

REGULAMENTO INTERNO GERAL

Aprovado na Assembleia Geral Ordinária de 17/03/10

ION INTELLIGENT CENTER (ION)

1 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 1.1 Reger-se-á o CONDOMÍNIO para todos os efeitos, pelas disposições da Lei 4591, de 16.12.1964, pela Convenção Geral de Condomínio e pelo presente Regulamento Interno.
- 1.2 A aplicação das normas aqui estabelecidas caberá, na forma da Convenção Geral do Condomínio, ao Síndico, com apoio da Administradora do EMPREENDIMENTO.
- 1.3 Ao alugar sua unidade autônoma, o CONDÔMINO proprietário deverá transferir, expressamente, as obrigações deste Regulamento Interno e da Convenção Geral ao futuro locatário, se possível, mediante inserção de cláusula contratual específica sobre o assunto.
- 1.4 O EMPREENDIMENTO composto por 5 (cinco) blocos tem destinação exclusivamente comercial, não podendo, sob qualquer alegação, ser utilizado pelos CONDÔMINOS ou locatários, com outra finalidade.
- 1.5 São áreas comuns do EMPREENDIMENTO, inalienáveis e indivisíveis: Além das estabelecidas no art. 1331, 2º, do Código Civil, toda área descoberta do pavimento térreo geral, composta por alamedas de passagem, jardins, calçadas, chafarizes, acesso aos blocos e demais áreas livres existentes, até o limite de sua maior projeção (com exceção da área de entorno dos Blocos 1 e 5 cuja destinação será de uso exclusivo, conforme determina a convenção geral do condomínio em seu item B2.5 e croquis a ela anexos); acessos aos subsolos e subsolos (com exceção as áreas de uso exclusivos dos Blocos 1 e 5, conforme determina a convenção geral do condomínio em seu item B2.5 e croquis a ela anexos); Todas as instalações e compartimentos técnicos existentes nessa partes, ou nelas previstos executar, bem como as áreas administrativas e sociais compreendidas sob projeção dos blocos 2 e 3, mas de uso comum de todos os condôminos e para atender a todos os Blocos.
- 1.6 As partes e coisas de propriedade, uso e serventia comuns deverão estar sempre absolutamente livres e desimpedidas, nada podendo ser depositado ou guardado, ainda que a título precário. Só será permitida a permanência de volumes de qualquer

espécie nos “halls”, garagem, áreas de acesso ou demais áreas comuns quando em trânsito.

- 1.7 São áreas privativas de propriedade exclusiva de cada Condômino aquelas discriminadas nas respectivas convenções de cada bloco e nos respectivos regulamentos internos dos mesmos.
- 1.8 Os danos verificados nas partes de uso comum, quando não for identificado o seu causador, serão reparados por contribuição de todos os CONDÔMINOS.
- 1.9 Provada a responsabilidade de um CONDÔMINO, seu funcionário, locatário, convidado, fornecedor ou visitante, ficará esta reparação a seu cargo exclusivo. Por outro lado, os consertos nas instalações de água, luz, esgotos, ocorridos antes de chegar às linhas troncos respectivas e originários de unidade autônoma, serão de responsabilidade do CONDÔMINO proprietário.

2 DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

2.1 São direitos dos CONDÔMINOS:

- 2.1.1 Usar das partes de propriedade e uso comuns, conforme sua destinação e sobre elas exercer todos os direitos que lhe conferem a lei e a respectiva convenção e regimento interno;
- 2.1.2 Usar e gozar das partes comuns do EMPREENDIMENTO, desde que não impeçam idênticos uso e gozo por parte dos demais CONDÔMINOS;
- 2.1.3 Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da Administração e pedir esclarecimentos ao Síndico, mediante agendamento;
- 2.1.4 Formular, por escrito, queixas e reclamações ao síndico, ou ao representante legal da Administração Geral;
- 2.1.5 Comunicar ao Síndico ou à Administradora quaisquer irregularidades que observem;
- 2.1.6 Recorrer à assembléia geral das decisões proferidas pelo síndico ou pelo representante legal;
- 2.1.7 Convocar assembléia geral e a ela comparecer, discutir, deliberar e votar desde que quites com suas obrigações;

2.1.8 No caso do condômino da(s) unidade(s) autônoma(s) localizada(s) no térreo do(s) BLOCO(S), cuja destinação seja voltada à exploração de restaurantes, cafés, bares e similares, poderá ele utilizar as áreas comuns, externas e contíguas ao seu espaço comercial, para colocação de cadeiras, mesas e toldos, com serviços de garçom, desde que obtenha(m) as devidas licenças perante as autoridades competentes e apresente previamente o projeto a apreciação do Síndico Geral, que juntamente com o Conselho Consultivo, à luz do que estabelece a Convenção Geral em seu Capítulo II – itens 2.7 e subitens deliberará se a cessão será onerosa ou não.

