

Regimento
Interno
do
condomínio
Cópia

Fls. 61
CARTÃO

CONDOMÍNIO ROYAL BUSINESS CENTER

REGIMENTO INTERNO

CAPÍTULO I

- Art. 1º** O presente **Regimento Interno** reger-se-á pelas disposições da **Lei n.º 4591 de 16.12.64 e alterações posteriores**, não podendo conflitar com a Convenção do Condomínio, do qual é complemento e o seu estrito cumprimento, obrigam-se todos os ocupantes, sejam proprietários, locatários, dependentes, serviços e visitantes.
- Art. 2º** O **Condomínio Royal Business Center** destina-se a fins comerciais, sendo proibido usar as salas e lojas, no todo ou em parte, para moradia, casa de massagem, pensões, república de estudantes, institutos de beleza, enfermarias, clubes de qualquer tipo, agremiações políticas ou religiosas, e, ainda, para ensaio de música vocal ou instrumental, bem como para outros fins, semelhantes aos mencionados e os constantes da Convenção do Condomínio.
- Art. 3º** A porta do hall de entrada e demais acessos ao condomínio serão mantidos fechadas diariamente e a entrada e saída de pessoas será controlada pela portaria. Este item poderá ser modificado em assembleia com maioria simples.
- Parágrafo Único:** Em todos os horários os condôminos e clientes para entrarem no prédio, só poderão fazê-lo mediante identificação feita junto a portaria. Será anotada a hora de entrada e saída em livro de registro próprio.
- Art. 4º** Não poderão ser guardados ou depositados explosivos e inflamáveis em qualquer dependência, bem como ter ou usar instalações ou materiais suscetíveis de prejudicar a segurança do Edifício, a saúde e a tranqüilidade de seus ocupantes.
- Art. 5º** É proibido estender ou secar roupas, toalhas, tapetes, etc., nas janelas ou em outro lugar visível do exterior, sendo igualmente proibida a execução de quaisquer serviços domésticos e comerciais, em áreas comuns.
- Parágrafo único** Os tapetes só poderão ser limpos por meio de aspirador ou varreduras, ficando expressamente proibido o sistema de bateduras.
- Art. 6º** É proibido colocar vasos, enfeites ou qualquer outro objeto sobre as paredes externas do prédio.
- Parágrafo único** A assembleia geral poderá autorizar/decidir sobre a colocação de antenas, zelando pela padronização e localização.
- Art. 7º** As janelas e outras aberturas devem ser limpas de modo a evitar que a água escorra sobre as aberturas das unidades abaixo.
- Art. 8º** É expressamente proibida a colocação ou instalação nas janelas e nas paredes externas do prédio, de objetos que possam prejudicar a iluminação e ventilação das unidades vizinhas.
- Art. 9º** Para manter a limpeza, ordem e higiene das partes comuns do Condomínio, é proibido cuspir, lançar papéis, cinzas, pontas de cigarro ou quaisquer detritos pelas

janelas, corredores e demais áreas do Condomínio, bem como atirar nos banheiros papéis que não o higiênico.

Art. 10 É proibido entrar e manter animais domésticos nas unidades autônomas e áreas de uso comum do Condomínio.

Art. 11 Das 22 às 07 horas cumpre aos condôminos, inquilinos e prestadores de serviços guardar silêncio, evitando a produção de ruídos, sons ou odores que possam perturbar o sossego e o bem estar dos ocupantes.

Art. 12 O uso de aparelhos de som e instrumentos congêneres, deverá ser feito de forma moderada, evitando perturbações aos ocupantes, observadas as disposições contidas na legislação vigente.

Art. 13 É proibido mudar a forma e fachada do prédio, decorar as paredes e esquadrias externas ou pintá-las em cores ou tonalidades diferentes das usadas no Condomínio.

Art. 14 Qualquer modificação, obra ou reforma a ser feita em cada unidade, além de serem observadas as leis municipais, deverá ser comunicada, por escrito, e anexado o projeto e cronograma de obra ao Síndico ou ao Conselho Consultivo, e aguardar deferimento.

Art. 15 As obras nas unidades que produzam ruídos suscetíveis de incômodo aos ocupantes, poderão ser realizadas das 18:00 às 22:00 horas, de segunda à sexta-feira. Aos sábados e domingos será permitido no horário das 08:00 às 18:00 horas.

