

**ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM
08/12/2009
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AGAPANTOS**

Às **dezenove horas e trinta minutos**, do dia **oito de dezembro de dois mil e nove**, nas dependências do condomínio, sito a **Rua Almirante Tamandaré, nº 155 - Centro - Santo André - SP**, reúnem-se os senhores condôminos para realização da Assembleia Geral Extraordinária em primeira convocação, conforme carta convocatória enviada anteriormente. Constatada a falta de quorum regulamentar, necessário se faz aguardar o horário estabelecido para instalação da mesma em segunda chamada. Desta forma, às **vinte horas** tem início a assembleia de que trata esta ata, com a presença dos senhores condôminos que lançam sua assinatura na lista correspondente e que é parte integrante deste instrumento.

Assume a presidência da presente assembleia o **Sr. Mário Sanches** - proprietário do apto. **082**, a qual indica a mim, **Claudia Lorena M Nuñez**, representante da Neon Imóveis, para secretariá-lo.

O Sr. presidente procede à leitura da "**ORDEM DO DIA**", dando início aos trabalhos:

1º Item - Revisão do Regulamento Interno;

2º Item - Atualização da taxa condominial;

3º Item - Consumo de água.

1º Item - Com a palavra o representante da administradora (Sr. Eduardo) agradece a presença de todos, principalmente pela oportunidade de prestar-lhes os serviços oferecidos pela Neon Condomínios. Conforme determina o item desta ordem do dia, o Sr. Síndico informa que anteriormente foram distribuídos cópias do Regulamento Interno revisado para análise e aprovação desta assembleia. Lembra ainda que o regulamento do Condomínio era de 1983, e existia a necessidade de adequar alguns itens a atualidade. São lidos alguns itens, alterados e formalizados na íntegra. Como ninguém mais faz menção a qualquer outro comentário, dá-se como aprovado o Novo Regulamento Interno do Condomínio Edifício Agapantos com as devidas alterações, conforme abaixo:

**NOVO REGULAMENTO INTERNO
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AGAPANTOS****DEFINIÇÃO DO CONDOMÍNIO**

Art.1º - Este Regimento Interno dispõe sobre as normas a serem seguidas pelos condôminos e moradores do Condomínio Edifício Agapantos visando preservar a ordem, comodidade, tranquilidade, conservação, higiene e segurança dos moradores e do edifício.

Art.2º - Para todos os efeitos, o Condomínio rege-se pela Convenção, pelo Novo Código Civil e pelo Regimento Sanitário do Estado de São Paulo, cujo estrito cumprimento está obrigado todos os condôminos e moradores.

Art.3º - Os apartamentos, no todo ou em parte, destinam-se, exclusivamente, a fins residenciais, sendo proibido o uso ou cessão, mesmo que gratuita, para atividades profissionais, religiosas, comerciais e industriais de qualquer natureza ou depósito de qualquer tipo de mercadoria, mesmo ausente fins lucrativos, que possam interferir na rotina ou funcionamento do condomínio.

DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art.4º - Zelar e fazer zelar pela integridade material do edifício, instalações e equipamentos, contribuindo para o custeio de obras de manutenção e melhoramentos de interesse geral, cuja execução tenha sido aprovada em Assembleia de Condomínios.

Art.5º - Reparar, por iniciativa e conta própria ou indenizar o Condomínio, outro condômino ou morador, por danos causados por si, familiares, serviços, pessoas ou empresas contratadas, empregados ou convidados.

Art.6º - Respeitar os procedimentos de segurança como: Manter fechadas as portas das respectivas unidades, pois em nenhuma hipótese, o Condomínio se responsabilizará por furto ocorrido nas unidades autônomas.

Art.7º - Zelar para que a utilização de aparelhos de som, equipamentos, ferramentas ou outros objetos produtores de ruídos sejam realizados de forma a não perturbar os vizinhos.

Art.8º - Não utilizar dos serviços dos empregados do edifício para assuntos de interesses particulares dentro das unidades de apartamentos e anexos.

Art.9º - É obrigatória a comunicação imediata ao síndico e à autoridade sanitária competente da existência de qualquer moléstia infecto-contagiosa em morador do condomínio.

Parágrafo Único - Conhecer e respeitar este regulamento e as demais normas que regem o Condomínio.

DAS PROIBIÇÕES

Art.10º - Somente é permitida a utilização de fogões a gás, ligados à tubulação do edifício, sendo proibido o uso de gás de botijão. A instalação de fogões elétricos está condicionada a não existência de sobrecarga no sistema de eletricidade da unidade autônoma. Neste caso, deverá ser providenciado laudo técnico, a expensas do condômino solicitante.

Parágrafo Único - É proibido a guarda ou depósito, em qualquer dependência do edifício, de explosivos (pólvora, materiais radioativos, etc.), gasolina, querosene, diesel e botijão de gás, material inflamável para limpeza deverá ser acondicionado em recipiente próprio.

Art.11º - É proibido, nos halls, corredores, subsolos das garagens e na frente das entradas sociais, andarem de bicicleta, skate, patinete a motor, kart ou veículos de brinquedo, bem como qualquer atividade recreativa, a fim de evitarmos acidentes.

Art.12º - É proibida a permanência, nas dependências comuns do prédio quando não em serviço, de empregados do condomínio, serviços, motoristas, seguranças e fornecedores.

Art.13º - É proibida a colocação de qualquer material de construção na calçada, áreas comuns ou garagens do prédio.