2.2 São deveres dos CONDÔMINOS e USUÁRIOS:

2.2.1 Obedecer às determinações da Administração do Condomínio Geral e do Síndico, tratando com respeito os seus prepostos, no cumprimento de suas atribuições.

2.2.2 Comunicar à Administração a realização de contratos de locação, cessão ou alienação da unidade autônoma e/ou respectiva vaga de garagem para fins de registro.

2.2.3 Não dar às unidades utilização diversa da preconizada na Convenção Geral.

2.2.4 Não usar as unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, fins escusos, ilícitos ou passíveis de repreensão penal ou policial, ou ainda, para fins que possam ser prejudiciais à segurança, sossego, salubridade e aos bons costumes.

2.2.5 Não remover pó de tapetes, cortinas ou de partes das unidades autônomas, senão com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam sua dispersão;

2.2.6 Não colocar quaisquer objetos nas janelas ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior ou de onde estejam expostos ao risco de caírem;

2.2.7 Não lançar objetos ou detritos sobre a via pública, áreas ou pátios internos;

2.2.8 Ao verificar algum dano na trava de fechamento das janelas, comunicar imediatamente a Administração, e providenciar o reparo necessário.

2.2.9 Não decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no EMPREENDIMENTO, nem substituir ou alterar as formas originais da fachada. Ficam ressalvadas as situações em que alterações

tenham o fim de customizar a entrada das empresas condôminas. Nestes casos, a alteração pretendida deve ser apresentada previamente à Administração do Condomínio Geral para avaliar junto ao arquiteto autor do projeto (ou a outro designado pelo condomínio), sua viabilidade.

- 2.2.10 Não utilizar forração nos vidros das janelas com papeis, plásticos ou similares de qualquer tipo, exceto a aplicação de película isolante térmica, tipo insulfilme, cuja tonalidade deverá ser previamente definida junto à Administração;
- 2.2.11 Não usar toldos externos, nem colocar ou permitir que se coloquem anúncios, avisos, letreiros, placas e cartazes de publicidade ou quaisquer outros na fachada do EMPREENDIMENTO; excetua-se dessa vedação as lojas, cujos letreiros deverão atender ao projeto definido (localização e dimensões) no manual técnico do Bloco 1 e 4. As exceções serão deliberadas a critério do Conselho Consultivo.
- 2.2.12 Substituir imediatamente vidro das janelas quebrado.
- 2.2.13 Não se valer dos profissionais prestadores de serviços do EMPREENDIMENTO para serviços particulares;
- 2.2.14 Não manter nas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez do EMPREENDIMENTO ou sejam incômodos aos demais Condôminos;
- 2.2.15 Não sobrecarregar a estrutura e as lajes do EMPREENDIMENTO com peso superior ao permitido, devendo consultar a Administração para avaliação da carga estrutural.
- 2.2.16 Não manter animais nas respectivas unidades autônomas;
- 2.2.17 Permitir, mediante solicitação prévia, o ingresso à sua unidade do Síndico ou funcionários da Administradora, quando isto se torne necessário e indispensável à inspeção ou a realização de reparos em instalações das áreas comuns ou de unidades vizinhas.
- 2.2.18 Reparar de imediato os vazamentos ocorridos na canalização secundária que sirva privativamente à sua unidade autônoma, bem como infiltrações nas paredes e pisos da mesma, respondendo pelos danos que porventura ditos vazamentos venham a causar ao Condomínio ou às unidades de outros condôminos.
- 2.2.19 Comunicar imediatamente ao Síndico e/ou Administração e à autoridade sanitária competente a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade, especialmente daquela que exija internação e isolamento, tais como tifo, meningite e dengue.