Parágrafo único O entulho proveniente das obras deverá ser retirado do prédio pelos responsáveis, dentro de 24 horas, sob pena da retirada por ordem do Síndico, com ônus para o proprietário.

Art. 16 O lixo poderá ser colocado no depósito interno designado pela administração do condomínio, sempre acondicionado em sacos plásticos adequados, devidamente lacrados, nos horários a serem fixados também pela administração.

Art. 17 Os passeios, vestíbulos, entradas, passagens, escadas, elevadores, hall, locais de acesso às garagens e outras dependências comuns, deverão permanecer livres de quaisquer objetos ou veículos e aqueles que forem encontrados nesses locais, mesmo que momentaneamente, serão removidos e somente devolvidos ao legítimo proprietário depois de pagas as despesas decorrentes de sua remoção.

Art. 18 Fica proibida, nos locais referidos no **Art. 17**, a permanência de empregados do Condomínio, serviçais, motoristas e fornecedores, quando não estejam no exercício de suas funções.

Art. 19 Deverá ser observado no interior do Edifício, a mais rigorosa moralidade, decência e respeito.

Art. 20 Os fornecedores só poderão permanecer nas áreas comuns do Edifício, o tempo necessário ao desempenho de suas funções, sendo proibida a entrada de vendedores ambulantes, pedintes ou pessoas com o fim de angariarem donativos.

Art. 21 É vedada terminantemente a colocação de anúncios, placas, avisos, editais ou letreiros de qualquer espécie na parte externa do Edifício ou em suas dependências internas comuns, salvo quando de interesse do próprio condomínio.

- Art. 22** Nos contratos de locação das unidades deverá constar a obrigação dos locatários e seus dependentes, de respeitarem o presente **Regimento Interno**, sob pena de despejo.
- Art. 23** É proibido fumar no *hall* de entrada, ou entrar com cigarro aceso no interior da cabine dos elevadores, bem como retê-la em qualquer andar, mantendo aberta a porta externa da mesma.
- Art. 24** O Condômino que não pagar sua contribuição no prazo estipulado pela assembleia geral referente às respectivas contribuições, ordinárias e extraordinárias, ficam automaticamente sujeitos a pagamento da multa de 2,0% (dois por cento) e mais juros de mora de 1,0% (um por cento) ao mês, e atualização dos débitos pelos índices fixados pelo Governo Federal e ainda o pagamento dos honorários advocatícios independente de a cobrança ser Extrajudicial ou Judicial.
- Art. 25** Os condôminos não poderão utilizar os funcionários do Condomínio, em suas horas de trabalho, para fins particulares, a não ser em caso de urgência ou perigo.
- Art. 26** Deverão os condôminos, clientes, empregados, ocupantes ou visitantes, que causarem danos ou prejuízos materiais ao Condomínio, responder pela ação ou omissão havida, cabendo-lhes indenizar os danos, uma vez verificada a sua responsabilidade.
- Art. 27** É proibido a utilização de fogões a gás.
- Art. 28** O funcionário designado fica autorizado a tomar todas as providências cabíveis, dentro de suas atribuições, quando tiver que resolver qualquer assunto, não fugindo ao regulamento, fazendo anotação em livro próprio e comunicando o Síndico em caso de fato urgente.
- Parágrafo único** Os funcionários ficam autorizados a exigir a identificação de pessoas desconhecidas que desejarem ingressar no Condomínio.
- Art. 29** As reclamações deverão ser dirigidas ao Síndico ou ao Conselho Consultivo, por escrito, através do livro próprio à disposição na portaria, ou por meio eletrônico.
- Art. 30** Para que possa ser observado o rigoroso cumprimento deste Regimento, da Convenção e da Lei de Condomínios ou, ainda, para efeitos de ordem administrativa quando as circunstâncias o exigirem, como também para a verificação de vazamento de água, os condôminos permitirão o acesso em suas unidades autônomas, do Síndico ou a quem ele designar.
- Art. 31** Os defeitos dentro das unidades (vazamento e infiltrações de água, antena coletiva, interfone, etc.) que prejudiquem ou aumentem as despesas do Condomínio ou de outro Condômino, deverão ser reparados imediatamente e as despesas correrão por conta do proprietário ou inquilino da unidade causadora.
- Parágrafo único:** Caso o defeito, comprovadamente, não seja do proprietário do apartamento e sim, vício de construção, cabe ao mesmo o direito de regresso.
- Art. 32** Qualquer condômino ou ocupante que infringir o presente Regimento será passível de:
- 1º advertência verbal ou por escrito;
 - 2º Notificação Extrajudicial;

3º aplicação de multa do valor de 50% (cinquenta por cento) da maior Taxa de Condomínio vigente, dobrando na reincidência.