Art.14º - É proibido o ingresso no prédio de qualquer pessoa pertencente a serviço de entrega domiciliar, devendo o condômino que a solicitar, vir retirar, na portaria, os produtos encomendados.

Art.15º - É proibida a utilização de qualquer dependência comum do prédio, especialmente área de serviço dos empregados e depósitos no térreo, subsolo, sótão e outros locais, para guarda de objetos ou coisas particulares.

Parágrafo Único - O Condomínio não se responsabiliza, em hipótese alguma, por dano ou desaparecimento de objetos deixados por condôminos em áreas comuns.

Art.16º - É proibida a colocação de anúncios, faixas, avisos, placas, propaganda, inclusive política ou letreiros de qualquer espécie na parte externa dos apartamentos e do edifício ou, ainda, em suas dependências comuns, exceto quando digam respeito ao próprio Condomínio.

Parágrafo Primeiro - É proibido fazer qualquer tipo de alteração no interior das unidades que comprometa a estrutura do Edifício (vigas, paredes, estruturas, etc.).

Parágrafo Segundo - A afixação de qualquer tipo de comunicado nos quadros de avisos depende de autorização do Síndico, ouvida a Comissão.

Art.17º - É proibida a colocação de quaisquer objetos sobre peitoris de janelas e sacadas, inclusive vasos.

Art.18º - É proibido estender, limpar, bater ou sacudir roupas, tapetes, etc., nas janelas ou varandas dos apartamentos.

Parágrafo Único - A limpeza de vidros das janelas com água deverá ser feita de maneira a evitar molhar pessoas, sujar outras janelas e escorrer nas paredes do edifício.

Art.19º - É proibida a execução nas áreas comuns e garagens, de qualquer tipo de serviço doméstico ou particular.

Art.20º - É expressamente proibido fumar dentro das áreas comuns do edifício, conforme Lei Estadual, Nº 13.541/09 e Decreto nº 54.311/09.

Parágrafo Único - A partir das 22:00 horas às 7:00 horas a lei do silêncio deverá imperar nas unidades.

USO PRIVATIVO DOS APARTAMENTOS

Art.21º - Os apartamentos do Edifício destinam-se exclusivamente ao uso residencial e são estritamente familiares, devendo ser guardado o recato e a dignidade compatível com a moralidade e o bom nome dos demais moradores.

Art.22º - É proibido mudar a forma externa da fachada correspondente a cada apartamento, decorar as paredes e esquadrias externas, usar vidros e toldos ou pintá-los em cores ou tonalidades diferentes das usadas no conjunto do Edifício.

Art.23º - Não é permitido sublocar, sob qualquer pretexto, quartos ou dependências dos apartamentos.

Art.24º - Os moradores devem permitir o ingresso em suas unidades autônomas do Síndico, ou comissão de administração, ou seus prepostos, quando tal se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalho relativo a estrutura geral do Edifício, sua segurança e solidez, ou a realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades vizinhas.

Art.25º - Os Condôminos deverão reparar no prazo de 24 horas os vazamentos ocorridos na canalização secundária que sirva privativamente a sua unidade autônoma, bem como infiltração nas paredes e pisos da mesma; respondendo pelos serviços e pelos danos que porventura os ditos vazamentos ou infiltrações venham a causar ao Condomínio ou as unidades de outros Condôminos.

Art.26º - O prazo de 24 horas é contado a partir da comunicação, por escrito, da ocorrência.

Art.27º - Deverão os moradores que se ausentar indicar o endereço onde a comissão de administração predial poderá dispor das chaves para ter acesso a sua respectiva unidade em circunstâncias de urgência devidamente comprovada. Caso contrário, em caso de urgência, a comissão de administração predial /ou Síndico estará autorizado a tomar as devidas providências para ingressar no apartamento.

Art.28º - O porteiro e/ou auxiliares de limpeza não poderão aceitar chaves de apartamento - em caso de ausência ou mudança de moradores - sem conhecimento prévio do Síndico e/ou Comissão Predial.

Art.29º - É vedado o uso de fogões e aquecedores que não sejam elétricos ou gás canalizado.

DOS ANIMAIS

Art.30º - Será permitido ao condômino manter em seu apartamento, exclusivamente, aves e animais domésticos de pequeno porte e que possam viver confinados.

Parágrafo Primeiro - Não serão admitidos animais classificados como não domésticos, ainda que adestrados, domesticados ou de estimação, enfim animais que representem perigo e necessitem de grandes espaços.

Parágrafo Segundo - Gatos e Cães reconhecidos como de pequeno porte são permitidos e tem, nas áreas comuns, permissão apenas para trânsito pelo elevador de serviço, **obrigatoriamente presos em coleira**, focinheiras ou no colo do dono, pelo tempo exclusivamente necessário para trajeto entre o apartamento e a rua ou garagem e vice-versa, sendo proibido que passem nas áreas comuns e pisos de garagem.

Parágrafo Terceiro - Quando o elevador estiver ocupado por qualquer pessoa, o morador que estiver transportando seu animal deverá aguardar sua desocupação para utilizá-lo, respeitando a pessoa em trânsito, a menos que autorizado.

Parágrafo Quarto - Caso o animal admitido no prédio não consiga conviver amistosamente ou seu comportamento provoque incômodo ao condomínio, seu proprietário será notificado para desfazer-se do mesmo no prazo de dez dias contados da terceira reclamação específica e por escrito de outros condôminos.

