



CONDOMÍNIO



ZURIQUE  
RESIDENCIAL

**REGULAMENTO  
INTERNO**

**2023**



## **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ZURIQUE**

### **REGIMENTO INTERNO**

#### **CAPÍTULO 1 - DEFINIÇÃO DO CONDOMÍNIO**

Art. 1 - O presente Regulamento Interno, do **Condomínio do Residencial Zurique**, aprovado em Assembléia Geral dispõe sobre a estrutura e normas do Condomínio, elaboradas para a preservação e manutenção da ordem, comodidade, tranqüilidade, conservação e segurança do Condomínio.

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

Art. 2 - As unidades no todo ou em parte, destinam-se exclusivamente a fins residenciais, sendo expressamente proibido o uso, locação ou cessão para atividades profissionais, comerciais ou industriais de qualquer natureza, para depósito de qualquer objeto, para "república de estudantes", assim como para qualquer fim escuso ou ilícito.

#### **CAPÍTULO 2 - DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS**

Constituem direitos dos condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares (entendidos como tais os que com ele coabitarem):

2.1 - Usar, gozar e dispor das respectivas unidades autônomas, bem como das vagas-garagem vinculadas a seu apartamento e às partes comuns do Condomínio como melhor lhe aprouver, desde que não prejudiquem a segurança e solidez do edifício, que não causem danos, não comprometam a boa ordem, a moral, a higiene e a tranqüilidade dos demais condôminos e não infringam as normas legais e/ou as disposições da convenção, do Regimento Interno e das Normas de Procedimento.

2.2 - Usar e gozar das partes comuns da edificação, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos com as mesmas restrições da alínea anterior.

2.3 - Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimento ao Síndico.

2.4 - Comparecer às Assembléias e nelas discutir, votar e ser votado, sendo que com relação ao locatário deverá ser observado o disposto nas Leis 8.245/91 e 4.591/64

2.5 - Utilizar os serviços da portaria, desde que não perturbem a sua ordem nem desviem os empregados do Condomínio para serviços de suas unidades autônomas.

2.6 - Denunciar ao Síndico ou à Administração qualquer irregularidade observada, bem como sugerir alguma medida administrativa.

2.7 - Utilizarem-se das partes comuns do Condomínio, bem assim ter acesso às áreas de recreação nos horários estipulados e segundo as regras deste Regimento e/ou outras que venham a ser baixadas.

### **CAPÍTULO 3 - DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS**

Constituem deveres dos condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares (entendidos como tais que com eles coabitarem);

3.1 - Cumprir e fazer cumprir a Convenção e o presente Regimento Interno e as normas de Procedimento editadas pela administração.

3.2 - Contribuir para as despesas comuns do edifício na proporção constante na Convenção do Condomínio, efetuando o recolhimento nas ocasiões oportunas.

3.3 - Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem. bem como as unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinem.

3.4 - Zelar pela moral e bons costumes.

3.5 - Evitar todo e qualquer ato ou fato que possa prejudicar o bom nome do Condomínio e o bem-estar de seus ocupantes, tomando, se necessário for, sob sua exclusiva responsabilidade, inclusive financeira, as providências para desalojar o locatário ou cessionário que se tornar inconveniente.

3.6 - Não usar as respectivas unidades autônomas nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de objeto capaz de causar dano ao prédio ou incômodo aos demais moradores.

3.7 - Não alugar ou ceder as unidades e, ou autorizar a pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, nestes compreendidos a embriaguez e a toxicomania, em qualquer de suas formas. Nos respectivos contratos de locação os proprietários se obrigam a inserir uma cláusula a esse respeito.

3.8 - Não alugar ou ceder as unidades para clubes de jogo, de dança, carnavalescos ou quaisquer outros agrupamentos, inclusive os de fins políticos.

3.9 - Fazer constar nos contratos de locação ou outros quaisquer em que forem cedidos a terceiros o uso de apartamentos, cláusula obrigando o cumprimento do disposto na Convenção, no presente Regimento Interno e Normas de procedimento editadas pela Administração, pelo que o condômino ficará solidariamente responsável.

3.10 - Comunicar ao Síndico o nome do inquilino ou cessionário de sua unidade, fornecendo o endereço de sua residência e telefone, bem como nome e endereço da Administração da locação, quando houver.

3.11 - Não fracionar a respectiva unidade autônoma, para o fim de alienação ou locação e/ou sublocação a mais de uma pessoa separadamente, sob qualquer forma, de quartos ou dependências de apartamentos.

3.12 - É proibido mudar a forma externa da fachada correspondente a cada apartamento.

3.13 - É proibida a colocação de anúncios, antenas de TV e antenas de rádio amador, placas, avisos ou letreiros de qualquer espécie nas áreas externas ou dependências internas do Edifício, salve os quadros de avisos do próprio Condomínio.

3.14 - É proibido colocar nas varandas, janelas ou áreas externas vasos, tapetes, cordas de roupas ou quaisquer outros objetos que prejudiquem a estética do Edifício ou que possam representar risco à segurança de pessoas e bens.

3.15 - Estender ou secar roupas, tapetes, lençóis nas janelas ou em quaisquer outros lugares, visíveis ao exterior.