- 2.2.20 Manter todas as torneiras, registros e válvulas de sua unidade autônoma em perfeito funcionamento a fim de evitar desperdício de água, bem como os ralos de esgotos limpos e desentupidos, não utilizando produtos corrosivos;
- 2.2.21 Não depositar ou guardar nada, nem mesmo temporariamente, nos shafts por onde passam as instalações dos troncos de água potável, energia elétrica, telefonia, dados, água gelada/condensação, rede de hidrantes e mangueiras de combate a incêndio, que são compartimentos que pertencem a área comum do Edifício, e cujo acesso é exclusivo a profissionais habilitados previamente autorizados pela Administração;
- 2.2.22 Não utilizar como depósito de qualquer espécie os compartimentos destinados aos equipamentos do sistema de climatização dos andares (fan-coils), pois embora pertençam à área privativa do andar, não podem ser utilizados para este fim conforme estabelecido pela Portaria nº 3.523/GM de 28/08/1998 do Ministério da Saúde.
- 2.2.23 Manter a rota de fuga de emergência e o seu acesso livres e desimpedidos de quaisquer empecilhos (cinzeiros, mobiliários, entulho, sacos de lixo ou lixeiras etc...);
- 2.2.24 Manter sempre atualizado o seu cadastro na administração, inclusive o cadastro dos veículos que estarão autorizados a utilizar o estacionamento. Recomenda-se aos condôminos que se ausentarem por períodos longos, a indicação de um responsável, bem como um meio para sua rápida localização, a fim de permitir que a administração possa entrar em contato, visando ter acesso àquela unidade em situações de extrema e comprovada necessidade.
- 2.2.25 Contribuir com os encargos condominiais, com eventuais despesas pré-operacionais, com fundos de reserva, com as despesas ordinárias e extraordinárias, decorrentes do funcionamento do ION, que vierem a ser estabelecidos nos contratos pertinentes ao respectivo funcionamento, assim como na convenção geral e específica de cada BLOCO, no que diga respeito ao pagamento de despesas comuns ao ION.
- 2.2.26 Pagar todos os tributos e tarifas incidentes sobre a unidade autônoma e respectivas áreas comuns.
- 2.2.27 Não consumir cigarros, cigarrilhas, charutos, cachimbos ou quaisquer outros produtos fumígenos, derivados ou não do tabaco, em ambientes de uso coletivo (total ou parcialmente fechados) onde haja circulação ou permanência de pessoas, tais como áreas comuns de condomínios e praça de ambiência, conforme determina a Lei 5.517 de 17 de agosto de 2009. O descumprimento dessa norma acarretará

em aplicação de multa, bem como reembolso de eventual multa aplicada por órgãos públicos em consonância ao artigo 4º da aludida Lei.

- 2.2.28 Não utilizar as coberturas dos Blocos sem o consentimento da Administração e, quando necessário o acesso, atentar ao acompanhamento de algum funcionário indicado por ela, preferencialmente da Equipe de Manutenção.
- 2.2.29 Guardar o máximo de silêncio, especialmente durante o horário comercial, evitando o uso de aparelhos que produzam som, observando-se as disposições das Posturas Municipais vigentes;
- 2.2.30 Não manter aberta a porta dos elevadores além do tempo necessário para a entrada e saída de pessoas, salvo nos casos de manutenção e limpeza por parte dos funcionários especializados;
- 2.2.31 Não operar os equipamentos eletrônicos e de telefonia existentes na portaria e nos shafts, tais como câmeras, roteadores, antenas do wireless e estrutura da rede de informática.
- 2.2.32 Não instalar qualquer meio de comunicação, tais como central de rádio amador, antenas particulares para transmissão ou recepção em AM, FM, MW e etc., nas áreas comuns ou em sua unidade quando interferir nos meios de comunicação (rádio, TV, computadores, telefones e etc.) de outras unidades ou desfigurar a estética do Condomínio.
- 2.2.33 Não colher, alterar ou danificar qualquer elemento natural que compõe a flora dos jardins e áreas verdes do Condomínio.
- 2.2.34 Recomenda-se não fazer algazarra, gritaria, discutir ou conversar em voz alta nas partes comuns do prédio, bem como usar de linguagem chula, infringindo assim as normas da boa educação e da convivência civilizada.
- 2.2.35 Não permitir em sua unidade autônoma a instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto que sejam incômodos aos demais moradores ou causem danos ao prédio;
- 2.2.36 Os prestadores de serviço dos condôminos e usuários não poderão permanecer na recepção, “halls”, corredores, subsolo, coberturas, shaft e áreas administrativas e sociais com outro fim que não o destinado para cada local.
- 2.2.37 Comunicar à Administração o desejo de realizar filmagens nas partes comuns e registrar em fotografia as mesmas, inclusive a fachada, a fim de obter a autorização

para exploração da imagem, bem como realizar o pagamento da devida remuneração – a ser negociada na época pelos Síndicos e interessados.

