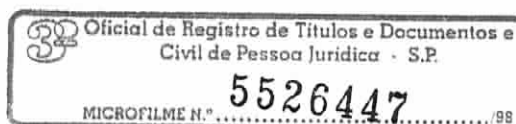


CONDOMÍNIO EDIFÍCIO WORKPLACE FUNCHAL



REGULAMENTO INTERNO

I - DAS NORMAS INTRODUTÓRIAS

1.1. O presente Regulamento Interno disciplinará a conduta dos condôminos e usuários , a qualquer título, das áreas privativas e comuns do Condomínio Workplace Funchal, situado nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 538.

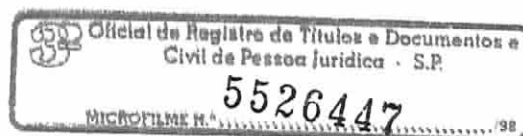
1.1.1 - no que se referir ao uso e utilização de unidade autônoma e partes de propriedade e uso comuns, bem como ao pagamento das multas estabelecidas, as regras se estenderão e serão obedecidas pelo usuário a qualquer título, seus familiares, convidados, visitantes, clientes, fornecedores, empregados, prestadores de serviços , ou quaisquer pessoas autorizadas expressa ou tacitamente a adentrar às áreas comuns do condomínio e/ou unidade autônoma, respondendo o titular do direito de uso da unidade, seja na qualidade de proprietário, locatário, comodatário ou cessionário a qualquer título, pelo pagamento das multas, indenização dos danos, etc.

1.1.2 - no que se referir à responsabilidade perante o condomínio ou terceiros, responderão os titulares de domínio ou de direito de compra e venda de unidade .

1.2. A Administração do Condomínio, representada por seu síndico, conselheiros e administradora, estão autorizados a exigir o cumprimento das normas deste regulamento, tomando as providências cabíveis para sua fiel observância.

1.3. Os Condôminos , proprietários das unidades autônomas, obrigam-se a dar ciência do presente regulamento, a todos aqueles que com sua anuência expressa ou tácita, venham a ocupar ou transitar pelas dependências comuns ou privativas do condomínio.

II - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS



II.1. Da Portaria Principal, Recepção e Acessos

2.1. - A recepção funcionará de segunda à sexta feira, das 7:00h às 19:00h, e aos sábados, das 7:00h às 13:00 horas.

2.2. - Fora dos horários estabelecidos no artigo 2.1. acima, somente será permitido o ingresso de condôminos, assim identificados pelo cartão magnético.

2.3. É obrigatório aos visitantes, prestadores de serviço, clientes e terceiros em geral, que identifiquem-se previamente junto à recepção , e informem qual o conjunto a que se dirigem, a fim de obterem a liberação da catraca para a passagem para os elevadores, ainda que sejam pessoas conhecidas.

2.4. É obrigatória para os Srs. Condôminos, bem como para seus empregados, funcionários e prestadores de serviços habituais, a utilização do cartão magnético que libera a passagem pela catraca de acesso aos elevadores, seja pela recepção, seja pela passagem do primeiro subsolo.

2.4.1. Considerando que as catracas são integrantes do projeto de segurança do edifício, a violação das mesmas acarretará ao infrator as penalidades previstas no Capítulo IX , artigos 9 .1 a 9.7 a seguir.

2.5. Em nenhum caso será permitida a entrada de vendedores, ambulantes, pedintes, entregadores de pizza, flores, jornais e quaisquer outros, devendo os objetos da entrega serem retirados pelos interessados, junto a portaria principal.

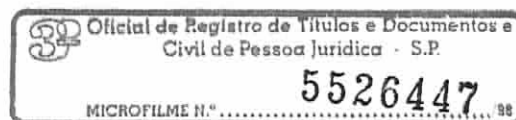
2.6. Todos os condôminos ficam obrigados a cadastrar junto à recepção, os dados pessoais daqueles que tiverem livre acesso a seus conjuntos, atualizando estas informações sempre que houver qualquer modificação.