Parágrafo Quinto - A limpeza de fezes e urina deixadas na passagem do animal nas áreas comuns e especialmente nas garagens é de responsabilidade do seu condutor e deverá ser providenciada de imediato, sendo vedado o uso de empregados do prédio para este fim.

DAS FACHADAS

Art.31º - É proibida mudar a forma externa das fachadas dos apartamentos, inclusive através de decoração de paredes, esquadrias externas, parapeitos, etc.

Art.32º - As janelas dos apartamentos somente poderão conter proteção através de redes de material não inflamável.

Art.33º - As luminárias utilizadas nas duas sacadas são padronizadas, conforme especificação técnica e modelos disponíveis com a Síndico ou Construtora. A utilização de luminárias padronizadas é obrigatória.

DAS ANTENAS

Art.34º - É vedada a utilização de cabos e dutos da rede de telefones ou interfones para a passagem de outros cabos de recepção de Sinais de TV, assim como cabos ou ligações externas ao edifício.

Art.35º - O sistema de TV por assinatura, passivo de utilização geral, deverá ser aprovado por maioria simples dos condôminos, limitado a uma empresa deste tipo de serviço (Contrato Coletivo), preservando o projeto primitivo do prédio. Outras empresas poderão prestar serviço por meio de Contrato Individual, desde que não interfiram no projeto primitivo e tenham aprovação do Síndico e da Comissão.

Art.36º - A instalação de antena parabólica para recepção de canais por satélite somente é permitida na parte interna do apartamento de forma a não ser visível externamente, proibida sua colocação em janelas ou qualquer outro local externo.

Art.37º - É proibida a instalação de qualquer tipo de aparelho gerador de ondas de rádio como rádios amadores, transmissores ou outros tipos que possam interferir na recepção dos sinais das antenas coletivas.

DA HIGIENE

Art.38º - A bem da limpeza, ordem e higiene é proibido cuspir, lançar papéis, pontas de cigarros, frutas, objetos ou qualquer espécie de lixo pelas janelas e varandas, nos corredores, áreas comuns, jardins ou qualquer local do prédio.

Art.39º - As áreas comuns serão periodicamente desinsetizadas a fim de serem exterminados possíveis insetos, notificados os moradores com a devida antecedência.

Art.40º - A coleta de lixo nas unidades é de responsabilidade dos condôminos, que deverão depositá-lo nas lixeiras localizadas nos patamares próximos aos elevadores de serviço.

Parágrafo Único - O lixo dos apartamentos a ser coletado deverá estar acondicionado em sacos plásticos apropriados e poderá, também, ser depositado no depósito de lixo externo ao prédio.

Art.41º - O edifício dispõe de local apropriado para depósito de lixo reciclável na área externa ao prédio, para coleta, em lixeira específica para este fim. Os condôminos que quiserem colaborar com o programa da Prefeitura de Santo André deverá informar-se sobre os dias e horários da coleta.

Parágrafo Único - A utilização dos carinhos de supermercado somente é permitida para transporte de alimentos. Devendo ser devolvidos aos seus locais pré-determinados após a utilização. Cada unidade de apartamento terá uma chave trava.

DAS LOCAÇÕES

Art.42º - Nos contratos de locação de apartamentos deverá obrigatoriamente constar cláusula de obrigação de cumprimento, pelo locatário, das normas deste regulamento, sob pena de despejo.

Parágrafo Primeiro - O condômino locador tem a obrigação de fornecer ao locatário cópia deste regulamento.

Parágrafo Segundo - O condômino que alugar seu apartamento estará automaticamente alugando todas as dependências comuns fica, portanto, impedido de usá-las sob qualquer pretexto.

DAS MUDANÇAS

Art.43º - Haverá no máximo uma mudança por dia no condomínio, devendo o condômino marcar a data apropriada com o Síndico, com o mínimo de 05 dias de antecedência. (Avisar CIRETRAN para reserva de vaga defrente do prédio).

Parágrafo Primeiro - As mudanças serão feitas de segunda a sexta-feira no horário das 8:00 horas às 17:00 horas e sábado até às 12:00 horas.

Parágrafo Segundo - Não se permitirá mudança aos domingos ou feriados.

Art.44º - A entrega de móveis, encomendas, objetos e utensílios por fornecedores, somente será permitida nos dias úteis, 8:00 horas às 17:00 horas e sábados, no horário das 8:00 horas às 12:00 horas.

Parágrafo Único - Nos domingos e feriados é vedada a entrega de móveis, utensílios e objetos, assim como o ingresso de entregadores no prédio.

Art.45º - O condômino é solidariamente responsável por danos causados em objetos, bens e instalações pertencentes ao prédio ou a condôminos, por entregadores, empregados e serviços por ele contratados.

Art.46º - É proibida a colocação de volumes, utensílios, objetos e equipamentos sem que o elevador esteja devidamente protegido, cabendo ao condômino solicitar esta proteção, sob pena de responder por dano. Ficando terminantemente proibido o uso do elevador social.

DAS REFORMAS

Art.47º - As reformas que gerarem entulho e/ou barulho excessivo nos apartamentos deverão ser previamente comunicadas ao síndico e serão permitidas exclusivamente nos dias úteis no horário das 8:00 horas às 17:00 horas (2ª a 6ª feira).