3.16 - Lançar lixo por outro lugar.

3.17 - Usar das unidades para enfermarias, oficinas, laboratórios ou para qualquer instalação perigosa ou que produza incômodo, ou que importe majoração do prêmio de seguro.

3.18 - Decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no edifício.

3.19 - É vedado permitir a instalação na respectiva unidade autônoma de equipamentos ou maquinismos de grande porte, bem assim utilizar aparelhos de qualquer natureza que não tenham sido aprovados pelas autoridades competentes e que possam afetar as condições residenciais do edifício.

3.20 - Não é permitido instalar rádios transmissores/receptores, bem com antenas privativas nas partes comuns do condomínio. Igualmente nas unidades autônomas quando nessas possam causar interferências nos equipamentos existentes no edifício ou de alguma forma, prejudicar as condições residenciais dos mesmos, inclusive no aspecto estético.

3.21 - Evitar a instalação de aparelhos de ar-condicionado em locais diversos dos previstos na construção, bem como fios e condutores de qualquer espécie nas paredes comuns dos edifícios.

3.22 - Exibir cartazes de anúncios, inscrições ou quaisquer outros letreiros de publicidade, inclusive propaganda eleitoral, nas janelas das fachadas, portas, escadas ou em quaisquer outros lugares.

3.23 - Utilizar-se de alto-falantes, ou de instrumentos de música em som alto, perturbador, que exceda a medida normal de tolerância, acima do número de decibéis indicado por especialistas ou pelas normas legais, sobretudo nas horas destinadas ao descanso (das 22h00 às 07h00), ou perturbar o sossego dos edifícios e/ou de seus moradores por qualquer outro modo dentro de tais horas.

3.24 - É obrigatório o reparo em 48h00 de vazamentos ocorridos na canalização que sirva a cada unidade autônoma, assim como de infiltrações em paredes e pisos, sendo de responsabilidade do condômino os danos que venham a ocorrer em partes comuns ou em

outros apartamentos. Os moradores que se ausentarem devem indicar o endereço onde a Administração poderá dispor de chaves para ter acesso à respectiva unidade em caso de urgência comprovada. Se isto não ocorrer, poderá a Administração tomar as providências necessárias para o ingresso no apartamento, com a contratação de chaveiro para abertura das portas, cujas despesas serão suportadas pelo condômino que não comunicar o local onde possa ser localizado com facilidade.

3.26 - É obrigatória, por parte dos condôminos, a comunicação prévia por escrito à Administração da execução de obras em seus apartamentos com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

3.27 - A troca ou raspagem de assoalhos, polimento de mármore, uso de furadeiras e demais obras nos apartamentos que possam produzir ruídos suscetíveis de incomodar os demais vizinhos deverão ser previamente comunicados à Administração e só serão permitidos quando realizados de segunda a sexta-feira, exceto feriado, das 09h às 17h. Fora deste período, só serão permitidas obras de emergência após a devida autorização da Administração.

3.28 - Os reparos em instalações internas da unidade autônoma deverão ser feitos somente até às linhas troncos, sendo de responsabilidade do proprietário os gastos oriundos do trabalho.

3.29 - Os reparos que atinjam áreas comuns só poderão ser feitos com prévio consentimento da Administração, desde que não afetem a segurança de edifício.

3.30 - É proibido a qualquer funcionário do Condomínio aceitar chaves dos apartamentos em caso de ausência ou mudança de moradores, sem autorização prévia da Administração, e, caso ocorra, o Condomínio não responderá por qualquer prejuízo causado ou alegado pelo morador, sendo de sua inteira responsabilidade a entrega das chaves de sua unidade ao funcionário.

3.31 - É proibido atirar restos de comidas, matérias gordurosas, objetos e produtos não solúveis nos aparelhos sanitários ou ralos dos apartamentos, respondendo o condômino pelo entupimento de tubulações e demais danos causados ao edifício.

3.32 - Os botijões de gás devem ser instalados em locais arejados, longe de produtos inflamáveis e protegidos de fontes de calor, faíscas e redes elétricas. Eles sempre devem ser colocados na posição vertical, e a mangueira não pode ser colocada atrás do fogão, para

evitar que ela derreta com o tempo. Para garantir que o gás não esteja vazando na hora de instalar ou trocar o botijão, é possível fazer um teste passando espuma de sabão de cozinha entre a conexão do regulador de pressão e a boca do botijão. Caso comecem a surgir bolhas, é um sinal de vazamento. Outro indicativo ao qual se deve estar atento é o cheiro característico do gás de cozinha. Em caso de vazamento, é preciso fechar a válvula, desconectar o botijão com cuidado. Também é recomendado ventilar o ambiente e evitar acender chamas ou ligar dispositivos elétricos que possam emitir faíscas, como interruptores.

3.33 - As portas de cada apartamento deverão ser mantidas fechadas, não sendo responsável o Condomínio por furtos que venham a ocorrer, tanto nas unidades autônomas quanto nas partes comuns, por inobservância desta determinação.

3.34 - É obrigatória a comunicação imediata à Administração e à autoridade competente de ocorrência de qualquer moléstia infecto-contagiosa em morador do edifício.