2.7. Para adentrar às dependências do condomínio, prestador de serviço, locatário, cessionário , comodatário, etc, deverá apresentar na portaria sua identificação e uma via da autorização mencionada acima, que ficará retida na portaria.

2.8. Caberá à administração providenciar a distribuição de correspondências entregues na portaria, conforme periodicidade pré-programada, com exceção das de caráter judicial, hipótese em que, estando o destinatário presente no condomínio, o portador será identificado e encaminhado a sua presença. Estando ausente, o recebimento da correspondência será recusado pela portaria.

III- DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

São direitos e deveres dos condôminos:



3.1- Não utilizar as respectivas unidades autônomas, nem permitir que as mesmas sejam utilizadas para atividades ruidosas ou por pessoas de maus costumes, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao prédio ou perturbar a tranquilidade dos demais condôminos.

3.2- Não é permitido fracionar a respectiva unidade autônoma para o fim de aliená-la ou locá-la a mais de uma pessoa separadamente.

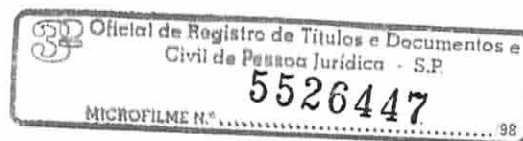
3.3- É proibido alterar a forma ou aspecto externo da fachada, pintar ou decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no edifício.

3.4- É permitida a modificação ou reforma das respectivas unidades autônomas, desde que observado o disposto na Convenção de Condomínio e neste regulamento.

3.5- Em nenhuma hipótese será permitido fazer quaisquer obras que atinjam a estrutura de concreto, bem como modificar a disposição das paredes internas que contenham canalizações comuns.

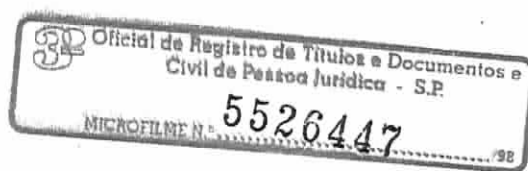
3.6- Observado o disposto na artigo anterior, obras de maior vulto e desde que não saiam prejudicadas ou danificadas as redes de infra-estrutura, só serão permitidas mediante prévia anuência do síndico e apresentação de projeto elaborado por profissional devidamente credenciado pelo CREA, com aprovação e responsabilidade deste.

3.7- A execução de obras, reparos, montagens, instalações, bem como o uso de furadeiras, lixadeiras, esmeril, etc., somente serão permitidos de segunda a sexta, das 18:00h às 8:00 h.



- 3.8** - Reparos de caráter urgente e inadiável poderão ser realizados em qualquer dia e hora, mediante prévio aviso ao síndico ou administração, que comunicará o fato aos demais moradores.
- 3.9** - O entulho proveniente de obras, reformas e reparos será removido por conta e às expensas do condômino da unidade, devidamente acondicionado e no horário e local previamente determinado pela administração.
- 3.10** - Caso o entulho não seja removido, a administração poderá providenciar a remoção, por ordem do síndico, arcando o condômino com todos os custos incorridos, acrescidos de multa de 20% (vinte por cento) do valor da contribuição condominial do mês vigente.
- 3.11**- É proibido terminantemente fazer reparos ou instalações na respectiva unidade, suscetíveis de prejuízo das coisas comuns ou demais unidades.
- 3.12**- É dever de todo condômino permitir o ingresso em sua unidade autônoma do Síndico, prepostos da administração e demais pessoas por ela credenciadas, sempre que isso se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez, bem como para a realização de reparos em instalações e tubulações das unidades vizinhas.
- 3.13**- É proibido exercer atividades ou manter nas respectivas unidades autônomas, instalações, materiais, aparelhos, etc., que por qualquer forma possam ameaçar ou afetar a segurança e solidez do edifício, prejudicar a saúde, causar incômodo aos demais moradores ou ainda, acarretar aumento de seguro.
- 3.14**- É obrigação de todo condômino, locatário ou usuário a qualquer título, conservar ou substituir prontamente toda e qualquer instalação ou aparelho danificado dentro de sua unidade autônoma, sempre que possam afetar as partes comuns ou as unidades vizinhas, especialmente vazamentos e infiltrações de banheiros, cozinhas etc.
- 3.15**- O condômino ou usuário deverá zelar para que não sejam abandonadas torneiras de água ou bicos de gás abertos, luzes acesas, aparelhos elétricos ou eletrônicos ligados, com perigo à segurança do condômino infrator ou vizinhos, sendo expressamente vedada a utilização ou manutenção de bujões de gás.
- 3.16**- A remoção de pó de tapetes, cortinas ou quaisquer outras peças somente poderá ser feita por meio de aspirador ou qualquer outro meio que impeça sua dispersão.
- 3.17**- Não será permitido estender roupas, tapetes e peças em geral, nas sacadas ou outros locais visíveis do exterior.