Parágrafo Primeiro - A produção de ruídos (furadeira, martelo, barulhos decorrentes de demolição, etc) será tolerada de segunda a sexta-feira das 8:00 horas às 12:00 horas e das 13:00 horas às 17:00 horas.

Parágrafo Segundo - Aos sábados, domingos e feriados não serão permitidos qualquer tipo de reforma ou reparo que gerem barulho, salvo situações de emergência (Fornecedora de gás, Semasa, Eletropaulo, TV a cabo ou a critério do Síndico).



Art.48º - Os materiais para reforma deverão estar acondicionados em sacos e recipientes apropriados a fim de não produzirem sujeira no elevador de serviço e áreas de acesso.

Art.49º - O entulho proveniente da reforma deverá ser acondicionado em sacos apropriados e conservados no próprio apartamento até o momento de seu transporte e retirada do prédio. De segunda a sexta-feira das 8h às 11h.

Art.50º - Toda reforma que venha a alterar o layout primitivo das unidades deverá ser aprovada pela Construtora e/ou Síndico antes do início da reforma. Após o término da reforma, a aprovação se dará através de 2 (dois) profissionais (um indicado pelo morador e outro pelo síndico), o custo deverá ser pago pelo proprietário da unidade.

DOS PORTÕES DO EDIFÍCIO

Art.51º - Os portões de entrada do edifício permanecerão fechados durante 24 horas do dia e abertos apenas aos moradores, empregados permanentes e de serviços ao condomínio (Fornecedora de gás, Semaço, Eletropaulo)

Parágrafo Único - Os visitantes e empregados eventuais deverão se identificar na portaria que consultará o morador se permite o acesso à sua unidade e nas áreas comuns do Condomínio.

Art.52º - Em caso de pane no sistema de energia elétrica ou defeito no sistema de abertura automática do portão da garagem o porteiro irá destravar o portão e se encarregará da abertura e fechamento do mesmo.

Art.53º - Todos os veículos deverão estar identificados e cadastrados conforme modelo aprovado pela Administração, sendo no máximo 2 (dois) veículos por unidade de apartamento.

Parágrafo Primeiro - Todos os veículos cadastrados deverão ter um único controle (1 por veículo), que identifica o veículo no sistema de segurança do condomínio, garantindo, assim, a rastreabilidade no sistema.

Parágrafo Segundo - É proibido o acesso de veículos sem que estes sejam identificados pelo sistema de rastreamento do condomínio, exceto quando o vigia identifica pessoalmente o condômino e solicita a abertura dos portões à portaria. Desta forma, fica proibida entrar na garagem aproveitando-se do portão aberto. (Chamado popularmente de "entrar no vácuo").

DO USO DAS DIVERSAS DEPENDÊNCIAS COMUNS DA PORTARIA

Art.54º - Exceto porteiro, ou autorizado pelo Síndico é terminantemente proibida a permanência de pessoas, objetos ou coisas, mesmo que temporariamente, nas entradas sociais e na guarita do edifício.

Art.55º - Em caso de festas, o porteiro poderá ser autorizado pelo morador a permitir o acesso de convidados cujos nomes constarem em lista previamente entregue na portaria. Caso o nome não conste em lista, deverá ser solicitada autorização via interfone ao morador.

DO SALÃO DE ENTRADA

Art.56º - É vedada a utilização do Salão de Entrada do prédio para reunião, repouso (dormir), alimentação, jogos, permanência de bicicletas e skates ou como complemento do Salão de Festas.

DAS DEPENDÊNCIAS DA CHURRASQUEIRA

Art.57º - O uso da churrasqueira está condicionado à reserva com antecedência (mínimo de 7 dias).

Art.58º - A utilização da churrasqueira abrange suas instalações e equipamentos ficando o condômino responsável pela conservação, organização e remoção dos materiais e resíduos, colocando-os em sacos de lixo.

Art.59º - Para proporcionar uma utilização justa da churrasqueira o condômino ou morador poderá fazer a reserva no máximo para o mês corrente ou subsequente.

Parágrafo Primeiro - Será permitido o cancelamento da reserva, desde que o condômino ou morador comunique o Síndico dez dias antes da data reservada.

Parágrafo Segundo - Caso o condômino ou morador não cumpra o prazo estipulado no parágrafo anterior será cobrado o valor da locação (Art.110º).

Art.60º - Visando facilitar a entrada de convidados e comodidade do próprio condômino ou morador, deverá ser providenciada lista de convidados na Portaria visando o acesso.

Parágrafo Único - A quantidade de pessoas a utilizarem o espaço destinado à churrasqueira não deverá exceder a 40 (quarenta) pessoas.

Art.61º - Os convidados devem permanecer no espaço restrito ao evento não podendo se utilizar de outras instalações, bem como suas mobílias.

Parágrafo Primeiro - Na ocorrência de eventos simultâneos, ou seja, no Salão de Festas e na Churrasqueira, a copa será utilizada somente ao evento do Salão de Festas.

Parágrafo Segundo - O pagamento da taxa de utilização (Art.110º) deste espaço será feita em conjunto com a taxa do condomínio do mês imediatamente seguinte à da realização do evento.

Art.62º - A churrasqueira destina-se única e exclusivamente a moradores e seus convidados não podendo ser objeto de cessão, sob qualquer pretexto, a pessoas estranhas ao condomínio.

Art.63º - A reserva e uso da churrasqueira somente serão admitidos se o condômino não estiver em atraso no pagamento de despesas do condomínio.