§ 1º Todas as multas são de caráter penitencial e seus pagamentos não livram o infrator da obrigação de dar cumprimento ao que tiver transgredido, dentro de um prazo a ser estabelecido, bem como de ressarcir os prejuízos que houver causado.

§ 2º Os valores arrecadados com as multas aplicadas, reverterão em benefício exclusivo do Condomínio.

CAPÍTULO II

DAS MUDANÇAS

Art. 33 As mudanças para dentro e fora do Condomínio, só serão permitidas no período das 18:30 às 22:00 horas, de segunda à sexta, e, aos sábados, das 08:00 às 18 horas, e devem ser avisadas com um mínimo de 48 horas ao síndico ou ao funcionário, aguardando deferimento.

Parágrafo único A mudança deverá ser feita com a presença do funcionário.

Art. 34 O condômino ou ocupante da unidade que estiver se mudando, assinará um Termo de Responsabilidade por todo e qualquer dano ocasionado nas áreas comuns e a terceiros, tais como:

a) rachaduras, quebras ou manchas nas paredes, danificação dos elevadores, muros, portas, etc.

b) inutilização ou quebra total ou parcial de qualquer peça, móveis, utensílios, acessórios, máquinas, lustres, arandelas, vidros, lâmpadas, passadeiras, ferros, plantas, canos, etc.

Parágrafo único No caso de danos causados por mudança de locatário ou proprietário da unidade, os mesmos responderão perante o Condomínio, cabendo-lhes indenizar os prejuízos.

Art. 35 Em qualquer dos estragos, citados no artigo anterior, o funcionário comunicará imediatamente aos responsáveis pela mudança, avisando ao Síndico para que seja providenciado o ressarcimento dos prejuízos.

Art. 36 Não será permitido o transporte de carga que possa afetar o funcionamento do elevador, por peso excessivo, sem prévia autorização, por escrito da empresa conservadora.

Art. 37 Quando o transporte tiver que ser feito pelas fachadas, áreas de ventilação ou escadarias internas, será rigorosamente observado o disposto no artigo 36, estendendo os danos a qualquer apartamento por onde transitarem as mudanças (batidas nas paredes, peitoris, portais, etc.)

Art. 38 Antes de iniciado o serviço, o funcionário dará ciência ao encarregado da mudança, das disposições deste Regimento, o qual deverá assinar um termo de responsabilidade sobre os danos que possa ocasionar.

Parágrafo único O funcionário, antes do início da mudança, acompanhará o responsável por todas as áreas pelas quais deverá transitar a mudança, para o levantamento do estado de conservação e, ao final, o funcionário cumprirá o mesmo ritual para a baixa ou não do termo de responsabilidade.

Art. 39 O Condomínio não assume qualquer responsabilidade resultante de danos, acidentes ou roubos que possam ocorrer durante a mudança.

Art. 40 Os demais proprietários ou ocupantes que tenham sofrido qualquer dano ou prejuízo ocasionado por mudanças, deverão apresentar de imediato suas reclamações ao funcionário, solicitando-o constatar o prejuízo.

CAPÍTULO III

DO USO E ATRIBUIÇÕES DA PORTARIA

Art. 41 Fazem parte das atribuições da portaria e, respectivamente, dos empregados que na hora estiverem exercendo a função de porteiro:

- a) manter um fichário com a identificação de todos os condôminos ou ocupantes, contendo o número da unidade e da(s) respectiva(s) vagas de estacionamento;
- b) pedir sempre a autorização dos condôminos para poder dar acesso a qualquer pessoa ao Condomínio, independente do grau de parentesco ou nível de amizade;
- c) impedir o acesso de pessoas estranhas ao Condomínio ou que não tenham permissão dos condôminos;
- d) orientar, quando necessário, todos os usuários que estacionem seus carros corretamente dentro da demarcação, de modo a facilitar as manobras de todos;
- e) receber correspondências e encomendas destinadas ao Condomínio e aos seus condôminos, fazendo chegar aos seus destinatários, exceto as entregues por "AR", que deverão ser recebidas diretamente pelo interessado;
- f) comunicar ao Síndico qualquer irregularidade;
- g) manter e dar guarda aos livros de sugestões e reclamações, proibindo que os mesmos sejam retirados do local por pessoas estranhas ao Condomínio;
- h) manter o livro de relatório diário sobre irregularidades que contrariarem este Regimento, a Convenção ou as Leis do Condomínio.

Parágrafo único O empregado que em seu expediente não cumprir qualquer das disposições deste artigo, estará sujeito às penalidades impostas pela C. L. T..

CAPÍTULO IV

DO USO DA GARAGEM

Art. 42 O estacionamento coberto do Edifício destina-se exclusivamente à guarda de veículos.

Art. 43 Cada Condômino usará somente a garagem que lhe foi atribuída em Contrato de Compra e Venda do Imóvel, não podendo invadir os espaços pertencentes a outros ou áreas destinadas a manobras de veículos.

Art. 44 O direito de uso dos boxes não pode ser objeto de cessão ou de empréstimo, a qualquer título, a pessoas estranhas ao Condomínio.

Parágrafo único As exceções serão resolvidas pelo Conselho Consultivo e Síndico.

Art. 45 As garagens são unidades autônomas, sendo expressamente proibida a locação dos mesmos, independente das respectivas unidades, salvo aos condôminos ocupantes do Condomínio, exceto as vagas de 01 a 25 do 2º subsolo destinadas a estacionamento rotativo.

Art. 46 É expressamente proibido usar a garagem para fazer reparos, a não ser em casos de emergência em que o carro não possa deslocar-se.

Parágrafo único Da mesma forma é proibido à lavagem de carros no estacionamento, a experimentação de buzinas, rádios e motores e batimentos ruidosos de portas.

Art. 47 Não é permitida a guarda dentro da garagem de veículos que pelo seu tamanho, impeçam o livre acesso de outros veículos.

Art. 48 Os veículos de clientes, parentes ou amigos dos proprietários ou locatários, em visita prolongada, poderão permanecer na garagem relativa a unidade, desde que tenham sido levados ao conhecimento do funcionário em serviço, o que deverá ser anotado no livro próprio, à disposição na portaria.

Art. 49 Os usuários das garagens deverão manter limpos os respectivos boxes, facilitando a manutenção por parte dos responsáveis da limpeza, ficando proibida a guarda de qualquer objeto ou entulho.

Art. 50 O Condomínio não se responsabilizará pelo roubo ou sinistros que possam ocorrer dentro do carro ou ao próprio carro ou ainda de qualquer outro veículo ou objeto deixado a mercê do acaso.

Art. 51 Será dada preferência a quem estiver entrando, na entrada e saída de veículos da garagem, conforme identificação pela administração.

CAPÍTULO V

Das vagas de estacionamento rotativo – regras básicas

Art. 52 O Horário de Funcionamento: Segunda a Sexta-Feira – das 07h00min até as 22h00min e Sábados – 07h00min as 14h00min.

Art. 53 O Acesso ao estacionamento somente pelo portão principal. Os clientes terão acesso às áreas comuns e privativas do condomínio mediante cadastro feito pela empresa.

Art. 54 Lavação de Carros: Não haverá lavagem de veículos.

Art. 55 Portão de acesso ao estacionamento: Somente o funcionário da empresa terá o controle do portão. A manutenção e conservação do portão ficarão a cargo da empresa e do condomínio dividindo as despesas.

Art. 56 Identificação dos funcionários da empresa e o acesso dos mesmos ao edifício: Estarão uniformizados e com crachá. O acesso será pelo elevador que vai direto a recepção.

Art. 57 Instalação de câmeras e segurança: Obrigatória a instalação de Câmeras em função de o acesso ser vulnerável, a empresa zelará pela segurança e monitoramento das áreas comuns onde terá o acesso de veículos e clientes, como também fisicamente, com a presença de dois porteiros durante o expediente.