- 3.18** - Fica expressamente proibido colocar vasos com plantas, gaiolas, enfeites e quaisquer objetos nos peitoris das janelas ou quaisquer outros locais onde fiquem expostos ao risco de cair.
- 3.19** - Em nenhuma hipótese será permitido colocar fios ou condutores de qualquer espécie, placas, letreiros, cartazes de publicidade, toldos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer outros objetos nas paredes externas das unidades autônomas, bem como instalar chaminés, tubulações de coifas para exaustores e aparelhos de ar condicionado, visíveis do exterior, salvo nos locais previamente indicados nos projetos da incorporadora.
- 3.20** - É vedado lançar papéis, pontas de cigarro, fragmentos de lixo, líquidos e quaisquer outras substâncias ou objetos pelas janelas ou quaisquer outras aberturas para as áreas comuns, assim como nestas mesmas áreas comuns.
- 3.21** - É vedado jogar nos vasos sanitários das unidades autônomas ou áreas comuns, quaisquer materiais suscetíveis de provocarem entupimento, inclusive papel e toalhas higiênicas.
- 3.22** - É obrigação de todo condômino comunicar imediatamente ao síndico ou administração, a ocorrência de moléstia contagiosa ou epidêmica em sua unidade autônoma.
- 3.23**- Não será permitido promover reuniões ou festividades que venham a perturbar a tranquilidade, ou exercer atividades ruidosas, ilícitas ou imorais nas unidades autônomas.
- 3.24** - É proibido utilizar com volume excessivo nas unidades vizinhas, aparelhos sonoros, vídeos sonoros, instrumentos musicais, alto-falantes, bem como máquinas ou equipamentos de qualquer espécie que provoquem ruídos de alta intensidade.
- 3.25** - Não será permitido o uso de rádios transmissores e receptores ou quaisquer outros equipamentos de comunicação, assim como quaisquer aparelhos elétricos ou eletrônicos que causem interferência nos demais equipamentos do edifício, ou das demais unidades autônomas.
- 3.26** - É dever de todo condômino ou ocupante não abusar do consumo de água, luz, observar as normas de segurança requeridas pelo uso dessas utilidades e manter em perfeito estado de conservação suas instalações, obrigando-se a comunicar à Administração toda e qualquer irregularidade, logo que constatada.
- 3.28** - Qualquer alteração, modificação ou extensão de antenas só poderá ser executada por pessoa autorizada pelo fabricante ou empresa encarregada pela manutenção, aprovado sempre, de maneira formal, pelo síndico ou administração.



IV - DAS MUDANÇAS

4.1. As mudanças somente poderão ser realizadas das 9:00 hs às 18:00 hs, de segunda a sábado.

4.2. As mudanças, totais ou parciais, deverão ser comunicadas, por escrito à administração, com no mínimo 48 hs de antecedência, sob pena de não ser permitida sua realização.

