MODELO DE PETIÇÃO

REGULAMENTO INTERNO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Rénan Kfuri Lopes

REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ...

**CAPÍTULO I- DEFINIÇÃO DO CONDOMÍNIO**

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

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

Art. 2º. São direitos dos Condôminos usufruir com tranquilidade, conforto e segurança, das coisas e serviços comuns e 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.

**CAPÍTULO II- DOS DEVERES**

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

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

**CAPÍTULO III- DAS PROIBIÇÕES**

Art.5º. É expressamente proibido a qualquer condômino:

I- Alienar ou alugar sua vaga nas garagens a não residentes;

II- 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 à saúde, segurança ou tranquilidade dos demais condôminos, ou, ainda, acarretar o aumento das taxas de seguro de Condôminos ou do Condomínio;

III- Manter nas áreas de garagem e nas áreas comuns móveis e eletrodomésticos de forma não eventual, ou seja, por espaço de tempo superior a 1 (um) dia.

IV- Manter a posse ou guarda de animais de grande porte ou de temperamento agressivo, de maneira a expor a riscos à saúde, segurança ou tranquilidade 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 interna da unidade autônoma do condômino;

b) Quando em trânsito pelas áreas comuns do condomínio o animal deverá ser transportado no colo, devendo utilizar o elevador de serviço ou escadas, ficando o condômino responsável pela limpeza dos locais percorridos pelo animal, se for o caso;

c) É expressamente vedado o acesso de quaisquer animais à piscina e nas dependências ao redor dela, assim como no Salão de Festas, sob quaisquer pretextos.

V- Fazer uso de quaisquer que sejam a fonte de ruído ou som, em volume audível nas unidades residenciais superior ao permitido pela legislação vigente, atrapalhando o sossego alheio;

VI- Realizar obras para reformas ou acréscimos estruturais ou de mobiliário em sua unidade autônoma no horário compreendido das 18:00 horas às 8:00 horas de segunda-feira até sexta-feira, bem como durante qualquer horário nos dias de sábado, domingo e feriados.

VII- 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;

VIII- Modificar o aspecto externo da unidade residencial com instalações de toldos, cortinas, aparelhos de ar condicionado não adequados, faixas, bandeiras, antenas de TV a cabo, placas, cartazes e outros que possam desarmonizar com a estética do prédio;

IX- Estender, pendurar, depositar ou bater tapetes, roupas, vasos e utensílios em janelas e sacadas e cercas vivas, 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;

X- Utilizar empregados do Condomínio para serviços particulares dos condôminos ou residentes durante o seu horário de trabalho no Condomínio;

XI- Jogar cigarros, charutos e outros objetos nas áreas comuns;

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

XIII- Deixar de acondicionar devidamente separado em material orgânico, plástico e vidro, em recipientes adequados, vidros quebrados ou materiais que possam ferir ou contaminar seu coletor ou transportador;

XIV- Realizar lavagem ou conserto de veículos em quaisquer das áreas comuns 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;

XV- Estacionar ou guardar motocicletas, bicicletas ou similares em quaisquer das áreas comuns do Condomínio e fora da área demarcada para cada vaga de veículo;

XVI- A entrada ou o trânsito de veículo movido à tração animal dentro do Condomínio, sob qualquer pretexto;

XVII- O trânsito de operários nas áreas comuns sem prévio conhecimento ou autorização do condomínio;

XVIII- Praticar jogos de qualquer natureza nos corredores, escadas e passeios da Edificação, bem como aglomerações ou reuniões nestes locais, exceto as que visarem interesse do condomínio;

XVIX- Utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares;

XIX- Guardar ou depositar explosivos, inflamáveis ou agentes químicos corrosivos em qualquer dependência do Condomínio;

XX- Remover, em qualquer hipótese, os equipamentos de segurança contra incêndio do prédio, salvo para recarga, quando autorizado pela administração;

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

**CAPÍTULO IV- DO USO DOS ELEVADORES**

Art.6º. Fica expressamente proibido o uso do elevador social para o transporte de móveis, de pessoas com grandes volumes, cestas ou carrinhos de feiras, de fornecedores, de pessoas em traje de serviço (exceção feita aos empregados do Condomínio quando em serviço no próprio elevador), assim como os próprios moradores e visitantes em traje de banho, na volta da piscina, os quais só deverão se utilizar da entrada de serviço e do respectivo hall, elevadores e escadas.