3.35 - É vedada a queima de fogos de artifício de qualquer natureza, bem como soltar balões e pipas na respectiva unidade autônoma ou nas dependências comuns.

3.36 - Cooperar com o Síndico no sentido de se manter a boa ordem e o respeito recíprocos.

3.37 - Dar livre ingresso em seu apartamento ao Síndico ou seus prepostos para o serviço de reparação e verificação do que for necessário, para fins de inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do Edifício, sua segurança e solidez, bem como a realização de reparos em instalações, serviços e tubulações de unidades vizinhas, ou para evitar-se vazamentos em torneiras, sifões, caixa de descarga ou chuveiros, em evidente desperdício de água, cujos reparos realizados serão cobrados do condômino no mês subsequente.

3.38 - Não é permitido utilizar os jardins e canteiros do Condomínio de qualquer modo, bem como retirar plantas ou mudas dos mesmos ou atingi-los com atos predatórios.

3.39 - É proibido a cada Condômino e a seus familiares, aos empregados, visitantes, inquilinos, comodatários ou sucessores:



a) Descumprir as boas normas no uso do respectivo apartamento, bem como no uso das coisas e partes comuns, ou usar ou permitir que sejam usadas para fins diversos daqueles a que se destinam.

b) Remover o pó de tapetes ou de cortinas, ou de partes dos apartamentos, senão por meios que impeçam a sua dispersão.

c) Estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior, ou de onde estejam expostos com riscos de cair.

d) Colocar vasos nas janelas e sacadas.

e) Manter nos respectivos apartamentos substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez do edifício, ou incômodo aos demais condôminos.

f) Deixar de contribuir para as despesas comuns para o rateio de déficit orçamentário, para as cotas extras.

g) Deixar de contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembléia Geral, na forma e na proporção que vier a ser estabelecida.

3.40 - Cada condômino se obriga reparar qualquer vazamento em tubulações de qualquer tipo originário de sua unidade, inclusive de tubulações colocadas abaixo do piso do próprio apartamento, responsabilizando-se por danos causados a outros apartamentos ou a coisas comuns, no caso de não serem efetuados tais serviços. Qualquer vazamento que ocorra no telhado do prédio para os apartamentos de baixo será corrigido pelo Condômino, cabendo ao Síndico ou à Administração mandar reparar por conta do Condomínio também os estragos causados nos apartamentos prejudicados.

3.41 - É obrigatória a solicitação por escrito, e autorização à Administração, por motivo de segurança da estrutura do prédio, de qualquer modificação a ser feita internamente nos apartamentos ou coberturas do Condomínio, devendo a autorização da Administração também ser dada por escrito para efeito da comprovação.

3.42 - Quaisquer alterações no projeto original da unidade que atentem contra as recomendações de segurança das concessionárias de serviço público serão de responsabilidade exclusiva do condômino que as realizar, ficando responsável inclusive por





quaisquer multas que venham a ser aplicadas ao Condomínio com base nas referidas alterações.

#### **CAPÍTULO 4 – DO USO DAS ÁREAS COMUNS**

4.1 - É permitido aos moradores usar e usufruir das partes comuns do Condomínio, desde que não impeçam idêntico uso e fruição por parte dos demais condôminos.

4.2 - É vedado a qualquer título ceder ou alugar as partes comuns do edifício, no todo ou em parte, a pessoa que não residir no mesmo, para grupos, agremiações ou entidades de qualquer natureza, com ou sem fins lucrativos.

4.3 - A entrada social do prédio destina-se aos moradores, proprietários ou inquilinos, respectivas famílias e visitantes.

4.4 - É proibida a permanência de empregados nos halls, escadas sociais e de serviço, garagens ou áreas externas, exceto quando a serviço.

4.5 - Não é permitida a entrada no prédio de pessoas estranhas, exceto quando autorizadas por algum morador que as acompanhe, ou após ser acionado pela segurança do Condomínio, devendo esta autorização ser registrada no livro de ocorrência existente no portão de entrada, visando ao controle e apuração de fatos eventualmente ocorridos neste período. Neste caso, o ingresso e a permanência dessas pessoas ficarão sob total responsabilidade do respectivo condômino que os autorizou.

4.6 - É proibido o uso de bicicletas, skates, patins e similares nas áreas comuns, salvo se existir local apropriado e previamente determinado por este Regimento ou pela Administração.

4.7 - Somente serão permitidas cargas e mudanças, além de entregas de mercadorias, móveis e similares em dias úteis (de segunda a sexta-feira), das 09h às 17h, devendo ser avisada a portaria de serviço e síndico, podendo ser autorizado fora deste horário, mas previamente autorizado pela Administração do Edifício.

4.8 - É proibido o uso de veículos motorizados nas dependências do Condomínio, salvo quando em trânsito de entrada e saída.

4.9 - É proibido parar ou estacionar veículos automotores em frente às áreas de acesso ao Edifício, assim como sobre as calçadas, rampas e demais áreas de circulação.