3 OBRAS E REFORMAS EM UNIDADES AUTÔNOMAS

- 3.1 Por ocasião da definição de projetos de modificações ou reformas das instalações de unidades autônomas, a Administração deverá ser consultada, prévia e formalmente, pelo representante da unidade, para obter informações sobre a capacidade das instalações de projeto do Edifício (carga elétrica, capacidade de refrigeração, rede hidráulica e de esgotos, rede de incêndio, carga estrutural, rota de fuga, etc...), de forma que tais modificações/reformas não comprometam nem interfiram nas instalações prediais como um todo.
- 3.2 Antes do início das obras, deverá o interessado entregar formalmente à Administração do Condomínio, cópia das plantas de lay-out e de todas as alterações a serem realizadas nas instalações da rede de elétrica, hidráulica, refrigeração, sprinklers, etc., através de correspondência assinada por pessoa credenciada.
- 3.3 Fica vedada a execução nas unidades de qualquer instalação que resulte em sobrecarga mecânica ou elétrica para o Condomínio sem prévia autorização do Síndico e/ou Administração.
- 3.3.1. A Administração e o síndico terão prazo de 7 (sete) dias úteis para análise e autorização dos projetos, após recebimento das documentações necessárias, bem como apresentação da cópia da ART – Anotação de Responsabilidade Técnica do engenheiro responsável pela obra da unidade autônoma. (alteração aprovada pela Assembleia Geral Ordinária de 04/04/2012).
- 3.4 Posteriormente, após o “de acordo” da Administradora aos projetos, o início das obras deverá ser formalmente comunicado à mesma, com antecedência mínima de 48 horas, para que sejam tomadas as providências de apoio necessárias.
- 3.5 Para fechamento de prumadas de água potável ou da rede de sprinklers, acesso aos shafts, ao pavimento de cobertura, ou a quaisquer outras dependências ou instalações da área comum, a empresa Condômina deverá solicitar formalmente à Administração (por carta ou e-mail), com pelo menos 48h de antecedência, especificando o motivo da solicitação e o tempo estimado de duração da intervenção. A Administração realizará as manobras e fará o acompanhamento das intervenções.

- 3.5.1 Em caso de ônus para o Condomínio em relação ao esvaziamento da tubulação de água necessário para concluir a manobra ou obra, o custo será repassado ao condômino solicitante.
- 3.6 De 2ª à 6ª feira nos horários de 07:00 às 19:00h, não é permitido quebrar, fazer uso de produtos que prejudiquem a saúde de terceiros ou que exalem cheiro, bater em paredes ou qualquer tipo de ruído ou movimentação que venha a incomodar os demais usuários do Condomínio Geral. Permissões e restrições específicas poderão ser adotadas individualmente, para cada bloco, em função das características de sua ocupação, mediante deliberação do condomínio do bloco específico.
- 3.7 Durante a execução dos serviços, se houver ocorrência de princípio de incêndio, ou cheiro de queimado, a Administração e/ou a Sala de Controle (Segurança e Brigadista) deve ser contatada imediatamente, em qualquer horário, independente da proporção da ocorrência. A comunicação será feita pelo acionamento do botão de emergência do tipo “quebre o vidro” ou pelo interfone localizados no hall de elevadores do andar, ou por comunicação via telefone com a administração e/ou com a Sala de Controle.
- 3.8 Não é permitido o uso do vestiário/chuveiro do Condomínio pelos prestadores de serviços dos Condôminos.
- 3.9 Cada unidade autônoma será responsável por quaisquer perdas e danos, que tenham sido causados, por seu pessoal ou fornecedores, a quaisquer equipamentos e instalações do edifício e/ou a terceiros, decorrentes de erros ou falhas na execução dos serviços de reparos, obras, ou reformas em sua unidade.
- 3.10 O bloco 5 fica excluído das obrigações estabelecidas no item 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4, por ser monousuário e não haver infra estrutura de instalações técnicas interligadas aos demais blocos.
- 3.10.1 Caso o bloco 5 venha a ter ocupação multiusuário, aplicam-se os itens 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4.