Art.7º. Os elevadores deverão transportar somente cargas ou passageiros que não excedam o limite de peso expresso nas cabines.

Art.8º. Não será permitido fumar ou portar cigarros e similares acesos nos elevadores, muito menos no passeio de crianças, cabendo aos pais disciplinarem o seu uso, evitando-se o uso desordenado.

**CAPÍTULO V- DO USO DAS GARAGENS**

Art.9º. As vagas para estacionamento são previamente demarcadas por unidade e para uso de veículos de porte médio, dentro da faixa amarela.

Art.10. É vedado ao(s) condômino(s):

a) Usar a buzina, excesso de aceleração e outros ruídos;

b) Estacionar impedindo ou dificultando as manobras de entrada e saída de carros;

c) Guardar imóveis, utensílios e sobressalentes sob qualquer pretexto;

d) Permitir a permanência de crianças, trânsito de bicicletas e jogo de bolas, bem como outros esportes ou brincadeiras infantis;

e) Executar qualquer serviço (montagem de móveis, pintura, etc.), mesmo que seja feito nos limites da vaga correspondente ao apartamento;

f) Alugar ou ceder vagas de garagem a pessoas estranhas ao Edifício;

g) Utilizar a garagem de outro proprietário sem o seu consentimento e aviso ao zelador.

Art.11. O estacionamento de bicicletas não poderá ser feito na vaga respectiva de cada unidade, somente no depósito específico; o Condomínio não será responsável por danificação ou roubo delas.

Art.12. Ao entrar ou sair da garagem, o condômino deverá aguardar o fechamento total do portão.

Art.13. Qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo este ressarcir o prejuízo causado na melhor forma acordada entre os interessados.

Art.14. O condomínio não de responsabilizará por estragos de qualquer natureza, roubo, incêndio, etc. ocorridos na garagem, mas adotará medidas necessárias à apuração das responsabilidades.

**CAPÍTULO VI- SALÃO DE FESTAS**

Art.15. Em relação ao Salão de Festas:

a) A utilização do Salão de Festas é exclusiva dos moradores do Condomínio, que só poderão fazê-la para promoção de atividades sociais, festas comemorativas ou recepções, sendo vedado à cessão do Salão para atividades político-partidárias, religiosas, profissionais, mercantis, e jogos considerados ilegais.

b) É vedada a cessão do Salão de Festas, churrasqueira e “*áreas do playground*”, para comemorações particulares dos moradores do Condomínio nas seguintes datas tradicionais: véspera do dia de Natal; véspera e dia de Ano Novo e dias de carnaval.

c) A requisição do Salão de Festas, áreas da churrasqueira e “*playground*”, deverá ser feita no livro de ocorrência, por escrito, dirigida ao Síndico, com antecedência mínima de cinco dias. Havendo mais de uma solicitação para o mesmo dia, a preferência será para o primeiro solicitante.

d) A cessão do Salão de Festas, área de churrasqueira e “*playground*” está condicionada ao pagamento do valor equivalente a 20% (vinte por cento) do salário mínimo vigente, que será cobrado junto com a próxima taxa condominial, mediante prévia assinatura, por parte do requisitante, de um termo de responsabilidade onde ficará expressamente consignado sua responsabilidade pelo pagamento do valor acima, bem como de haver recebido as referidas dependências em perfeitas condições, assumindo integralmente o ônus de quaisquer danos que se venham registrar desde a entrega do Salão de Festas, inclusive os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado e serviçais.

e) Os prejuízos causados ao Condomínio pelo uso do Salão de Festas, área de churrasqueira e “*playground*” serão comunicados ao condômino e com ele ajustado o valor dos danos para fins de ressarcimento na próxima taxa condominial.

f) A recusa do condômino de ressarcir os prejuízos causados ao Salão de Festas na próxima taxa condominial, implicará na permissibilidade do condomínio tomar as providências judiciais para ser indenizado.

g) O requisitante usuário do Salão de Festas deverá orientar seus convidados no sentido de que não utilizem outras áreas comuns do condomínio, que evidentemente não fazem parte do Salão, também deverá cuidar para que não haja aglomeração de pessoas na frente do Condomínio durante o período em que se utilizar o Salão.

h) O Requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade de manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se, na medida do possível, a reprimir abusos e excessos e afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente, responsabilizando-se civil e criminalmente pelas condutas dos seus convidados e participantes do evento.

i) Não exceder os limites de horário ou de nível de ruído, de modo a não prejudicar a tranquilidade dos demais;

j) Não utilizar churrasqueiras móveis na área do Salão de Festas, anexos e adjacências;

k) O salão de jogos (sinuca e cartas) deverá ser utilizado e anunciado com antecedência à portaria, respeitando os itens “h” e “i”.