Art.64º - As chaves da churrasqueira deverão ser devolvidas, impreterivelmente, até as 9h do dia seguinte.

Art.65º - Não será permitido o uso de instrumentos musicais de qualquer tipo nas dependências da churrasqueira. Será permitido o uso de aparelhos sonoros (das 10h às 22h) desde que o volume não prejudique os demais moradores.

Art.66º - O horário de uso da churrasqueira é das 10h às 22h.

DO SALÃO DE FESTAS

Art.67º - O uso do Salão de Festas está condicionado à reserva com antecedência (mínimo de 7 dias).

Art.68º - A taxa de utilização do Salão de Festas abrange, além de seus móveis e objetos de decoração, suas instalações anexas: copa, equipamentos (fogão, geladeira, microondas, pia, armários, etc.), ficando o condômino responsável pela integridade e conservação dos mesmos enquanto conservar as chaves em seu poder.



Art.69º - Com as chaves, o condômino receberá relação discriminando móveis, objetos, equipamentos e utensílios existentes e seus respectivos valores, tornando-se objetivamente responsável pela restituição dos mesmos em perfeito estado.

Parágrafo Primeiro - O condômino deverá visitar e conferir juntamente com o Síndico ou auxiliar limpeza as quantidades e o estado das instalações, móveis, objetos e utensílios, a fim de se desonerar de eventuais danos pré-existentes.

Parágrafo Segundo - A quantidade de pessoas a utilizar o espaço destinado ao Salão de Festas é de 50 (cinquenta) pessoas, e a utilização conjunta Salão/Churrasqueira não poderá exceder 90 (noventa) pessoas.

Art.70º - É proibida a colocação de pregos, materiais que venham a danificar paredes, teto ou instalações que lhes possa acarretar dano.

Art.71º - O condômino fica obrigado a ressarcir, no prazo máximo de dez dias, os danos causados por si, empregados e convidados em móveis, objetos e instalações, inclusive em outros locais do prédio como Salão de Entrada, Halls, Elevadores, Jardins, etc. Constatado o dano ao patrimônio, o valor de reposição será cobrado conjuntamente à taxa de condomínio do mês subsequente. O valor deverá cobrir não só o objeto danificado como também os custos de mão-de-obra necessária para sua instalação, quando aplicável.

Art.72º - As chaves do Salão de Festas deverão ser entregues no dia do evento. Caso não haja evento no dia anterior da reserva, será permitida a retirada das chaves com antecedência de 24 horas para eventuais decorações a serem realizadas no local.

Parágrafo Único - As chaves do Salão de Festas deverão ser devolvidas, impreterivelmente, até as 9h do dia seguinte ao evento.

Art.73º - Para proporcionar uma utilização justa do Salão de Festas, o condômino ou morador poderá fazer a reserva no máximo para o mês corrente ou subsequente, adotando-se o seguinte critério: nos cinco primeiros dias úteis do mês as reservas poderão ser feitas para o mês subsequente, caso uma ou mais pessoas estejam interessadas na mesma data, será feito um sorteio para definir qual morador terá prioridade. Após o quinto dia útil, havendo a procura para utilização no mesmo dia e mesmo período, prevalecerá o que foi marcado dentro do prazo (nos cinco primeiros dias úteis).

Parágrafo Primeiro - Será permitido o cancelamento da reserva, desde que o condômino ou morador comunique o Síndico dez dias antes da data reservada.

Parágrafo Segundo - Caso o condômino ou morador não cumpra o prazo estipulado no parágrafo anterior, será cobrado o valor da locação.

Art.74º - Visando facilitar o acesso de seus convidados, o condômino deverá preencher a lista com seus nomes e deixá-la na Portaria (formulário disponível na Portaria).

Art.75º - Os convidados devem permanecer no Salão de Festas, não podendo se utilizar de outras dependências do prédio como Hall de Entrada.

Parágrafo Único - É expressamente proibida a permanência de convidados no Salão de Entrada, Elevadores, Escadarias e Garagens, ficando o condômino requisitante, responsável pela observância desta limitação a seus convidados.

Art.76º - Não se admitirá reserva para o uso do Salão de Festas por condômino ou morador em atraso no pagamento das despesas do condomínio.

Art.77º - Não serão considerados responsáveis por reservas do Salão de Festas, filhos menores de condôminos ou moradores, serviços, empregados particulares e do prédio.

Parágrafo Primeiro - As reservas serão feitas em livro próprio e formulário contendo a data pretendida, dia e hora que foi feita, nome do morador ou condômino requisitante e sua assinatura.

Parágrafo Segundo - A taxa de utilização (art.109º) deste espaço será cobrada no condomínio do mês imediatamente seguinte à realização do evento.

Art.78º - Caso o condômino se utilize de equipamento de som, deverá zelar para que, principalmente após as 22h, seja desligado, a fim de evitar transtornos aos moradores dos andares inferiores.

Art.79º - O Salão de Festas destina-se, única e exclusivamente, a moradores e seus convidados, não podendo ser objeto de cessão, sob qualquer pretexto, a pessoas estranhas ao condomínio.

Parágrafo Primeiro - Toda utilização no salão de festas será cobrada taxa de utilização, mesmo que seja por um curto período de tempo.

Parágrafo Segundo - Só será permitido o uso do salão de festas sem cobrança de taxa, para assembleias condominiais (ordinárias e extraordinárias), reuniões do síndico, subsíndico e comissão.

