

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BRASÍLIA

REGULAMENTO INTERNO

- 1) No edifício não poderão ser instalados bares, oficinas mecânicas, cafés, restaurantes, engraxates, casas lotéricas ou de apostas, clubes de jogo, de dança ou de música, escolas, partidos políticos e cursos.
- 2) Não são permitidas reuniões ou festividades públicas ou políticas, nem a permanência de animais, bem como o uso de aparelhos ruidosos, especialmente alto-falantes.
- 3) Não poderão ser colocados à venda, guardados ou depositados em qualquer lugar que seja, materiais suscetíveis a, por qualquer forma, afetar a saúde, segurança e tranquilidade dos demais ocupantes do prédio ou que gerem um aumento do prêmio do seguro total do edifício.
- 4) Não poderão ser usados aparelhos térmicos como fogões, aquecedores, estufas etc. de tipo que não sejam à eletricidade ou gás de rua.
- 5) Qualquer nova instalação que requeira emprego de energia, gás ou água deverá ser submetida à autorização da administração do condomínio, que poderá levar a decisão para uma Assembléia Geral.
- 6) Não poderá ser tirado pó de tapetes pelas janelas.
- 7) É proibido estender ou secar tapetes, roupas, panos ou qualquer outro objeto pelas janelas ou outro lugar visível do exterior.
- 8) É proibido lançar papéis, pontas de cigarro, lixos, líquidos ou qualquer outro objeto pelas janelas externas ou pelas janelas internas dos prismas de ventilação.
- 9) Nos vasos sanitários só poderá ser usado papel higiênico.
- 10) Não poderão ser exibidos letreiros nas paredes de propriedade comum e nas internas pertencentes a terceiros, nas janelas, elevadores, portas, portais, escadas ou em outra parte do edifício, ressalvados os quadros próprios de sinalizações de emergência e indicação de salas nas portarias e corredores, salvo autorização especial da administração.
- 11) É proibido pintar ou decorar as paredes e esquadrias externas, portas e outras partes que derem para partes comuns, com cores, tonalidades ou desenhos diversos dos empregados no prédio ou no pavimento.
- 12) As pinturas ou serviços externos só poderão ser feitos pela administração.
- 13) As portarias das Avenidas Rio Branco e Presidente Wilson e os elevadores do prédio, funcionarão dentro dos seguintes horários:
 - Portaria Rio Branco - acesso pela rua: entre 7:30h e 18:30h, de segunda a sexta feira, exceto feriados.
 - Portaria Rio Branco - acesso pelo pátio de estacionamento: entre 6:30h e 21:00h de segunda a sexta-feira e entre 7:00h e 18:30h aos sábados. Nos feriados esta portaria permanecerá fechada.
 - Portaria Presidente Wilson: aberta entre 6:30h e 22:00h de segunda a sexta-feira e entre 7:00h e 13:00h aos sábados. Nos feriados esta portaria permanecerá fechada.
 - Elevadores sociais: ligados entre 6:30h e 21:00h de segunda-feira a sábado, exceto feriados.
- 14) O ingresso de qualquer pessoa fora dos dias e horários em que as portarias encontram-se abertas somente poderá ser feito mediante autorização prévia por escrito, em papel timbrado, que deve ser apresentado em até um dia útil antes da data a ser autorizada. A pessoa que desejar ingressar no edifício neste caso, deverá apresentar documento de identidade ao porteiro a fim de ser reconhecida sua permissão de entrada nas autorizações entregues para a administração.
- 15) As autorizações entregues à administração podem ter caráter temporário para um ou mais determinados dias, ou permanente. Neste último caso, o nome a ser autorizado passará a constar na relação de autorizações permanentes que ficará na portaria da Avenida Presidente Wilson. Da mesma forma, quando houver qualquer alteração da relação dos nomes autorizados, será de responsabilidade do condômino solicitar por escrito as devidas alterações na relação permanente de entrada da portaria e as conseqüências que sua omissão porventura vier a causar.
- 16) A saída de qualquer material só poderá ser feita acompanhada de autorização por escrito para tal finalidade.
- 17) As partes de uso comum deverão estar sempre desimpedidas, especialmente os halls e corredores, sendo proibido aglomerações por qualquer motivo, prática de jogos ou depositar na mesma quaisquer móveis, objetos ou coisas sob pena de remoção pela administração, à custa do ocupante que estiver em causa.
- 18) É proibida a colocação de vasos de plantas ou quaisquer outros objetos nos parapeitos das janelas.
- 19) É proibido o gotejamento externo de qualquer tipo de aparelho ou sistema de drenagem, seja qual for sua finalidade.
- 20) Os ocupantes não poderão, sob nenhum pretexto, utilizar-se de empregados do condomínio para o seu serviço particular, nos seus respectivos horários de expediente.