**CAPÍTULO VII- DO USO DA PISCINA**

Art.16. A piscina é para uso exclusivo dos condôminos moradores do Condomínio, exceção aberta aos casos autorizados pelo Conselho.

Art.17. Só será permitido o uso por visitantes ao Condomínio desde que acompanhados do condômino.

Art.18. É proibido jogar bola e andar de bicicleta, patins, skates etc., na área que circunda a piscina.

Art.19. É proibido levar latas, garrafas, copos e outros recipientes de vidros, à área que circunda a piscina, mas tão somente recipientes de plástico.

Art.20. É proibido fazer lanches na área que circunda a piscina, de vez que a inobservância dos cuidados necessários prejudicará a necessária limpeza e higiene da piscina.

Art.21. É proibido o uso da piscina pelos empregados do Condomínio, serviçais de condôminos e babás. Todavia as babás poderão permanecer na área que circunda a piscina, a fim de atender as crianças sob sua responsabilidade.

**CAPÍTULO VIII- DAS PENALIDADES**

Art.22. 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 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.

§1º. 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.

§2º. As penalidades para infração à Convenção ou Regulamento ficam estipuladas, proporcionalmente à gravidade da mesma, não podendo ultrapassar a 03 (três) vezes o valor da última taxa condominial das despesas ordinárias.

§3º. Em caso de cometimento de outra infração grave pelo mesmo condômino, este pagará a multa prevista no parágrafo anterior em dobro.

Art.23. A solução dos casos omissos compete à Assembleia Geral de Condôminos ou a Comissões especiais, devendo a análise ser levada a efeito à luz da legislação pertinente.

**CAPÍTULO IX- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art.24. As entradas dos vestíbulos, passagens, corredores, escadas, halls, garagens, elevadores e todas as demais partes comuns do Edifício não poderão ser utilizadas para qualquer serviço doméstico, depósito de guarda de qualquer material, utensílio ou objeto, sendo proibido o estacionamento de pessoas nestas partes comuns, quer a sós, quer em grupos.

Art.25. As entradas e saídas de mudanças, bem como de materiais, móveis e outros só poderão ser feitas mediante autorização expressa do (a) Sindico (a) e/ou gestor (a) do condomínio no horário das ...às ... horas. Somente o elevador de serviço será usado para este fim e com acondicionamento devido dos objetos a serem transportados.

Art.26. Em casos de viagem ou ausência prolongada, os condôminos deverão fechar o registro de gás, deixando com o zelador o endereço de seus familiares, ou onde poderão ser localizados para os casos de emergência.

Art.27. O lixo deverá ser acondicionado em sacos plásticos e depositado nos recipientes próprios de cada pavimento; e o lixo inorgânico (lixo que não é lixo) deverá ser acondicionado separadamente e colocado ao lado do respectivo recipiente, evitando assim a obstrução ou queda de resíduos nos corredores e escadarias. O lixo será recolhido diariamente às ... horas; após este horário não será coletado, nem quando apresentar vazamento, devendo, neste caso, o próprio morador efetuar a remoção e limpeza. Não obstante ficará a critério da administração qualquer alteração, de acordo com as necessidades do Condomínio.

Art.28. Manter sempre fechadas as portas de entrada e as portas corta-fogo.

Art.29. As reclamações, sugestões e anormalidades deverão ser comunicadas em livro próprio, de posse da portaria, e dirigidas à Administração. Os casos não previstos neste Regulamento serão resolvidos pelo Síndico, *ad referendum* da Assembleia Geral.

Art.30. O zelador fica autorizado a tomar todas as providências cabíveis dentro de suas atribuições e respeitando este regulamento, quando tiver que resolver assunto de natureza urgente. Os porteiros ficam autorizados a exigir a identidade de pessoas desconhecidas que desejam ingressar no Edifício, principalmente à noite.

Art.31. Os contratos de locação deverão ser acompanhados de um exemplar deste regulamento, cuja infringência motivará a rescisão respectiva.

Art.32. Em caso de moléstia contagiosa, os moradores do Condomínio ficam obrigados a notificar imediatamente o Síndico.

(Local e data)