4.10 - É proibido guardar ou depositar em qualquer parte do Edifício substâncias explosivas ou inflamáveis, bem como agentes biológicos, químicos ou emissores de radiações ionizantes e/ou susceptíveis de afetar a saúde, segurança ou tranquilidade dos moradores, bem como provocar o aumento da taxa de seguro.

4.11 - É proibido aos moradores e visitantes entrar nas dependências reservadas aos equipamentos e instalações do Condomínio tais como: terraço do prédio, bombas de incêndio, exaustores, bombas de água, compactadores de lixo, equipamento de piscinas, medidores de luz e gás, hidrômetros, telhado, sala de geradores e estação de tratamento de esgoto (ETE).

4.12 - É proibido atirar fósforos, pontas de cigarro, detritos ou quaisquer objetos pelas portas, janelas e varandas, bem como nas áreas de serviço e demais partes comuns do Prédio.

4.13 - Cabe à Administração ou ao funcionário designado por esta entender-se, quando necessário, com os condôminos a fim de que sejam dirimidas dúvidas, bem como no sentido de que sejam tomadas providências visando à segurança do prédio e/ou moradores.

4.14 - É proibido colocar ou deixar que se coloquem nas paredes comuns do edifício quaisquer objetos ou instalações, de qualquer natureza, bem assim guardar fogos de artifício, tanto nas partes comuns quanto nas unidades autônomas. Em datas festivas será tolerado, sob rigorosas normas técnicas e fiscalização, o uso de fogos, desde que não causem danos materiais e pessoais.

## **CAPÍTULO 5 - DAS PROIBIÇÕES**

É expressamente proibido:

a) alterar a parte externa do Condomínio com cores ou tonalidades diversas, ou com a instalação de objetos nas janelas que possam prejudicar a estética, iluminação e ventilação das unidades.

b) estender roupas, tapetes ou outros objetos nas janelas ou em outro lugar que seja visível do exterior da Edificação. É proibido, também, colocar ou estender roupas em processo de lavagem, bater tapetes e similares, nos peitoris das janelas ou de áreas de serviço;

c) lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, áreas ou pátios internos. É proibido, também, cuspir e lançar papéis, cinzas ou pontas de cigarros, ou qualquer outro resíduo pelas janelas, corredores, áreas ou outros locais da Edificação;

d) colocar vasos, antenas, enfeites, ou quaisquer outros objetos nas janelas, peitoris de sacadas ou de onde estejam expostos ao risco de cair, ou alterar a estética do Edifício;

e) jogar nos vasos sanitários, pias e tanques, objetos que possam causar o seu entupimento;

f) praticar jogos de qualquer natureza nos corredores, escadas e passeios da Edificação, bem como aglomerações ou reuniões nestes locais, exceto as que visarem o interesse do Condomínio;

g) utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares;

h) guardar ou depositar explosivos, inflamáveis ou agentes químicos corrosivos em qualquer dependência do Condomínio;

i) alterar o sistema de antena de TV;

j) remover, em qualquer hipótese, os equipamentos de segurança contra incêndio do prédio, salvo para recarga, quando autorizado pela administração;

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

## **CAPÍTULO 6 – DAS VAGAS DE GARAGEM E SUA UTILIZAÇÃO**

6.1 - As garagens do Condomínio destinam-se exclusivamente a guarda de automóveis e motos pertencentes aos moradores e/ou locatários, pode ser identificados através de adesivo próprio, fornecidos pelo Condomínio de uso obrigatório, de acordo com o número de vagas estipuladas em suas escrituras de propriedade, o qual deverá ser mantido em seu interior, junto ao pára-brisa dianteiro, enquanto permanecer estacionado.

6.2 - Poderão também ser guardadas na garagem do Edifício bicicletas de propriedade dos condôminos, no bicicletário, ficando expressamente entendido que o Condomínio não será de forma alguma responsável pelas referidas bicicletas, em razão de eventual furto ou da ocorrência de danos às mesmas.

6.3 - As motocicletas ocuparão o mesmo espaço físico da(s) vaga(s) de garagem de cada apartamento, estacionando por inteiro dentro dos limites da vaga respectiva, de modo que não prejudiquem as condições do estacionamento, circulação e manobra de garagem. Seu funcionamento não deverá pôr em risco outros veículos e/ou pessoas no interior da garagem, nem causar ruído prejudicial à tranquilidade dos edifícios.

6.4 - Em caso de locação dos apartamentos, os locatários terão salvo disposição contratual em contrário, direito à(s) vaga(s) respectiva(s), devendo o proprietário transferir ao locatário as obrigações constantes deste Regimento e da Convenção do Condomínio, comunicar a Administração de locação da unidade no prazo de 05 (cinco) dias, fornecendo o endereço de sua residência e telefone (locador), bem como nome e endereço da administradora da locação, quando houver.

6.5 - É proibida a guarda da garagem de carros com altura superior a 02 (dois) metros ou que, por seu tamanho ou dimensões, prejudiquem a circulação no interior da mesma, ou possam danificar as tubulações existentes no local.

6.6 - Fica proibida a guarda de animais, embrulhos, volumes, peças, acessórios ou qualquer outro tipo de material nas garagens.

6.7 - Não é permitida a velocidade superior a 10km/h. nem o uso de buzinas, em toda a área do condomínio.