4 MOVIMENTAÇÃO DE MATERIAIS, ENTULHOS, MUDANÇAS e OUTROS

- 4.1 As entregas ou retiradas de grandes volumes deverão ser comunicadas à Administração com 48h (quarenta e oito horas) de antecedência e serão regidas pelas normas descritas no regulamento interno de seu respectivo BLOCO de acordo com suas características específicas.

- 4.2 Excetua-se às movimentações que por força da atividade fim de empresa Condômina, sejam rotineiras, as quais terão trânsito livre desde que previamente registrada esta condição junto à Administração.
- 4.3 Todo e qualquer dano causado pela movimentação de materiais, equipamentos ou de mudanças, quer às dependências do Condomínio ou a de terceiros, será de inteira responsabilidade do proprietário beneficiário da movimentação.
- 4.4 Os condôminos devem solicitar aos prestadores de serviço a retirada imediata dos referidos resíduos, sendo terminantemente proibida a colocação destes, ainda que temporariamente, nas partes comuns dos prédios.
- 4.5 É obrigatória a entrega do(s) elevador(es) utilizado(s) para transporte de materiais e utensílios limpo(s) e sem quaisquer avarias.
- 4.6 As mudanças somente poderão ser realizadas no período entre 19:00 e 07:00, nos dias úteis e no dia inteiro aos sábados, domingos e feriados, após agendamento na Administração a fim de evitar que no mesmo dia duas unidades em mudança provoquem transtornos na circulação, sobretudo nos elevadores.

5 ELIMINAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS - LIXO

- 5.1 As lixeiras dos andares contam com dois recipientes diferentes: (a) um da cor azul, onde deve ser acondicionado todo lixo reciclável e (b) um da cor cinza, onde deve-se depositar resíduos gerais/ lixo comum.
- 5.2 Havendo detritos de grandes dimensões, exceto entulhos, deve-se solicitar a retirada na Administração, a fim de que a sua disposição na lixeira não atrapalhe a vedação do ambiente e a circulação de pessoas.
- 5.3 Nas áreas comuns, há lixeiras para todos os tipos de lixo reciclável e comum, devendo-se respeitar as indicações.
- 5.4 Os condôminos devem instruir os encarregados pelo depósito do lixo no sentido do fiel cumprimento destas recomendações, bem como para que evitem sujar as paredes e o piso dos corredores ao transportarem o lixo.
- 5.5 Não será permitido o depósito de entulho nas partes comuns do prédio, como restos de mudanças ou reformas, nem colocá-los nas lixeiras dos andares.
 - 5.5.1 O condômino deverá contratar uma empresa para recolher o entulho de sua unidade, comunicando esse evento à administração.
- 5.6 Resíduos de caráter hospitalar são de responsabilidade do condômino gerador, ficando a cargo do mesmo a sua remoção.

6 EMPREGADOS, FUNCIONÁRIOS E PRESTADORES DE SERVIÇO

- 6.1 Compete à administração do Condomínio fiscalizar e chefiar os empregados e prestadores de serviço, fazendo com que sua execução seja satisfatória.
- 6.2 O Horário de funcionamento da Administração é de 08:00 às 18:00, de segunda-feira a sexta-feira, exceto feriados.
- 6.3 Os condôminos não poderão requerer para seu uso particular os serviços dos empregados ou funcionários de empresas prestadoras de serviços durante seus expedientes, ficando o empregado infrator sujeito à advertência e, em caso de reincidência, demissão por justa causa.
- 6.4 Qualquer desrespeito, agressão ou humilhação impostos por um condômino a algum funcionário sujeitará o primeiro à repreensão por escrito e multa.

