

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MUIRAPIRANGA

PROJETO DE REGULAMENTO INTERNO

As normas inscritas neste Regulamento Interno são de cumprimento obrigatório a todos os coproprietários, inquilinos, arrendatários, possuidores, moradores, hóspedes, visitantes, empregados, prestadores de serviço e quaisquer outras pessoas que habitem, transitem ou permaneçam nas dependências do Edifício.

1. Os apartamentos destinam-se a fins exclusivamente residenciais, vedada sua utilização para atividades comerciais, industriais, hoteleiras, hospitalares, educacionais, culturais, religiosas, beneficentes, esportivas, sindicais, clubísticas e político-partidárias, bem como para prestação de serviços de qualquer natureza e para a prática de atividades que produzam gases, ruídos, odores, riscos de incêndio, inundação ou explosão ou que, por sua natureza ilícita, possam provocar a ação repressiva dos órgãos policiais.
2. Os serviços de portaria do Edifício mantêm-se em funcionamento todos os dias da semana, ininterruptamente.
3. Os elevadores sociais destinam-se exclusivamente ao deslocamento de moradores, visitantes e profissionais a serviço, desde que em trajes sociais.
4. Os moradores poderão servir-se, indistintamente, dos elevadores sociais, de serviço ou de carga, salvo se trajados com roupas de banho molhadas ou acompanhados de animais de qualquer porte, quando deverão utilizar, apenas, o elevador de carga para seus deslocamentos verticais.

EMENDA REDACIONAL

Item 4

Autor: Efrem Kik

4. Os moradores poderão servir-se, indistintamente, dos elevadores sociais, de serviço ou de carga, salvo nos seguintes casos:

a) se trajados com roupas de banho molhadas, ou acompanhados de animais de qualquer porte, quando deverão utilizar, apenas, o elevador de carga para seus deslocamentos verticais.

b) portando pequenos volumes, utensílios domésticos, gêneros de alimentação e limpeza, quando deverão utilizar, apenas, o elevador de carga para seus deslocamentos verticais.

EMENDA MODIFICATIVA

Item 4

Autor: Marcelo Farias

4. Os moradores poderão servir-se, indistintamente, dos elevadores sociais, de serviço ou de carga, salvo nos seguintes casos:

a) se trajados com roupas de banho molhadas, sem camisa, blusa, camiseta ou agasalho, ou acompanhados de animais de qualquer porte, quando deverão utilizar, apenas, o elevador de carga para seus deslocamentos verticais.

b) portando grandes volumes, quando deverão utilizar, apenas, o elevador de carga para seus deslocamentos verticais.

5. Profissionais a serviço deverão transitar pela entrada de serviço, escadas e elevadores de serviço ou de carga e permanecerão no Edifício apenas pelo tempo necessário ao desempenho de suas funções.

EMENDA REDACIONAL

Item 5

Autor: Efrem Kik

5. Profissionais a serviço deverão transitar pela entrada de serviço, escadas e elevadores de serviço ou de carga e permanecerão no Edifício apenas pelo tempo necessário ao desempenho de suas funções, observadas as normas expressas nas alíneas “a” e “b” do item 4.

EMENDA MODIFICATIVA

Item 5

Autor: Marcelo Farias

5. Profissionais a serviço permanecerão no Edifício apenas pelo tempo necessário ao desempenho de suas funções, observadas as normas expressas nas alíneas “a” e “b” do item 4.

6. Acompanhantes de crianças e idosos poderão se utilizar das áreas sociais no exercício de suas funções.

EMENDA REDACIONAL

Item 6

Autor: Marcelo Farias

6. Acompanhantes de crianças e idosos poderão se utilizar das áreas e elevadores sociais no exercício de suas funções.

7. O deslocamento de móveis, eletrodomésticos, objetos de grande porte, material de construção, entulhos e outros volumes relacionados a obras ou traslados por áreas comuns somente será permitido pelo elevador de carga, entre as oito e as dezesseis horas e trinta minutos, nos dias úteis, e entre as oito e as doze horas, aos sábados, mediante comunicação prévia à portaria do Edifício.

8. As chaves das casas de máquinas e das demais dependências comuns do edifício ficarão sempre em poder da portaria e suas duplicatas, para uso em caso de emergência, deverão ser mantidas sob a guarda do encarregado da portaria.

9. Cabe aos moradores guardar silêncio no período das vinte e duas horas às nove horas, evitando a produção ou propagação de ruído que possa incomodar os demais moradores e vizinhos em repouso.