4.3. A mudança far-se-á exclusivamente pelo elevador de serviço

4.4. Móveis e volumes que excederem em peso a capacidade do elevador serão transportados pela escada ou içados.

4.5. Havendo dúvida, no caso de cofres, arquivos e demais móveis de grande porte, o transporte dos mesmos deverá ser previamente autorizado pela empresa responsável pela manutenção dos elevadores.

4.6. Todo e qualquer dano causado nas paredes, portas, elevadores, escadas, patamares, pintura, acabamento, acessórios e demais partes do edifício, por ocasião da entrada ou saída de mudanças, será prontamente indenizado ou reparado pelos proprietários das peças transportadas.

4.7. O transporte de objetos de grande porte que tiver de ser feito pela fachada, somente será permitido através de firma especializada, que se responsabilizará expressamente pelos danos causados nas paredes externas, peitoris, sacadas, vidros, etc, de todas as unidades autônomas por onde tais objetos transitarem, bem como responderá civil e criminalmente, por qualquer acidente ocorrido nos trabalhos, sem prejuízo da responsabilidade prevista no artigo 4.6. supra.

4.8. Constatado o acidente, a administração comunicará o proprietário, caso esteja ausente, e o síndico, a fim de que sejam tomadas as medidas cabíveis.

4.9. Os demais condôminos que tenham sofrido qualquer prejuízo decorrente de mudanças, deverão apresentar sua reclamação à administração, por escrito, solicitando vistoria no local, bem como anotar a ocorrência no livro próprio, mantido junto à administração.

V - DAS PARTES E ÁREAS COMUNS

5.1. É dever de todos os residentes e ocupantes das unidades do condomínio a qualquer título, utilizar as áreas e instalações comuns unicamente para os fins a

que se destinam, com os cuidados necessários à sua conservação e manutenção, evitando, de modo especial, causar qualquer espécie de deterioração.

5.2. Os condôminos, proprietários de unidades autônomas, são pessoalmente responsáveis por todo e qualquer dano ocasionado aos bens comuns por eles próprios, seus familiares, prepostos, empregados ou visitantes.

5.3. É dever de todos os ocupantes a qualquer título, observar na área do condomínio, seja no comportamento, seja no trajar, os mais elevados princípios da moral, bons costumes e respeito mútuo.

5.4. Não será permitida nos halls de entrada, escadas e locais de passagem, a formação de grupos ou aglomerações que causem vozeria ou algazarra ou ainda, obstruam a circulação dos demais.

5.5. As partes comuns serão rigorosamente limpas, devendo tal estado ser conservado pela coletividade, evitando lançar ou permitir que sejam lançados fragmentos de lixo, pontas de cigarro ou líquidos.

5.6. O lixo das unidades autônomas, devidamente acondicionado em sacos plásticos adequados, deverá ser depositado nas lixeiras apropriadas para esse fim, nos horários estipulados.

5.7. As passagens de fuga em caso de emergência deverão encontrar-se permanentemente desobstruídas.

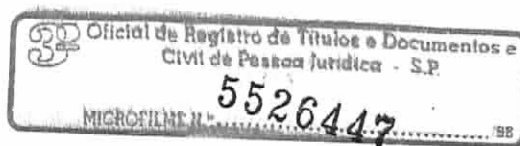
5.8. Não é permitido afixar nas dependências das partes comuns, internas ou externas, anúncios, letreiros, placas, inscrições ou qualquer outro material de publicidade, exceto nos locais previamente aprovados para esta finalidade.

5.9. É proibido armazenar objetos em geral, móveis ou material de construção em qualquer das áreas de uso comum, inclusive garagem.

5.10. Os volumes assim depositados deverão ser removidos pela administração, e somente serão devolvidos ao seu proprietário após o pagamento das despesas com a remoção ou prejuízos porventura ocasionados.

VI - DA MANUTENÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

6.1. As obras ou benfeitorias nas partes de uso comum serão executadas nos termos da Convenção do Condomínio, com o concurso pecuniário obrigatório de todos os condôminos.



6.2. Ocorrendo infiltrações oriundas das colunas gerais do edifício, a responsabilidade do condomínio circunscreve-se ao conserto ou substituição das canalizações danificadas e à reparação das partes afetadas nas áreas comuns.