6.8 - Qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira e exclusiva responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo o mesmo ressarcir o prejuízo causado em entendimento direto com o prejudicado.

6.9 - É proibido o uso das garagens para a execução de qualquer serviço (montagem de móveis, pintura, troca de peças em automóveis e teste de motores e de buzinas), executando-se troca de pneus quando absolutamente necessários, e socorro mecânico visando à retirada do veículo do interior das garagens.

6.10 - É expressamente proibida a permanência de pessoas estranhas e crianças nas dependências das garagens, salvo para os casos de embarque e desembarque destas últimas.

6.11 - Salvo quando em trânsito, é proibido o uso de bicicletas e motocicletas nas dependências das garagens. Fica também proibido o uso de skates, patins e etc., além de jogos de qualquer natureza, nas dependências das garagens.

6.12 - É proibido o uso das garagens para guardar móveis, utensílios, motores, pneus, ferramentas ou quaisquer outros objetos, inclusive entulho.

6.13 - Os Condôminos e usuários dos locais de estacionamento do residencial ficam inteiramente cientes de que nenhuma responsabilidade poderá ser imputada ao Condomínio ou a qualquer pessoa a ele vinculado em decorrência de prejuízos de qualquer natureza provenientes de furto, roubo, e incêndio de veículos, ou outras avarias que porventura venham a sofrer no interior do edifício, objetos eventualmente deixados no interior dos mesmos pertencentes ao Condomínio ou usuário, que assumirá inteira responsabilidade por tais eventos, provocados pela má utilização da garagem.

6.14 - Não se admitirá o ingresso no interior da(s) garagem(s) de veículos que apresentem anormalidades tais como motor produzindo ruídos e/ou vazamentos de combustível e/ou óleo, freios em mau estado, silenciosos, defeituosos ou fora das especificações originais do veículo e quaisquer outras anormalidades que possam afetar as condições de segurança, tranquilidade e limpeza do Condomínio.

6.15 - Aquele que não obedecer à sinalização, às indicações de trânsito na garagem ou ocasionar quaisquer prejuízos ou transtornos a terceiros ficará sujeito às penas de lei aplicáveis ao caso, eximindo-se o Condomínio ou qualquer pessoa a ele vinculado de qualquer ônus relativo à ocorrência. O Condomínio não terá nenhuma responsabilidade civil ou criminal por acidentes que venham a ocorrer com automóveis ou contra terceiros, ficando esta responsabilidade por conta exclusiva do proprietário do veículo causador do acidente.

6.16 - Ao morador/condômino que possuir veículos estacionados nas garagens, sem direito à vaga, será imputada multa pecuniária conforme estatuído no Capítulo "Das penalidades".

6.17 - É expressamente proibida a lavagem de carros no interior da garagem.

6.18 - Não será imputado ao Condomínio e/ou a qualquer pessoa a ele vinculada qualquer dano, avaria ou furto de veículo e/ou objetos eventualmente deixados no interior do mesmo, enquanto estacionados na área de visitantes, ficando a responsabilidade a cargo do proprietário do veículo.

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

6.20 – De forma resumida é vedado ao(s) condômino(s):

- a) Usar a buzina, excesso de aceleração e outros ruídos;
- b) Estacionar impedindo ou dificultando as manobras de entrada e saída de carros;
- c) Guardar móveis, utensílios e sobressalentes sob qualquer pretexto;
- d) Permitir a permanência de crianças, trânsito de bicicletas e jogo de bolas, bem como outros esportes ou brincadeiras infantis;
- e) Executar qualquer serviço (montagem de móveis, pintura, etc.), mesmo que seja feito nos limites da vaga correspondente ao apartamento;
- f) Alugar ou ceder vagas de garagem a pessoas estranhas ao Edifício;
- g) Utilizar a garagem de outro proprietário sem o seu consentimento e aviso ao Síndico ou zelador.
- h) O estacionamento de bicicletas não poderá ser feito na vaga respectiva de cada unidade, somente no depósito específico; o Condomínio não será responsável por danificação ou roubo delas.
- i) Ao entrar ou sair da garagem, o condômino deverá aguardar o fechamento total do portão.
- j) Qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo este ressarcir o prejuízo causado na melhor forma acordada entre os interessados.
- l) O Condomínio não se responsabilizará por estragos de qualquer natureza, roubo, incêndio, etc. ocorridos na garagem, mas adotará medidas necessárias à apuração das responsabilidades.

- m) A manobra na garagem do subsolo deverá ser feita com luzes acesas.
- n) Não é permitido manter nas garagens veículos que apresentem vazamentos.

## **CAPÍTULO 7 – DA PISCINA E SUA UTILIZAÇÃO**

7.1 - O uso da piscina é privativo dos moradores e seus convidados, e sua utilização obedecerá ao disposto no Decreto-Lei 4.447/81 - Normas sobre o controle e fiscalização de piscinas - publicado no DOERJ de 17-08-81, parte 1.

7.2 - Os danos causados por convidados quando da utilização da piscina serão de responsabilidade dos respectivos condôminos.