21) Todo o lixo gerado dentro das unidades que seja proveniente de seus funcionamentos normais, deverá ser colocado em sacos plásticos resistentes e próprios para esta finalidade, os quais deverão ser depositados dentro do container do hall do elevador de serviço de seus respectivos pavimentos.

§ único - O lixo proveniente de obras ou mudanças como entulho, madeiras, móveis, ou outro qualquer que não seja proveniente do funcionamento normal diário das unidades e que não seja normalmente recolhido pela Companhia de Limpeza Urbana, deverá ser levado para fora do edifício pela própria unidade e às suas próprias expensas.

22) A administração poderá visitar ou fazer visitar por pessoa de sua confiança, qualquer sala ou escritório a fim de constatar o exato cumprimento das obrigações deste Regulamento.

QUANTO À UTILIZAÇÃO DO PÁTIO DE ESTACIONAMENTO

23) Somente poderão estacionar no pátio deste edifício os veículos que tenham direito à vaga.

24) Qualquer veículo que ingresse no pátio deverá ser deixado destrancado e com a chave na ignição a fim de permitir a manobra e arrumação do pátio pelo manobrista do condomínio.

25) Não será permitido o ingresso de quaisquer tipos de reboques, mesmo que presos a automóveis com direito a vaga.

26) É proibida a entrada ou permanência de qualquer tipo de caminhão no pátio de estacionamento, seja para que motivo for, entre 7:00h e 20:00h de segunda a sexta-feira, exceto feriados.

27) Qualquer dano material ou pessoal causado por motorista que não seja o manobrista do condomínio, será suportado pelo próprio motorista que der causa ao fato, ou pelo proprietário do veículo ou em última instância pelo detentor da vaga, inclusive os reparos de terceiros, se houverem.

28) Qualquer reclamação por danos ou outras, deverá ser feita na administração do condomínio em até três dias úteis após o fato ocorrido, após o que, não será devido nenhum tipo de ressarcimento ou consertos por conta do Condomínio.

29) Caso haja o ingresso de automóvel sem direito a vaga, seja por que motivo for, não caberá ao condomínio qualquer responsabilidade por danos, furto ou roubo sobre o mesmo, sendo esta responsabilidade transferida para a unidade a qual destinou-se o motorista, procedendo esta da melhor forma que achar necessária.

30) Poderá haver uma tolerância por parte da administração em permitir o ingresso de motocicletas, sendo o local a elas destinado e a quantidade máxima destes veículos determinados pela administração, que, no entanto, terá o direito de alterar sem prévio aviso estas mesmas determinações.

§ único - Ao condomínio não caberá absolutamente nenhuma responsabilidade de guarda destes veículos ou de bicicletas, carrinhos e triciclos.

31) Será permitida a entrada de automóveis ou pequenos utilitários no pátio de estacionamento, com a finalidade de carregamento e descarga de volumes para as unidades deste edifício, na quantidade máxima de um automóvel por vez, desde que dentro do horário de funcionamento da Portaria Presidente Wilson descrito no item 13. Somente poderá ingressar mais de um veículo por vez com a autorização expressa da administração.