Parágrafo Terceiro - O Salão de Festas poderá ser utilizado para reunião particular de condômino sem cobrança de taxa pela sua utilização.

Parágrafo Quarto - Todo condômino terá o direito de utilizar o Salão de Festas para realização de festas uma vez por ano sem a cobrança de taxa pela sua utilização, somente haverá a cobrança a partir da segunda utilização dentro do mesmo período.

DOS HALLS E ELEVADORES

Art.80º - É proibida a colocação, mesmo que por curto período, de objetos e coisas no hall dos elevadores e escadas, visto que se trata de locais que devem estar desimpedidos permanentemente a fim de que os mesmos não se tornem obstáculos em caso de emergência.

DOS ELEVADORES

Art.81º - É expressamente proibido manter as portas dos elevadores abertas, além do tempo estritamente necessário à entrada e saída de pessoas e objetos.

Parágrafo Único - O elevador social é destinado exclusivamente ao transporte de pessoas. O transporte de materiais diversos e animais domésticos deverão obrigatoriamente ser feitos pelo elevador de serviço, devendo o condômino zelar para que a sua parada se faça no menor espaço de tempo possível e que o formato do objeto não danifique o elevador, não causando assim transtornos aos demais condôminos.

Art.82º - Em hipótese alguma deverão ser ultrapassados os limites de carga e lotação. Qualquer dano causado por essa não observância será de responsabilidade dos usuários.

Art.83º - Crianças menores de cinco anos só deverão trafegar quando acompanhadas de seus pais ou responsáveis.

Art.84º - No uso dos elevadores deve-se observar o seguinte:

- Não apoiar objetos nas paredes internas de modo a não sujá-las e/ou danificá-las. Os danos causados serão de responsabilidade do condômino;
- Procurar otimizar o uso em paradas e transportes de objetos, de modo a não prejudicar os demais condôminos;
- Não forçar o fechamento ou abertura das portas para não danificá-las. Em caso de anormalidades, informar ao Síndico;
- Em caso de pane, acionar o alarme e contatar a portaria, aguardando providências do Porteiro;
- Não será permitido o trânsito de moradores nos elevadores sociais sem camisa.

DAS GARAGENS

Art.85º - As garagens destinam-se aos condôminos e moradores do edifício, desde que observado o artigo 45, e a sua utilização está condicionada a veículos adequados à destinação e dimensão da vaga.

Parágrafo Primeiro - Sob hipótese alguma a vaga poderá ser alugada ou emprestada a não residentes, a não ser para moradores do próprio condomínio. Exceção feita a prestadores de serviço ou empregados permanentes de moradores, desde que seja realizada **autorização prévia** pelo morador (formulário na Portaria) e o atendimento integral do Art. 53º deste Regimento Interno.

Parágrafo Segundo - O trânsito de veículos deve ser feito em baixa velocidade (máximo 10 km/h, com rigorosa observância da sinalização de direção e com as luzes acesas).

Parágrafo Terceiro - Os veículos (carros e motos) deverão ser estacionados exclusivamente nos limites das faixas amarelas evitando a invasão de áreas comuns ou de outros condôminos.

Art.86º - É proibido o estacionamento de veículos, ainda que por curto período, na vaga de outro condômino, sem a expressa autorização por escrito deste (**Parágrafo Primeiro do Art. 85**).

Art.87º - Destinando-se exclusivamente ao estacionamento de veículos automotores, é proibida a utilização das vagas para colocação ou uso como depósito, de quaisquer objetos ou coisas (pneus, bicicletas, caixas de papelão, jornal, etc.) inclusive recipientes de combustível de qualquer espécie.

Art. 88º - É proibido o reparo, conserto, montagem e desmontagem, lavagem, aspiração, polimento ou qualquer serviço capaz de produzir sujeira ou ruídos no recinto da garagem.

Parágrafo Único - Em caso de pane ou defeito mecânico serão permitidos no recinto da garagem, apenas os reparos estritamente necessários para a remoção do veículo.

Art. 89º - Não será permitida a permanência no recinto da garagem de veículos com vazamento de líquidos que possam sujar o piso (óleo, água, graxa, fluidos, etc.).

Parágrafo Único - Caso ocorram vazamentos, o condômino está obrigado a tomar a providência imediata (forrar o chão) para não danificar o piso das garagens. O mesmo procedimento deverá ser utilizado para os veículos que sofrerem lubrificação/lavagem de chassis.

Art.90º - O condomínio não se responsabiliza por furto ou dano causado em veículos (carro, moto, etc.) estacionados nas garagens, exceto provocados por empregados, pessoas ou empresas contratadas pelo condomínio.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.91º - Nos termos da convenção de condomínio é terminantemente vedado ao condômino ou a quem por qualquer título esteja em uso das unidades autônomas, negar o ingresso em sua unidade autônoma do administrador ou preposto quando tal se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez, ou realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades vizinhas, desde que pré-agendado e em casos emergenciais (vazamentos, princípios de incêndio, etc.).

Art.92º - É proibido o ingresso de pessoas desconhecidas no edifício e mesmo portando chaves de apartamentos, sem autorização expressa e por escrito do proprietário.

Art.93º - A visita a apartamento desocupado somente poderá ser feita no horário comercial e presente o proprietário ou, se através de corretor, devidamente identificado pela carteira profissional válida cujo número do CRECI deverá coincidir com o que consta na autorização, antecipadamente comunicado o Síndico e seu acesso expressamente autorizado, por escrito, pelo proprietário.