Art. 58 Instalação de Guarita: Poderá a empresa instalar uma guarita para controle do acesso dos veículos na entrada do condomínio (portão principal) ou internamente na descida da rampa de acesso ao SS2. Despesas por conta da empresa.

Art. 59 Cancela: Poderá haver a instalação de cancelas, por conta da empresa.

Art. 60 Limpeza do local: Será feita pelos próprios funcionários.

Art. 61 Água e Luz (hidrômetro individual): Não será utilizada água pela empresa, e a luz, de momento, está sendo utilizada uma tomada do condomínio somente para ligar o computador.

Art. 62 Do uso do banheiro: o condomínio disponibilizará seu banheiro coletivo para eventual uso dos funcionários da empresa que administrará o estacionamento rotativo.

Art. 63 Para melhoramento do fluxo de veículos e conforto dos usuários das vagas de garagem do condomínio, os proprietários poderão ceder o uso das mesmas para empresa especializada na Gestão Compartilhada de estacionamentos, mediante análise e aprovação de eventuais propostas comerciais, integrando as mesmas aquelas vagas do estacionamento rotativo existente no empreendimento.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 64 Todos os condôminos e ocupantes ficam obrigados a cumprir o presente Regimento, levando ao conhecimento do Síndico ou do Conselho Consultivo qualquer transgressão ao mesmo.

Art. 65 O Conselho Consultivo e o Síndico deverão reunir-se quando necessário para analisar, discutir e decidir qualquer problema e sugestões a eles apresentadas, colocando em seguida, em edital, qualquer resolução tomada.

Art. 66 O objeto principal deste Regimento é assegurar a tranquilidade no uso e preservação do patrimônio do Condomínio.

Art. 67 Nenhum condôminos poderá invocar desconhecimento de qualquer item deste Regimento, que será considerado perfeitamente conhecido por todos aqueles que usufruem o **Condomínio Royal Business Center**.

Parágrafo único - Para o fiel cumprimento deste artigo, cada proprietário ou locatário receberá uma cópia deste Regimento, sendo a entrega protocolada em livro próprio.

Art. 68 Ao presente **Regimento Interno** estão sujeitos todos os ocupantes do Edifício, obrigando todos os condôminos, sub-rogados e sucessores a título universal e

singular, e somente poderá ser modificado pelo voto de 2/3 dos Condôminos, em Assembleia Geral convocada para tal finalidade.

- Art. 69** A colocação de aparelho condicionador de ar só poderá ser efetuada de acordo com o projeto da edificação a disposição na sede da construtora. Todas as unidades possuem uma espera para instalação de aparelhos tipo Split. A referida instalação está condicionada à prévia autorização da administração.
- Art. 70** O Síndico deverá encaminhar mensalmente a todos os condôminos, cópia do balancete sintético, ou através do boleto mensal.
- Art. 71** Nas Assembleias será exigido o Livro de Presenças.
- Art. 72** Algumas unidades possuem a espera para instalação de medidor de água individual, sendo opcional a sua instalação. Outras unidades já instalaram o referido medidor. As despesas com o consumo de água serão cobradas individualmente de acordo com o consumo para as unidades que instalaram o medidor e outras rateadas conforme a fatura mensal para aquelas unidades que não instalaram o medidor individual.
- Art. 73** Será permitido o fechamento de áreas descobertas do condomínio, tais como varandas e vagas de garagem, entre outras, desde que de forma padronizada e obedecidos os critérios estabelecidos nos projetos elaborados pela construtora para essa finalidade, sendo que os mesmos estarão à disposição dos interessados no escritório da Westhouse Empreendimentos Imobiliários Ltda (Gerência de Projetos). As despesas de instalação e manutenção dessas estruturas serão de responsabilidade do proprietário.
- Art. 74** A confecção e colocação das placas de identificação das unidades no quadro de aviso localizado no Hall de Entrada deverão ser feitas de acordo com o projeto (modelo) a disposição na sede da construtora. O mesmo somente poderá ser executado mediante solicitação por escrito junto à administração, aguardando o referido deferimento.
- Art. 75** O presente Regimento Interno do **Condomínio Royal Business Center** foi aprovado em Assembleia regularmente constituída, com o quórum exigido em Lei, no dia 29 de julho de 2011.

Florianópolis, 29 de julho de 2011.

Westhouse Empreendimentos Imobiliários Ltda.