7.3- Fica proibido o uso da piscina por portadores de moléstia infecto-contagiosa ou transmissível, podendo a Administração, quando entender necessário, exigir atestado médico dos usuários.

7.4 - Os usuários da piscina que se comportarem de forma atentatória à moral e aos bons costumes serão retirados da mesma.

7.5 - É proibido o uso da piscina por pessoas untadas com óleo de bronzear ou qualquer produto similar que possa prejudicar o correto funcionamento das bombas e filtro nelas existentes.

7.6 - É proibido fazer refeições no interior e bordas da piscina, sendo permitido apenas o consumo de sanduíches, salgadinhos e bebidas nas áreas dos quiosques.

7.7 - Somente será permitido o uso de aparelhos sonoros na área da piscina quando não prejudiquem o sossego dos demais usuários.

7.8 - É expressamente vedada a utilização de garrafas e/ou outros utensílios de vidro nas dependências da piscina e/ou suas imediações.

7.9 - É proibida a freqüência da piscina por menores de 10 (dez) anos desacompanhados de pais ou responsáveis. A utilização das piscinas isenta o Condomínio de qualquer



responsabilidade caso ocorram acidentes com as pessoas que indevidamente insistirem em utilizá-las sem a presença do guardião.

7.10 - A utilização da piscina é permitida apenas das 08h às 22h. A piscina permanecerá fechada para fins de limpeza, manutenção e tratamento de água, um dia por semana. A utilização das piscinas fora do horário previsto neste Regimento isenta o Condomínio de qualquer responsabilidade caso ocorram acidentes com as pessoas que indevidamente insistirem em utilizá-las sem a presença do guardião.

7.11 - A administração, por necessidade, poderá modificar os dias e horários de funcionamento da piscina, devendo afixar nos quadros de aviso as alterações realizadas.

7.12 - Os equipamentos e demais pertences da piscina constituem patrimônio do Condomínio, ficando sob a guarda e responsabilidade do empregado designado para tal função.

7.13 - A Administração tem plenos poderes para tomar as medidas que julgar convenientes para a manutenção da ordem no uso da piscina.

7.14 - Os móveis e utensílios da piscina (cadeira, mesas, etc.) não poderão ser retirados nem utilizados para fins diversos daqueles a que se destinam de suas imediações.

7.15 - Os usuários deverão utilizar a ducha e o lava-pés antes de ingressarem na piscina.

7.16 - Não será permitido o ingresso de pessoas em trajés desapropriados na piscina.

7.17 - Não será permitido o ingresso de animais de qualquer espécie na área da piscina.

## **CAPÍTULO 8 - DOS QUIOSQUES E CHURRASQUEIRAS**

8.1 - O Condomínio possui 4 quiosques de festas com churrasqueiras, cuja utilização observará as seguintes regras:

8.2 - A requisição do quioque só poderá ser feita por condôminos ou inquilinos para promoção de pequenas atividades sociais, festas, recepção ou aniversários, sendo vedada a cessão para atividades políticas ou partidárias, religiosas, mercantis e jogos considerados de azar pela legislação pertinente.

8.3 - A cessão de uso do quiosque terá duração das 10 às 22h.

8.4 - No salão de festas e na área da churrasqueira o uso de aparelhos sonoros será limitado até às 22h00; após este horário o uso deve ser feito com moderação em observância à Lei do Silêncio, sujeitando-se às sanções penais, civis e administrativas.

8.5 - Para realizar reserva dos dias e horários para o uso do quiosque, os proprietários ou inquilinos deverão procurar a Administração para agenciamento de uso. A utilização do quiosque ficará condicionada à solicitação feita por escrito à Administração, com antecedência mínima de 07 (sete) dias. Havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia. A preferência será para o primeiro solicitante.

8.6 - A cessão de uso do quiosque está condicionada à prévia assinatura, por parte do condômino, de um termo de responsabilidade, onde ficará expressamente consignado haver recebido as referidas dependências e utensílios cedidos pelo Condomínio para tal fim em perfeitas condições de uso. Assumindo integralmente o ônus de qualquer dano que venha ser registrado desde a entrega do quiosque, inclusive os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado e serviços. O condômino ficará responsável ainda pelo pagamento da taxa estipulada pela Administração.

8.7 - Durante o período de uso, do quiosque ficarão sob a responsabilidade de seus usuários, que deverão assinar o livro próprio de registro de uso.

8.8 - Não será permitida a perfuração de tetos e paredes do quiosque para a fixação de arranjos decorativos, ficando os reparos de eventuais danos a cargo dos usuários infratores.

8.9 - Os usuários do quiosque deverão respeitar os níveis de decibéis indicados pelas normas legais, sobretudo nos horários noturnos.

8.10 - Ao término da cessão de uso, o morador, em conjunto com um funcionário do Condomínio, para tal designado pela Administração, efetuará uma conferência das instalações e equipamentos das áreas utilizadas.

8.11 - A avaliação dos prejuízos causados ao Condomínio, para efeito de ressarcimento por parte do requisitante, será feita através de coleta de preços entre firmas, habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações e de utensílios.