Parágrafo Primeiro - Caso o condômino contrate profissionais ou empresas para reforma, decoração, pintura, etc., deverá providenciar, com antecedência, a identificação das pessoas que terão acesso a sua unidade, com antecedência de 3 (três) dias, através de formulário disponível na Portaria.

Parágrafo Segundo - O condômino é responsável por danos causados por seus prepostos nas dependências do edifício.

Art.94º - Nenhum condômino poderá dar ordens diretamente aos empregados do prédio e caso constate falhas no trabalho destes, deverá dirigir-se diretamente ao Síndico ou Sub-Síndico (a).

Art.95º - O condômino deverá informar ao Porteiro eventuais danos constatados por ele ou seus convidados em móveis, instalações e equipamentos da dependência sob sua responsabilidade.

Parágrafo Primeiro - Ausente esta, constatado o dano em móveis, instalações, equipamentos, etc., o Síndico os anotará no mesmo livro, indicando dia e hora que os constatou.

Art.96º - É terminantemente proibida aos condôminos a utilização das instalações do prédio, inclusive as passíveis de reserva com pagamento de taxa, com finalidades comerciais ou promocionais ou mediante a cobrança de ingressos ou rateio de despesas.

Art.97º - Não se admite a desoneração de infrações sob alegação de desconhecimento das normas constantes deste regulamento.

Art.98º - Os Condôminos que desejam utilizar das dependências do condomínio (salão de festas, churrasqueira, quadra, etc.) não poderão estar em atraso com a taxa condominial.

Parágrafo Primeiro - Os casos omissos serão analisados e resolvidos pela Administração, Síndico ou Conselho Interno de moradores.

Parágrafo Segundo - A Comissão de administração predial será coordenada pelo Síndico e será designada por sistema de eleição que será realizada nas épocas oportunas, através de Assembléias convocadas especialmente para esse fim e da seguinte forma:

I – O mandato da Comissão de Administração predial será de 1 (um) ano, permitida reeleição.

DA ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADES DO CONDÔMÍNIO

Art. 99º - O condomínio por si ou por seus prepostos não assume responsabilidades:

I – Por acidente ou danos de ordem pessoal ou material, bem como estragos, extravios, quebras de instalações ou objetos em quaisquer circunstâncias ou situações, bem como estragos em quaisquer das dependências do Edifício, nem que seja por objetos ou coisas confiadas a empregados, correndo as despesas de reparação por conta do Condômino da unidade habitada pelo responsável dos estragos acima referidos.

II – Por efeitos ou roubos de que sejam vítimas em quaisquer dependências do Edifício, ou Condôminos, locatários, ocupantes ou empregados, em quaisquer circunstâncias ou condições.

III – Por eventuais prejuízos provenientes de interrupções dos serviços elétricos, água, gás, telefone, internet, elevadores, que se verificarem no Edifício, em qualquer ocasião, seja qual for a causa.

IV – Por acidentes com adultos ou crianças nas dependências do Prédio.

INADIMPLENTES

Art. 100º - Será cobrado 2% (dois por cento) de multa e 10% (dez por cento) de juros moratórios ao mês e correção monetária sobre o valor da taxa condominial. Após 60 (sessenta) dias de atraso será cobrado via judicial, e todas as despesas correspondentes a encargos, custas e a honorários advocatícios correrão por conta do Condômino.

DAS INFRAÇÕES E MULTAS

Art. 101º - As infrações, determinações e proibições constantes deste regulamento são passíveis de imposição de sanções pelo Síndico, assegurado ao infrator, recurso à Assembléia Geral de Condôminos, não o desobrigando do pagamento da multa.

Parágrafo Primeiro - Toda e qualquer infração (ocorrência) deverá ser registrada em livro na portaria ou através de carta ao Síndico/Comissão para providências.

Art. 102º - As infrações estão sujeitas às seguintes penalidades:

- Primeira infração: Advertência escrita pela Administradora/Síndico;
- Reincidência: Multa correspondente a 50% da taxa de condomínio do mês correspondente;
- Segunda reincidência específica: multa correspondente a 100% da taxa de condomínio do mês;
- Terceira reincidência específica e seguinte: multa equivalente ao dobro do valor pago pela reincidência anterior.

Parágrafo Único - O não cumprimento de qualquer dos artigos e parágrafos deste Regulamento Interno acarretará as Penalidades do caput deste artigo.

Art. 103º - As multas serão revertidas sempre em favor do condomínio e seu não pagamento está sujeito às mesmas sanções moratórias aplicáveis às despesas de condomínio.

Art. 104º - É obrigatório o comparecimento dos condôminos às Assembléias Gerais e o não comparecimento implica na aceitação tácita das decisões nelas aprovadas.

Art. 105º - O presente regulamento entra em vigor nesta data e pode ser alterado mediante Assembléia Geral de condôminos, especificamente convocada para este fim, nos termos previstos na Convenção de Condomínio e será exigido **quorum** da maioria absoluta (50% + 1), dos condôminos presentes na Assembléia Geral especificamente convocada.

Parágrafo Primeiro - Se houver necessidade de procedimento judicial, todas as despesas correspondentes à custa e a honorários advocatícios correrão por conta do Condômino que infringiu o Regulamento Interno ou Convenção de condomínio, ficando o mesmo também obrigado a efetuar os reparos necessários, reembolsar o Condomínio das despesas em que este tiver incorrido com a reposição de áreas ou objetos danificados.