6.3. No caso de ser atingida qualquer unidade autônoma, a pintura ou a restauração do revestimento ficará a cargo do respectivo condômino.

VII - DOS ELEVADORES

7.1. Uso dos elevadores sociais será reservado à coletividade condominial e seus visitantes, desde que não portem volumes de qualquer espécie e estejam em trajés compatíveis com o decoro e moral.

7.2. O transporte de móveis, bagagens, compras, carrinhos, volumes e objeto em geral, far-se-á exclusivamente pelos elevadores de serviço.

7.3. Em caso de força maior, a administração poderá autorizar o uso dos elevadores sociais para transporte de objetos e volumes de pequeno porte.

7.4. Em nenhuma hipótese ou circunstância a carga e a lotação poderão exceder a capacidade máxima dos elevadores, de acordo com as especificações do fabricante.

7.5. Todos que se utilizarem dos elevadores deverão fazê-lo com presteza, evitando sempre paradas demoradas e portas mal fechadas.

7.6. Dentro dos elevadores não é permitido fumar, nem portar cigarros, charutos ou cachimbos acesos.

7.7. É dever de todo condômino evitar que os elevadores sejam utilizados indevidamente, especialmente para brincadeiras, bem como zelar para que não sejam praticados atos de vandalismo que causem danos ao equipamento.

VIII - DO ESTACIONAMENTO

8.1. As garagens do Edifício Workplace Funchal foram projetadas para utilização com manobristas, e preferencialmente exploradas por empresa terceirizada.

- 8.2.** A empresa que vier a explorar as garagens, se responsabilizará pelo bom funcionamento do serviço oferecido aos condôminos, visitantes e usuários avulsos, instalando equipamento, luminosos e material necessários para tanto, cuidando também da orientação de pátio no local, tudo segundo a programação visual da empresa;
- 8.3.** Os responsáveis pela operacionalização das garagens serão também responsáveis pelo quadro funcional necessário aos serviços de estacionamento no local. Para isso, contratará e manterá, a seu custo, funcionários em número suficiente para o bom andamento dos trabalhos. Os funcionários deverão trabalhar devidamente trajados e identificados, devendo portar-se com cortesia e respeito no trato com os usuários dos estacionamento;
- 8.4.** As garagens contarão com a cobertura de seguro RC Garagista, sendo que os custos correspondentes correrão por conta da empresa responsável pela administração do estacionamento, e na ausência desta, do próprio condomínio, garantindo os veículos sob sua guarda, nos termos da legislação pertinente;
- 8.5.** Havendo a administração terceirizada das garagens, poderão ser cobradas tarifas dos usuários, nas categorias de avulso e mensalistas e conveniados, revertendo em favor do condomínio um percentual definido em contrato específico.
- 8.6.** A política de preços para a utilização do estacionamento por usuários será definida pela empresa que vier a explorar as garagens, em conjunto com o condomínio do Edifício Workplace Funchal.
- 8.7.** O serviço de estacionamento funcionará diariamente, de segunda a sexta, no horário das **07:00h** às **21:00h** e sábados das **07:00h** às **13:00h**, podendo este horário ser alterado caso constate-se ser necessário ao bom andamento dos serviços no local, sempre com anuência do condomínio.
- 8.8.** Cada condômino proprietário de conjunto comercial receberá, para utilização gratuita do estacionamento, credencial, garantindo a permanência de seu veículo nas garagens sem cobrança de tarifa;
- 8.9.** Cada condômino receberá credenciais em número correspondente às vagas de sua propriedade. Em cada credencial poderão ser cadastrados até dois veículos; porém, a utilização da vaga será feita por apenas um dos veículos a cada vez.