8.12 - A recusa do pagamento relativo ao ressarcimento das despesas havidas com a reparação dos danos causados acarretará além de incidência de correção monetária o acréscimo de 20% (vinte por cento) no montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com o pagamento de custos e honorários advocatícios, bem como a perda do direito de requisição do quiosque até o cumprimento das obrigações.

8.13 - O requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

8.14 - O condômino inadimplente junto ao Condomínio não poderá reservar as áreas de quiosques.

## **CAPÍTULO 9 – DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS**

9.1 - Para que haja um convívio pacífico entre os moradores deve haver bom senso, respeito e razoabilidade no que se refere aos animais de estimação. É permitido ter animais de estimação neste edifício desde que cumpra esse referido regulamento.

9.2 - É permitido que os animais transitem pelo condomínio com os devidos cuidados:

I – A utilização obrigatória de coleira para transitar pelo condomínio.

II - Os animais de maior porte ou agressivos devem fazer o uso da focinheira;

III - O recolhimento obrigatório das fezes e xixi pelo proprietário ou responsável pelo animal;

IV – O proprietário precisa manter as vacinas em dia com o seu animal de estimação, a fim de evitar que o animal possa passar alguma doença a outrem.

9.3 - É proibido o animal de estimação solto sem a presença do seu dono. Caso aconteça algum incidente como o animal morder, ou passar alguma doença a um morador ou visitante o Condômino será penalizado. O proprietário e o único responsável pelo seu animal de estimação.

9.4 - É proibido deixar qualquer animal de estimação preso no apartamento enquanto o proprietário viaja.

9.5 - Evite o barulho excessivo do seu animal de estimação. Para não tornar a convivência inviável.

## **CAPÍTULO 10 – DAS PENALIDADES**

10.1 - Os condôminos são responsáveis pelos danos e prejuízos que, pessoalmente, seus dependentes, visitantes e prepostos venham a causar em qualquer área comum do prédio, ficando obrigado a indenizar o Condomínio, pelo valor do dano causado a ser apurado pela Administração e exigido do condômino responsável, cujo pagamento deverá ser efetuado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da apuração do seu valor, sob pena de cobrança judicial acrescida dos ônus legais em decorrência de sua inadimplência.

10.2 - O Condomínio punirá os infratores, condôminos, familiares, visitantes ou prepostos, com as sanções previstas na Convenção e neste Regulamento Interno.

10.3 - A disciplina estatutária é decorrente do interesse comum, sobrepondo-se, obviamente, ao particular, desde que não viole o direito básico de propriedade.

10.4 - Caberá à Administração do Condomínio aplicar as sanções previstas na Convenção, em caso de transgressão das normas do presente Regulamento Interno, as quais serão graduadas de conformidade com sua importância, sendo no mínimo de 10% (dez por cento) do valor da cota condominial, para cada infração praticada, as quais reverterão para o fundo de reserva do Condomínio, podendo chegar ao valor equivalente a cinco ou dez cotas, pela reiteração dos atos ou pelo comportamento anti-social. por deliberação do síndico.

10.5 - As multas poderão ser aplicadas diariamente, em caso de infração continuada, ficando o condômino proibido de dar continuidade em caso de obras ou instalações.

10.6 - Além das penas cominadas em Lei. fica ainda o condômino, que transitória ou eventualmente perturbar a vida condominial ou o uso das coisas comuns ou de cada condômino ou der causa a despesas, sujeito ao pagamento de multa equivalente ao valor da taxa condominial incidente à época da infração, mesmo que o apartamento esteja

ocupado por terceiros, locatários ou comodatários; e ficará obrigado ao ressarcimento de despesas ocasionadas, sem prejuízo das demais conseqüências cíveis ou criminais.

10.7 - Se o infrator depois de aplicada a penalidade, não cessar a infração, ficará passível de novas penalidades e assim sucessivamente, sempre em valor crescente como vier a ser disciplinado pelo Regimento Interno, até decisão judicial.

10.8 - As multas serão impostas e cobradas pelo Síndico, que deverá comunicá-las aos respectivos condôminos por carta registrada com AR ou por carta protocolada.

10.9 - Sem prejuízo da atualização monetária das multas, poderá o interessado interpor recurso à Assembléia Geral, o que deverá ser feito em até 30 (trinta) dias do conhecimento do fato interessado.

10.10 - Quando o Síndico se omitir, caberá a qualquer condômino solicitar ao Conselho Consultivo as providências exigidas.

10.11 - As custas e despesas em processos judiciais, assim como honorários de advogados, serão sempre pagos por quem for condenado no processo.

10.12 - Em ação proposta pelo Condomínio que for julgada improcedente, as despesas que houver serão consideradas como despesas extraordinárias de Condomínio.

10.13 - As penalidades poderão ser aplicadas a qualquer tempo e, quando não forem na ocasião oportuna, não serão canceladas, salvo por deliberação expressa de Assembléia Geral, em grau de recurso.

10.14 - As importâncias devidas a título de multas que não forem pagas até 30 dias após a data em que vier a ser fixada ficarão sujeitas, desde a ocorrência e até o efetivo pagamento, à incidência de juros que se fixam em 1% (um por cento) ao mês, à atualização monetária de acordo com o IGP-DI coluna 2, da Fundação Getúlio Vargas (ou na falta deste, pelo IPC ou outro índice que vier a substituir).