10. A realização de festas em apartamentos somente poderá se estender além das vinte e duas horas com autorização da Administração, a ser solicitada com antecedência mínima de quarenta e oito horas.

EMENDA REDACIONAL

Item 10

Autor: Marcelo Farias

10. Festas que produzam ruídos audíveis nos apartamentos contíguos somente poderão se estender além das vinte e duas horas com autorização da Administração, a ser solicitada com antecedência mínima de quarenta e oito horas.

11. As casas de máquinas e os recintos em que se acham localizados o quadro geral de luz e força do Edifício, as eletrobombas, as caixas d'água, as cisternas e quaisquer outras instalações somente poderão ser acessados pelo pessoal técnico encarregado de sua conservação, acompanhados por representantes da Administração.

Das proibições

12. É expressamente proibido:

a) o trânsito de qualquer pessoa em trajes de banho ou animais de qualquer porte pela entrada principal do Edifício, jardins, galeria, halls ou elevadores sociais;

EMENDA REDACIONAL

Item 12, alínea "a"

Autor: Marcelo Farias

a) o trânsito de qualquer pessoa em trajes de banho, sem camisa, blusa, camiseta ou agasalho ou animais de qualquer porte pela entrada principal do Edifício, jardins, galeria, halls ou elevadores sociais;

b) a entrada de vendedores, propagandistas, coletores de impostos ou de donativos ou pessoas com a finalidade declarada ou dissimulada

de praticar qualquer ato capitulado na legislação penal como crime ou contravenção;

c) a permanência de pessoas nas áreas reservadas à guarda e ao trânsito de veículos, salvo para embarque ou desembarque;

EMENDA MODIFICATIVA

Item 12, alínea “c”

Autor: Marcelo Farias

c) a permanência de pessoas nas áreas reservadas à guarda e ao trânsito de veículos, salvo para embarque, desembarque, reparo ou limpeza de veículos;

d) a permanência de animais de qualquer porte nos jardins, galeria, halls e elevadores;

EMENDA MODIFICATIVA

Item 12, alínea “d”

Autor: Marcelo Farias

d) a permanência de animais nos jardins, galeria, halls e elevadores, salvo os de pequeno porte, retidos ou sob coleira, acompanhados de seus responsáveis;

e) o trânsito de espécies ou raças com reconhecido potencial de agressividade sem que esteja contido por coleira e focinheira e acompanhado por seu responsável;

f) a posse ou guarda, ainda que temporária ou ocasional, de espécies silvestres, selvagens ou predadores em geral, de qualquer porte;

EMENDA MODIFICATIVA

Item 12, alínea “f”

Autor: Efrem Kik

f) a posse ou guarda, ainda que temporária ou ocasional, de selvagens ou predadores em geral, de qualquer porte;

g) a permanência de pessoas no portão de entrada, galeria, hall social, entrada de serviço, garagem, elevadores, corredores e escadas, bem como aglomerações ou reuniões de qualquer caráter, salvo as que visem o interesse do Condomínio;

h) o trânsito de pessoas montadas em bicicleta, motocicleta ou triciclo, mesmo em baixa velocidade, pelo corredor de serviço ou pela entrada principal;

i) a prática de jogos de qualquer espécie, inclusive infantis, em corredores, elevadores, galeria e halls sociais;

EMENDA MODIFICATIVA

Item 12, alínea "i"

Autor: Efrem Kik

i) a prática de jogos de qualquer espécie, inclusive brincadeiras e jogos infantis, em corredores, elevadores, jardins, galeria e halls sociais;

j) a permanência de profissionais a serviço em corredores, entradas, galeria, escadas, jardins ou qualquer outra parte comum do Edifício, sem que estejam no exercício de suas funções;

k) a utilização dos serviços dos empregados do Edifício em seus horários de trabalho, sob qualquer motivo, para atividades particulares;

l) a abertura da porta dos elevadores além do tempo necessário para entrada e saída dos seus ocupantes ou carregamentos;

m) a execução de serviços domésticos fora do respectivo apartamento;

n) a utilização de fogos de artifício, de sinalização ou assemelhados de qualquer natureza no interior das unidades ou a partir de janelas, varandas, jardins ou recintos de propriedade comum, bem como a guarda ou armazenamento, ainda que ocasional, em qualquer parte do Edifício, de explosivos, gases químicos, artefatos nucleares ou radiativos ou substâncias inflamáveis ou venenosas;