8.10. O condômino poderá utilizar vaga adicional àquela que tem direito, porém o veículo sobressalente será tratado como usuário avulso ou mensalista, conforme o caso, pagando a tarifa correspondente;

8.11. Se o condômino desejar modificar o cadastro dos seus veículos, poderá fazê-lo, desde que com antecedência de, pelo menos, um dia. A alteração será solicitada diretamente ao funcionário encarregado das garagens, através de contrato de alteração de dados. Caso contrário, o automóvel será enquadrado na categoria avulso, sendo cobrada tarifa por tempo de permanência na unidade.

8.12. As vagas do estacionamento serão, prioritariamente, destinadas aos condôminos e seus clientes e visitantes. Ocorrendo ociosidade das mesmas serão aceitos usuários avulsos. No entanto, a entrada de veículos alheios ao condomínio será imediatamente suspensa caso ocorra lotação do estacionamento.

8.13. Quaisquer pendências, observações ou reclamações oriundas do funcionamento das garagens deste Condomínio deverão ser comunicadas, por escrito, no prazo de 24h contados da ocorrência, à empresa administradora do estacionamento, devendo ainda ser encaminhada uma cópia desta reclamação à administração do condomínio.

IX - DAS PENALIDADES EM GERAL

9.1. Com exceção dos artigos que prevêm penalidade específica, a infração dos dispositivos deste regulamento será penalizada da seguinte forma:

9.1.1. Advertência escrita ;

9.1.2. Após primeira advertência, a aplicação de multa correspondentes à 25% da quota condominial vigente na época do pagamento.

9.1.3. Multa no valor de 37,5% da quota condominial vigente na época do pagamento, por reincidência genérica na violação de qualquer dos dispositivos.

9.1.4. Multa no valor mínimo de 50 % da quota condominial vigente na época do pagamento, por reincidência específica.

9.1.5. Multa especial, no valor de até 100% do valor da quota condominial vigente, por infração grave, que será aplicada mediante decisão do Conselho.

9.2. Serão consideradas infrações graves:

9.2.1. a prática de todo e qualquer ato que venha a danificar as instalações e equipamentos das áreas comuns ;

9.2.2. a prática de qualquer ato que venha a colocar em perigo a integridade física do infrator ou de terceiros

9.2.3. agressão física ou verbal aos demais usuários das partes comuns ou prepostos da administração responsáveis pela manutenção da ordem e bom andamento do condomínio.

9.2.4. a reincidência específica na violação das normas deste regulamento.

9.3. Os condôminos proprietários ou compromissários compradores das unidades autônomas serão diretamente responsáveis pelo pagamento das multas aplicadas por violação deste regulamento.

9.4. O não pagamento das multas impostas implicará na inadimplência do condômino perante o condomínio, incorrendo nas limitações do exercício de seus direitos, previstas na Convenção do Condomínio.

9.5. A aplicação das penalidades acima não prejudicará a indenização ou reparação dos danos e prejuízos eventualmente causados.

9.6. As multas serão aplicadas pelo Síndico.

9.7. O valor das multas será calculado tendo por base o valor da menor quota condominial vigente no condomínio.

X - DOS RECURSOS

10.1. Das penalidades aplicadas na forma deste regulamento, será cabível recurso, com efeito suspensivo, ao Conselho Consultivo.

10.2. Das multas especiais, aplicadas por decisão do Conselho Consultivo, será cabível recurso, sem efeito suspensivo, à Assembléia Geral de Condôminos,

10.2.1. Caso a Assembléia decida revogar ou diminuir o montante da multa aplicada, o valor já pago será descontado das quotas condominiais vincendas a partir da data da decisão.

10.3. Deixando o condômino infrator de efetuar o pagamento, poderá a multa ser cobrada por via judicial, no momento julgado conveniente pelo Conselho Consultivo.

10.4. O Conselho deliberará sobre os recursos de sua competência através de voto por escrito, não necessariamente proferido em reunião.

10.5. Os recursos interpostos contra as multas especiais aplicadas pelo Conselho serão deliberados na primeira Assembléia que vier a realizar-se, independentemente de convocação específica.

Este regulamento foi aprovado na Assembléia Geral Ordinária, realizada no dia 05/08/98, conforme consignado na respectiva ata.