10.15 - As despesas resultantes de ação ou omissão da Administração do Condomínio e/ou de seus empregados serão custeadas pelo Condomínio, cabendo ao Conselho Consultivo, conforme o caso, aplicar aos responsáveis as penalidades cabíveis, não se incluindo aqui as despesas com danos em veículos e/ou a terceiros ocasionados por veículos que deverão estar cobertos por seguro de responsabilidade exclusiva, inclusive financeira, do proprietário do veículo).

10.16 - Em caso de necessidade de procedimento judicial, todas as despesas correspondentes às custas e honorários advocatícios ocorrerão por conta do Condomínio responsável, que ficará também obrigado a efetuar os reparos necessários ou reembolso ao Condomínio de despesas ocorridas com a reposição de objetos ou áreas danificadas.

## **CAPÍTULO 11 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

11.1 - Constitui dever de condôminos, moradores e usuários do prédio cumprir o presente Regulamento Interno, levando ao conhecimento da Administração qualquer transgressão de que tenha conhecimento.

11.2 - Aos condôminos cabe a obrigação de, nos contratos de locação, alienação ou cessão de uso de suas unidades a terceiros, fazer incluir cláusula que obrigue ao fiel cumprimento das normas do presente Regulamento, sob pena de responder pessoalmente pela omissão no contrato de locação, pelo valor das multas aplicadas ao inquilino que transgredir as normas da Convenção deste Regulamento Interno do prédio.

11.3 - É obrigatório o preenchimento correto da ficha de registro de moradores, a fim de que o Condomínio possa manter sempre atualizadas as fichas de cadastro policial.

11.4 - Quaisquer sugestões e/ou reclamações deverão ser dirigidas à Administração do prédio por escrito, as quais serão registradas em livro próprio.

11.5 - Ficam o Síndico e/ou Administração autorizados a, obedecidos a Convenção do Condomínio e este Regulamento, baixar todas as instruções complementares que entenderem necessárias à aplicação das normas do presente.

11.6 - Todos os casos omissos neste regulamento serão resolvidos pelo Síndico e/ou Administração, ressalvados os da competência do Conselho Consultivo e da Assembléia Geral de Condôminos e o direito dos condôminos previstos na Convenção.

A ADMINISTRAÇÃO.

**Informativo do Estacionamento:**





**Informativo sobre os quadros de energia do Condomínio:**

<b>Local:</b>	<b>Quadros:</b>
Corredor e escadaria do Zurique 01	<b>CM. 01 (RUA 52)</b>
Corredor e escadaria do Zurique 02	<b>CM. 02 (RUA 52)</b>
Corredor e escadaria do Zurique 03	<b>CM. 03 (RUA 52)</b>
Corredor e escadaria do Zurique 04	<b>CM. 04 (RUA 05)</b>
Corredor e escadaria do Zurique 05	<b>CM. 05 (RUA 54)</b>
Corredor e escadaria do Zurique 06	<b>CM. 06 (RUA 54)</b>
Corredor e escadaria do Zurique 07	<b>CM. 07 (RUA 54)</b>
Corredor e escadaria do Zurique 08	<b>CM. 08 (RUA 03)</b>
Quiosques 01, 02	<b>CM. 04 (RUA 05)</b>
Quiosques 03, 04	<b>CM. 08 (RUA 03)</b>
Garagens (frente B1, B2, B3, B4 e lateral B1, B3 e B4)	<b>CM. 04 (RUA 05)</b>
Garagens (frente B5, B6, B7, B8 e lateral B5, B7 e B8)	<b>CM. 08 (RUA 03)</b>
Piscina	<b>CM. 08 (RUA 03)</b>
Incêndio	<b>CM. 07 (RUA 54)</b>

CM – caixa medidora

**Informativo sobre dos Cavaletes de Água do Condomínio:**

<b>Local:</b>	<b>Cavaletes:</b>
Piscina, Quiosques e Guarita 02	<b>Cavalete B4</b>
Guarita 01	<b>Cavalete B8</b>



**MODELO RESERVA DO QUIOSQUE - Ao Condomínio do RESIDENCIAL ZURIQUE**

**RESERVA DO QUIOSQUE – N° .....**

Eu,....., proprietário (a)/morador (a) da unidade ....., quero reservar o quiosque no dia ..../..../....., para realização de festa para \_\_\_\_\_ convidados, com início previsto para as \_\_\_\_ horas e término às \_\_\_\_ horas.

Declaro ter conhecimento de todo o teor do regulamento para utilização do quiosque comprometendo-me a cumpri-lo e responsabilizar-me por quaisquer danos que eventualmente possam ser causados às dependências do condomínio.

Estou ciente da taxa de utilização deste, no valor de \_\_\_\_\_ e autorizo a sua cobrança junto a taxa de condomínio mensal.

Estou recebendo as chaves do quiosque, que encontra-se em perfeito estado de conservação.

\_\_\_\_\_  
Nome Legível do (a) Proprietário (a)/Morador (a)

\_\_\_\_\_  
Assinatura Síndico - Administração