o) a instalação de equipamento ou aparelho elétrico, eletromecânico, eletrônico, a propulsão ou a combustão que não atenda aos padrões exigidos pelas competentes normas e especificações de segurança;

p) a instalação de fogões e chuveiros que não sejam acionados a gás encanado, energia elétrica, energia eólica ou energia solar, vedada expressamente a utilização de outro qualquer meio de combustão ou aquecimento;

q) a intervenção, sem a devida autorização, nas instalações gerais de luz, água, gás, telefonia e elevadores;

r) a afixação ou exibição de placas, avisos, cartazes, painéis, anúncios, inscrições, letreiros ou símbolos, tanto externa quanto internamente, nas partes de propriedade comum do Edifício, salvo placa com o nome do morador na porta principal do seu apartamento;

EMENDA MODIFICATIVA

Item 12, alínea “r”

Autor: Efrem Kik

r) a afixação ou exibição de placas, avisos, cartazes, painéis, anúncios, inscrições, letreiros ou símbolos, tanto externa quanto internamente, nas partes de propriedade comum do Edifício, salvo enfeites natalinos ou placa com o nome do morador na porta principal do seu apartamento;

s) a abertura ou a ampliação de vãos em desacordo com a padronização adotada para as fachadas, a alteração da forma externa da fachada do apartamento e a decoração das paredes ou esquadrias ou sua pintura com cores ou tonalidades diversas das aplicadas no conjunto do Edifício, ressalvada a permissão de fechamento de varandas no modelo aprovado pelo Condomínio;

EMENDA REDACIONAL

Item 12, alínea “s”

Autor: Efrem Kik

s) a abertura ou a ampliação de vãos em desacordo com a padronização adotada para as fachadas, a alteração da forma externa da fachada do apartamento e a decoração das paredes ou esquadrias ou sua pintura com cores ou tonalidades diversas das aplicadas no conjunto do Edifício, ressalvada a permissão de fechamento de varandas no modelo aprovado por Assembleia do Condomínio;

t) a instalação de antenas, cabos, fios, canaletas e condutores em geral, bem como vasos, jardineiras e gaiolas nas fachadas;

u) a lavagem de pisos com líquidos capazes de provocar infiltração para o apartamento vizinho;

v) a colocação de vasos, jardineiras, gaiolas, plantas, antenas, enfeites ou quaisquer outros objetos sobre sacadas, peitoris ou armações das janelas, varandas e áreas internas e externas ou utilizar esses espaços livres para apoiar, estender ou sacudir roupas, tapetes, colchões, toalhas ou peças de vestuário, lingerie, cama, mesa ou banho; s, cabos, fios, canaletas e condutores em geral; e

w) o arremesso, por janelas, varandas, terraços, áreas internas ou externas ou qualquer outro local do Edifício, de objetos, cinzas ou pontas de cigarro ou detritos em geral, bem como de seres vivos ou não, ainda que acondicionados em sacos plásticos.

EMENDA MODIFICATIVA

Item 12, alínea “w”

Autor: Marcelo Farias

w) o arremesso, por janelas, varandas, terraços, áreas internas ou externas ou qualquer outro local do Edifício, de objetos pesados, cinzas ou pontas de cigarro, lixo ou detritos em geral, bem como de seres vivos ou não, ainda que acondicionados em sacos plásticos;

Dos deveres

13. É dever de todo morador a preservação da segurança e da saúde coletivas, da estética arquitetônica da edificação, da qualidade do convívio social e da higiene, do asseio e da sustentabilidade dos recursos naturais.

13.1. Para a preservação da segurança e da saúde coletivas:

a) prevenir ou contribuir para a prevenção de situações que exponham a risco sua própria unidade residencial, as unidades circunvizinhas ou o conjunto da edificação;

b) manter as portas do seu apartamento permanentemente fechadas e trancadas com chave, salvo no estrito limite de tempo para sua própria transposição ou de outrem por si autorizado;

c) comunicar à Administração, com a devida presteza, qualquer caso de moléstia epidêmica constatada no Condomínio, de forma a possibilitar a pronta ação das autoridades sanitárias competentes.

13.2. Para a preservação da estética arquitetônica da edificação:

a) observar os locais e as dimensões padronizados nos projetos das fachadas na instalação de aparelhos de ar condicionado;

b) manter as fachadas e seus ornamentos livres de fios, cordas, canaletas e condutores externos em geral.

