar obras para reformas ou acréscimos estruturais ou de mobiliário em sua unidade autônoma, no horário das 18h00min às 08h00min de segunda a sexta-feira; domingos e feriados. Haverá tolerância nos dias de sábado, no período das 08h00min às 12h00min, apenas para pequenos reparos domésticos ou o exercício de algum "hobby" com o uso de ferramentas pessoais;

4.6 Fazer uso ou consenti-lo por parte de seus dependentes, hóspedes ou visitantes, das coisas do condomínio para fins diversos dos quais se destinam, obstando assim seu funcionamento normal ou contribuindo para sua deterioração, desgaste anormal ou prematuro, ou ainda impossibilitando ou dificultando o livre acesso e circulação dos demais;

4.7 Modificar o aspecto externo do edifício com instalações de toldos, cortinas, aparelhos de ar condicionado, faixas, placas, cartazes e outros que possam alterar sua estética externa;

4.8 Estender, pendurar, depositar ou bater tapetes, roupas, vasos e utensílios em janelas e sacadas, nas quais também não poderão ser instalados varais, antenas ou acessórios externos à área interna do apartamento, ou seja, na parte externa da parede limite de sua unidade;

4.9 Utilizar empregados do edifício para serviços particulares, durante seu horário de trabalho no condomínio;

4.10 Sobrecarregar a estrutura e lajes do edifício com peso, ou ainda as instalações elétricas, hidráulicas, telefônicas, de intercomunicação e sinal de televisão de sua unidade autônoma, com o uso indevido de equipamentos não dimensionados em projeto, de maneira que possa comprometer a segurança ou o perfeito funcionamento das coisas, utilidades ou serviços comuns;

4.11 Depositar nas bacias sanitárias, pias e ralos, objetos que possam congestionar os encanamentos. Jogar cigarros, charutos e outros objetos pelas janelas ou sacadas, ou ainda, no piso das dependências comum;

4.12 Deixar de acondicionar adequadamente em saco plástico resistente o lixo de sua unidade autônoma;

4.13 Deixar de acondicionar em recipientes adequados, vidros quebrados ou materiais que possam ferir ou contaminar seu coletor ou transportador;



4.14 Lavar piso, parede ou teto da sala, quartos, cozinha, banheiros ou dependências deverão ser feita apenas com pano umedecido e detergente apropriado, evitando-se assim a infiltração de água para o apartamento inferior;

4.15 Fazer uso de bujão de gás ou qualquer outro combustível para alimentação de seu fogão ou equipamento similar que não seja o gás da rede de distribuição do condomínio. Salvo os equipamentos elétricos, desde que suportados pelo dimensionamento da instalação elétrica, caso em que o condômino responderá por essa verificação;

4.16 Realizar lavagem ou conserto de veículos em quaisquer das áreas do condomínio, excetuando-se aqueles de caráter emergencial, com as devidas providencias por parte do condômino para que não haja transtornos, danos ou sujeiras no local ou em veículos próximos;

4.17 Estacionar ou guardar motocicletas, bicicletas ou similares em quaisquer das áreas do condomínio. Deverá utilizar-se de sua unidade ou armário para despejos;

4.18 O trânsito de operários ou pessoas estranhas ao condomínio, nas áreas comuns;

A) Será permitido somente no trajeto portaria/apartamento e vice-versa, nos dias e horários estabelecidos, se devidamente identificados;

4.19 O manuseio dos cabos destinados a transmissão de sinal de TV/Satélite.

5. DAS PENALIDADES

5.1 O condômino que violar as disposições legais, as regulamentações ora convencionadas, bem como as deliberadas em A.G.C., ficará sujeito a sanção punitiva, podendo dela recorrer à próxima A.G.C. desde que o faça por escrito no livro de ocorrências, dentro do prazo de quinze dias a contar do recebimento de sua notificação.

a) O pagamento de multa não abstém o condômino de ressarcir eventuais danos ao condomínio ou terceiro, condômino ou não, bem como não o exime de suas responsabilidades decorrentes da lei.

b) As penalidades para infração à Convenção ou Regulamento ficam estipuladas, proporcionalmente à gravidade da mesma:

I. Notificação sancionadora formalizada textualmente;

II. 20% (vinte por cento) do valor da parcela mensal de custeio do condomínio;

III. 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela mensal de condomínio na primeira reincidência sejam qual for à infração, similar ou não à primeira;

IV. 100 % (cem por cento) nas reincidências posteriores sejam qual for à infração, similar ou não às anteriores.

V. Especificamente no caso de violação aos incisos I e II do artigo 52, será cobrada a multa prevista no inciso IV do parágrafo único deste artigo, ou seja, 100 % (cem por cento) do valor da parcela de condomínio, a cada mês de permanência do inquilino indevido aos interesses comuns, no caso do inciso I.

5.2 Em caso de infração aos inciso I e II do artigo 52, além da multa estipulada o condômino será responsável pelo desfazimento do contrato. Caso não o faça, após os três primeiros meses, o síndico tomará as devidas providencias legais, cabendo ao condômino o ressarcimento de todas as despesas realizadas para tanto.

6. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1 O condômino deverá cientificar-se da Convenção e Regulamento Interno, confirmando o recebimento de sua respectiva cópia através de assinatura em livro ou Folha de registro de protocolo, bem como das deliberações das Assembléias Gerais.

a) O condômino não poderá eximir-se de culpa alegando desconhecimento da Lei, da Convenção, do Regulamento Interno ou das deliberações das A.G.C., bem como do "Manual de Utilização e Conservação" da "Nil Construções Ltda.";



b) O Condomínio não responde por danos causados por condôminos, seus dependentes, hóspedes ou visitantes, ou ainda por aquele que por quaisquer meio ou pretexto teve seu acesso às áreas do condomínio permitido por quaisquer condôminos.

6.2 A solução dos casos omissos compete à Assembléia Geral de Condôminos, analisados a luz da legislação pertinente.

6.3 Para todos os fins e sujeições legais ou convencionais, o síndico bem como os demais componentes do Conselho Consultivo são antes de tudo, condôminos em igualdade de condições com os demais, portanto, sem quaisquer privilégios quais não os previstos ou concedidos por deliberação de Assembléia Geral.

6.4 PARA TODOS OS FEITOS E EFEITOS DE DIREITO ESTE REGULAMENTO INTERNO PASSA A VIGER A PARTIR DE 03 DE OUTUBRO DE 2014, DA DATA DA APROVAÇÃO EM ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO.

Dilson Marcos Kovalski
Presidente

Jaime H. Ventura
Secretário



Cartório RTD
José da Silva Lopes Júnior
Substituto

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MANAUS-AMAZONAS

MARIA DA CONCEIÇÃO CASTRO LOPES - TITULAR
Av. Getúlio Vargas, 1149 - Centro - CEP: 69.020-011 - Manaus/AM
FONE: (92) 3233-9199 - (92) 3234-9999 - FAX: (92) 3233-6266

Selo Eletrônico de Fiscalização do
Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas
Prot.: 458.504 Registro: 449.108 LV B 2421 de 01/07/2015
Data util.: 01/07/2015 Emitido por: Silvia Castro
Emol. R\$159,84 Funel. R\$15,89 Fundpam R\$7,93
Farpam R\$9,52 Fundpge R\$4,78
Selo: BA544543 Dígito verificador: C08E-D4F0-9B93-9B5A
Valide o selo em: www.seloam.com.br