Parágrafo Segundo - Em hipótese alguma será possível a desvinculação de multas da correspondente taxa de condomínio.

ATUALIZAÇÃO DA TAXA CONDOMINIAL

Art. 107º - A Taxa Condominial será corrigida toda vez que as Taxas de Serviços Públicos e Taxas de Serviços de Manutenção forem corrigidos, tais como: água, energia elétrica, gás, serviços de manutenção (elevadores, circuito de câmeras, portões elétricos, gerador, tubulações de água e esgoto, caldeira, etc.), ou quando houver desequilíbrio financeiro nas despesas do condomínio.

DO USO DA ÁGUA POTÁVEL

Art. 108º - Tendo em vista que o uso da água potável é excessivamente elevado (média de 1000m³/mês), e a cobrança da mesma é rateada por unidade de apartamento, faz-se necessário um estudo técnico e/ou projeto para individualizar o consumo com a respectiva cobrança.

TAXAS DE UTILIZAÇÃO

Art. 109º - Salão de Festas: 1/3 (um terço) do salário mínimo vigente.

Art. 110º - Churrasqueira: 1/3 (um terço) do salário mínimo vigente.

2ª alteração em 08/12/09

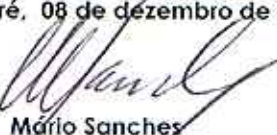
2º Item – Fazendo o uso da palavra, o Sr. Síndico (Paulo) comenta que a taxa condominial não é reajustada a mais de 2 anos. Comenta ainda que nestes últimos 3 meses o condomínio esta complementando o saldo da conta ordinária com o saldo existente do fundo de reserva/benfeitorias, para poder cumprir com as obrigações mensais. A idéia não é aumentar exuberadamente o valor da taxa condominial. A sugestão é incorporar o valor que se arrecada de benfeitorias na taxa de condomínio, passando de R\$ 606,53 para R\$ 806,53 (não existindo mais o rateio de benfeitorias), além dessa adequação o valor seria reajustado em 10% para os Fundo de Férias/13º + Taxa de Condomínio, e para a cobrança da Caldeira e Gás não haverá reajuste, pois o gás é cobrado conforme o uso de cada apartamento e para a caldeira o valor é dividido em partes iguais para todas as unidades. Segue quadro como ficaria a cobrança para 2010, já reajustada e adequada:

Taxa - Atual		Proposta com Aumento	
Taxa Condomínio	R\$ 606,53	Taxa Condomínio	R\$ 891,00
Fundo Férias	R\$ 24,62	Fundo 13º/Férias	R\$ 60,00
Fundo 13º Salário	R\$ 22,00	Fundo de Obras	R\$ 60,00
Fundo Obras	R\$ 50,00	Caldeira (+/-)	R\$ 150,00
Rateio (6/18)	R\$ 200,00	Gás (+/-)	R\$ 50,00
Caldeira (+/-)	R\$ 150,00	Total	R\$ 1.211,00
Gás (+/-)	R\$ 50,00		
Total	R\$1.103,15		

Após explicações e todas as dúvidas sendo sanadas, fica aprovada para início de Janeiro/10 o aumento da taxa de condomínio e demais itens do boleto conforme quadro acima, sendo também alterado a data de vencimento do boleto passando do dia 05 para o dia 10 de cada mês. Essa alteração foi aprovada com a seguinte condição: se o valor arrecadado (taxa de condomínio) começar a comprometer com o pagamento das contas mensais de início de cada mês, o vencimento voltará a ser cobrado no dia 05. Aproveitou-se também para comentar sobre o Caixinha de Natal dos Lixeiros e Carteiros, será rateado em 2 parcelas de R\$ 30,00 nos meses de Fevereiro e Março/10, aprovados por todos.

3º Item – Passamos então a comentar o último item da ordem do dia. Com a palavra o Sr. Paulo comenta que o maior desafio no Condomínio é combater o alto custo das contas de consumo de água – SEMASA. Foi solicitado a revisão das contas de outubro, novembro e dezembro, pois desde outubro o valor vem sendo elevado, sendo que até o presente momento não se tem resposta concreta da empresa concessionária, se realmente existe algum vazamento ou se é consumo real; caso constatado o consumo real, ambas as contas serão pagas integralmente em sua totalidade. Lembra ainda que todo Síndico que passou pelo Condomínio sabe como é alto o valor da conta de água. Uma das idéias seria comprar água (caminhão pipa), porém sem sucesso pela ilegalidade da prática. Outra alternativa seria individualizar a água, onerando o valor para cada apartamento num custo médio de R\$ 4.500,00 para esta individualização. Outra seria mudar o chuveiro para elétrico por uma experiência de 3 meses, alternativa esta que a princípio é descartada, pois existem alguns apartamentos que não tem essa alternativa de instalação elétrica, somente duchas. Finalizando, será feito um estudo junto a outras empresas para a individualização da água, e posterior apresentado e definido em assembleia com item específico.

Nada mais havendo a ser tratado e ninguém mais se manifestando, o Sr. Presidente dá por encerrado os trabalhos da presente assembleia e determina a lavratura desta ata, que segue devidamente datada e assinada. **Santo André, 08 de dezembro de 2009.**


Mário Sanches
 Presidente


Claudia Lorena M Nunez
 Secretária