13.3. Para a preservação da qualidade do convívio social:

a) manifestar-se ou conversar em voz amena e cordial, bem como evitar a algazarra, o alarido, o tumulto, a linguagem desabrida, o gestual obsceno ou a infração às demais normas da boa educação;

EMENDA REDACIONAL

Item 13, subitem 13.3, alínea "a"

Autor: Marcelo Farias

a) manifestar-se ou conversar em voz amena e cordial, bem como evitar a algazarra, o alarido, o tumulto, a linguagem rude ou ofensiva, o gestual obsceno ou a infração às demais normas da boa educação;

- b) solicitar autorização prévia da Administração para a realização de festas e reuniões em partes comuns do Edifício;
- c) controlar e conter o excesso de volume sonoro produzido por aparelhos radiofônicos, alto-falantes, gramofones, megafones, televisores, eletrolas, instrumentos musicais ou sistemas de amplificação de som;
- d) evitar o uso de máquinas ou equipamentos que produzam trepidações ou ruído excessivo, salvo na eventual e temporária execução de obra ou serviço;
- e) instalar filtros adequados em equipamento transmissor de ondas de rádio ou televisão que, por suas características e potência, possa interferir no funcionamento normal de aparelhos pertencentes a outros moradores;
- f) manter livres as partes de propriedade comum, evitando utilizá-las para depósito de objetos, ainda que em caráter eventual, temporário ou provisório;
- g) evitar que animais sob sua responsabilidade causem incômodo aos demais moradores;
- h) manter atualizado, na Portaria do Edifício, o registro dos animais sob sua responsabilidade, bem como exibir os respectivos atestados de vacinação sempre que solicitado pela Administração do Condomínio.

13.4. Para a preservação da higiene, do asseio e dos recursos sustentáveis:

- a) manusear e desfazer-se do lixo, dos resíduos e das varreduras ao tubo coletor apropriado, devidamente acondicionados em sacos plásticos de dimensões compatíveis com a capacidade de escoamento do duto, observadas as regras universais para a coleta seletiva;
- b) limpar tapetes, cortinas e almofadas à distância de janelas e áreas abertas de seu apartamento, de forma a não espargir pó a outras unidades ou comprometer o asseio das partes comuns;

EMENDA REDACIONAL

Item 13, subitem 13.4, alínea "b"

Autor: Marcelo Farias

b) limpar tapetes, cortinas e almofadas à distância de janelas e áreas abertas de seu apartamento, de forma a não espalhar pó a outras unidades ou comprometer o asseio das partes comuns;

c) utilizar produtos biodegradáveis à base de enzimas na limpeza de pias, ralos, lavatórios, vasos, banheiros e demais instalações sanitárias e evitar o uso de substâncias que contenham agentes químicos capazes de causar a prematura corrosão do sistema coletor de água do Edifício;

d) manter fechadas as torneiras de água quando não estiverem em uso e reparar vazamentos tão logo se manifestem.

Do uso da garagem

14. Ao usuário de vaga destinada ao estacionamento de seu veículo competirá, no interesse comum, proporcionar meios para facilitar manobras de veículos nas dependências do Edifício, fornecendo duplicata das chaves de seu veículo à Administração, que as manterá no quadro geral de chaves para possibilitar eventual manobra.

15. A lavagem de veículo na garagem do Edifício não poderá ser executada por pessoa estranha ao Condomínio.

16. Os veículos guardados na garagem deverão manter seguro contra fogo, danos ou roubo e nenhuma responsabilidade poderá ser imputada ao Condomínio, salvo se a eventual lesão for comprovadamente causada por empregado do Edifício.

EMENDA REDACIONAL

Item 16

Autor: Ricardo Mello

16. Os veículos guardados na garagem deverão manter seguro contra fogo, danos ou roubo e nenhuma responsabilidade poderá ser imputada ao Condomínio, salvo se a eventual lesão for comprovadamente causada por seu contratado ou preposto.

EMENDA SUPRESSIVA

Ítems 14, 15 e 16 – CAPÍTULO “DO USO DA GARAGEM”

Autor: Efrem Kik

EMENDA SUBSTITUTIVA – RETIRADA PELO AUTOR

Ítems 14, 15 e 16 – CAPÍTULO “DO USO DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO”

Autor: Efrem Kik

Do uso das áreas de recreação

14. A área livre contígua à galeria destina-se a recreação infantil cuja faixa etária esteja compreendida entre zero e doze anos.