32) Os volumes ou quaisquer outros objetos trazidos ou a serem expedidos não poderão ficar, em hipótese alguma, depositados no pátio de estacionamento ou qualquer outra área comum do condomínio.

33) As mudanças devem ser previamente notificadas à administração, e, com a devida permissão, poderão ser feitas a qualquer tempo, sendo o ingresso de caminhões no pátio de estacionamento sempre regido pelo disposto no item 26 deste Regulamento.

QUANTO ÀS VAGAS CONVENCIONAIS E EXTRAORDINÁRIAS

34) As vagas convencionais ou extraordinárias (por locação da administração) são de uso único e exclusivo de condôminos e/ou seus funcionários.

35) O condomínio, através da administração, alugará as vagas extraordinárias aos co-proprietários e/ou seus funcionários, sempre seguindo critérios determinados pelo Conselho Consultivo.

§ único - As vagas extraordinárias alugadas serão sempre vinculadas a unidades autônomas para uso de seus proprietários. Não é permitida a transferência do direito de aluguel destas vagas entre quaisquer unidades autônomas ou co-proprietários deste edifício.

36) As vagas convencionais de direito dos co-proprietários das unidades a quem foi legado o direito, poderão ser sublocadas a terceiros, conforme o disposto no item 34 acima, somente pelo período que o locador permanecer como

proprietário da unidade. Na troca de propriedade, o locatário perde automaticamente a vaga exceto no caso de o novo proprietário da unidade, e do direito à vaga, dar permissão à continuidade da locação.

§ 1º - A sublocação poderá ser efetuada somente com a comunicação prévia à administração.

§ 2º - A sub-sublocação é vedada.

37) Havendo o desmembramento da área proprietária para fins de venda a terceiros e havendo a unidade o direito a vagas convencionais, essas serão reduzidas na proporção das áreas desmembradas, passando as vagas descartadas pelo desmembramento a serem consideradas extraordinárias e a serem geridas pela administração.

38) Os casos omissos deste capítulo serão dirimidos ou regulamentados pelo Conselho Consultivo.

APLICAÇÃO DE MULTAS NO DESCUMPRIMENTO DO REGULAMENTO INTERNO

39) À administração, dentro de suas atribuições de zelar pela conservação, segurança e bom uso das áreas e bens comuns, bem como a tranqüilidade dos condôminos, é facultado notificar e aplicar multas a co-proprietários e/ou condôminos que infringjam o Regulamento Interno, aos bons costumes, quaisquer atos prescritos por leis ou que prejudiquem a terceiros.

§ 1º - As multas serão aplicadas pelo valor inicial de 1 salário-mínimo federal vigente à época da notificação. A cada reincidência do ato que originou a notificação poderão ser emitidas novas multas, com seu valor aumentado progressivamente em mais uma vez este valor de referência em relação à multa anterior, sucessivamente, até um limite de 10 (dez) vezes este valor.

§ 2º - A emissão de novas multas por reincidência poderá ocorrer independentemente do pagamento de multas anteriores e tempo de ocorrência da infração.

§ 3º - O prazo dado pela administração para o cumprimento da notificação ou para o pagamento de multas será de seu único e exclusivo critério, baseado na gravidade da situação que gerou a penalização ao co-proprietário.

§ 4º - As multas aplicadas não isentam o co-proprietário de indenizar eventuais prejuízos causados ao condomínio ou a terceiros.

Rio de Janeiro, 15 de janeiro de 2002.

Documento arquivado no cartório de Registro de Títulos e Documentos - 3º Ofício - Rio de Janeiro/RJ, sob o número 678142, em 23 de janeiro de 2002.

Texto aprovado por unanimidade pela Assembléia Geral Ordinária de 15 de janeiro de 2002.