15. Será permitida a utilização do espaço nos seguintes horários entre nove e treze horas e entre dezesseis e vinte horas.

16. É expressamente proibido o jogo de futebol na área destinada à recreação infantil, ficando autorizado o porteiro a recolher a bola de futebol, a qual deverá ser devolvida somente ao responsável legal do menor.

16.1 Ocorrendo a situação descrita acima, a unidade condominial será advertida, por escrito, pela Administração do Condomínio e, no caso de reincidência, no prazo de noventa dias, fica sujeita à aplicação de multa.

EMENDA MODIFICATIVA AO SUBSTITUTIVO

Item 14, 15, 16 e subitem 16.1

Autores: Ricardo Mello e Efrem Kik

Do uso das áreas de recreação

14. O pátio contíguo à galeria e o jardim frontal destinam-se ao lazer dos moradores e à recreação de infantes até doze anos de idade.

15. As áreas de lazer e recreação poderão ser utilizadas para brincadeiras infantis entre nove e doze horas e entre quinze e dezenove horas, diariamente.

16. É expressamente proibido o jogo de futebol em dependências do Edifício, salvo no pátio, entre as dezoito e as dezenove horas, diariamente, e entre as onze e as doze horas, aos sábados, domingos e feriados.

16.1 A realização de jogo de futebol em qualquer outro horário expõe o responsável pela unidade residencial dos transgressores à advertência escrita, por parte da Administração do Condomínio, e, no caso de reincidência, à aplicação de multa de 25% (vinte e cinco) por cento do valor base para penalidades definido para o exercício.

EMENDA MODIFICATIVA AO SUBSTITUTIVO

Itens 14 e 15 e subitem 16.1

Autor: Marcelo Farias

14. O pátio contíguo à galeria e o jardim frontal destinam-se ao lazer e à recreação de moradores.

15. As áreas de lazer e recreação poderão ser utilizadas para brincadeiras infantis entre nove e treze horas e entre dezesseis e vinte horas, diariamente.

16. É expressamente proibido o jogo de futebol em dependências do Edifício, salvo no pátio, de onze às dezessete horas.

16.1 A realização de jogo de futebol em qualquer outro horário expõe o responsável pela unidade residencial dos transgressores à advertência escrita, por parte da Administração do Condomínio, e, no caso de reincidência, à aplicação de multa de 25% (vinte e cinco) por cento do valor base para penalidades definido para o exercício.

Das disposições gerais

17. Os objetos que forem encontrados nas partes de propriedade comum serão removidos pela Administração e devolvidos ao legítimo dono após o pagamento das despesas que tiver ocasionado, expondo o responsável à aplicação de multa.

17.1. Objetos não reclamados no prazo de setenta e duas horas serão considerados doação ao Condomínio e, a critério da Administração, poderão ser reaproveitados pelo próprio Condomínio, alienados, reciclados, doados ou destinados ao serviço de limpeza pública.

18. O morador ou visitante que vier a causar danos materiais ao Edifício ou a outros moradores responderá pela ação ou omissão havida, cabendo-lhe indenizar os prejuízos apurados, nos limites de sua responsabilidade.

19. Os moradores terão à disposição, na portaria do Edifício, livro próprio para registro de reclamações, sugestões, críticas e demais ocorrências.

20. A fiscalização da aplicação dos dispositivos deste Regulamento Interno incumbe a todos os que dele tomem conhecimento.

E, para a sua fiel observância e pleno conhecimento de todos, este Regulamento Interno deverá constar como anexo à Convenção do Condomínio e aos instrumentos contratuais de compra, venda, arrendamento ou locação de apartamentos do Edifício Muirapiranga.

EMENDA REDACIONAL

Autor: Efrem Kik

E, para a sua fiel observância e pleno conhecimento de todos, este Regulamento Interno deverá constar como anexo à Convenção do Condomínio e aos instrumentos contratuais de compra, venda, arrendamento ou locação de apartamentos do Edifício Muirapiranga e afixado no quadro de avisos do Condomínio.

EMENDA MODIFICATIVA

Autor: Marcelo Farias

E, para a sua fiel observância e pleno conhecimento de todos, este Regulamento Interno deverá constar como anexo à Convenção do Condomínio e aos instrumentos contratuais de compra, venda,

arrendamento ou locação de apartamentos do Edifício Muirapiranga e ficar à disposição, para consulta, na Portaria do Condomínio.