7 ACESSO DE PESSOAS

- 7.1 O acesso de visitantes será feito exclusivamente pela porta social, no pavimento térreo de cada um dos Blocos que compõem o EMPREENDIMENTO.
 - 7.1.1 O acesso de pessoas cadastradas poderá ser feito tanto pelo térreo quanto pelo subsolo.
 - 7.1.2 Não será permitida a entrada no Condomínio de propagandistas, vendedores ambulantes e assemelhados, salvo quando vierem a chamado de algum condômino, sendo que, nesse caso, a permanência dessas pessoas ficará limitada à unidade do condômino interessado.
- 7.2 Usuários: O cartão de credenciamento de cada usuário será habilitado conforme orientação da empresa Condômina, junto à Administração.
 - 7.2.1 A empresa Condômina deverá informar à Administração a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelas solicitações de cartões, atualização de cadastros e autorização de entrada e saída de materiais. Para isso, será feita a inscrição da(s) pessoa(s) indicada(s) com recolhimento de assinatura para validação das solicitações posteriormente enviadas à Administração.
 - 7.2.2 Em caso de perda de cartão, será cobrada uma multa de acordo com a tabela da administração.
- 7.3 Visitantes e Empregados de Prestadores de Serviços: De segunda-feira a sexta-feira, é permitido o acesso no horário compreendido entre 07:00h e 22:00h, mediante identificação e registro junto à Recepção do EDIFÍCIO. Fora desse horário e aos sábados, domingos e feriados o acesso somente será permitido mediante autorização prévia e formal da empresa Condômina, endereçada à Administração, contendo nome e identidade dos visitantes ou prestadores de serviço.

- 7.4 Ao chegarem ao prédio, os prestadores de serviços devem encaminhar-se diretamente à Recepção para identificação e aguardarão, no local indicado, autorização para dirigir-se à empresa.
- 7.5 Os funcionários das empresas prestadoras de serviços (entregadores, carregadores, executante de obras/serviços) contratadas pelos usuários, só terão acesso ao prédio após identificarem-se nos pavimentos térreos. Em caso de movimentação de materiais, equipamentos ou mudança, após identificação no pavimento térreo, deverão acessar a unidade destinatária pelo elevador de serviço no subsolo.
- 7.6 Para acesso ao prédio, as pessoas devem estar trajando camisa, calça comprida ou bermudas, sapatos, sandálias ou chinelos. Não será permitida a entrada ou circulação de pessoas, nas dependências do prédio, descalças e/ou sem camisa.
- 7.7 O usuário que solicitar lanches, refeições, remédios ou quaisquer serviços de “delivery” para entrega no seu local de trabalho fora do horário comercial ou aos sábados, domingos e feriados, deverá comunicar previamente à Sala de Controle.
- 7.8 Para a movimentação de artigos comestíveis, bebidas, flores, etc, mesmo que adequadamente embalados e acondicionados, somente serão utilizados os elevadores de carga.

8 ACESSO E USO DE GARAGEM E ESTACIONAMENTO

- 8.1 O estacionamento de automóveis de passeio será assegurado aos usuários credenciados junto à Administração, na proporção estabelecida pelo Memorial de Incorporação.
- 8.2 A altura máxima dos acessos às vagas de garagens localizadas no pavimento térreo é de 2,30m. No pavimento subsolo a altura máxima é de 2,20m na projeção dos Blocos 1, 2 e 3, e de 2,10 na projeção do Bloco 4.
- 8.3 Nenhum veículo poderá circular pelas rampas de acesso ou pistas de rolamento fora da mão de direção indicadas pela sinalização existente, bem como parar ou estacionar fora das áreas delimitadas para tal finalidade.
- 8.4 Não será permitido o ingresso a garagem de automóveis que apresentem anormalidades, tais como descargas abertas, vazamentos de óleos e outros defeitos

- que venham a se revelar prejudiciais ao Condomínio, assim como de veículos de dimensões acima do tamanho das vagas disponíveis.
- 8.5 É proibido utilizar a garagem para fazer reparos, a não ser em casos de emergência, unicamente para que o carro possa deslocar-se. Da mesma forma é proibida a experimentação de buzinas, rádios em alto volume e motores e a lavagem de automóveis nas dependências do Condomínio.
- 8.6 A velocidade máxima permitida para circulação de veículos nas garagens é de 10 Km/h (dez quilômetros por hora).
- 8.7 Os condôminos se obrigam a comunicar à Administração do Condomínio no caso de necessidade da entrada de caminhões na via principal, sendo certo que a carga máxima nesta via está limitada em 25.000 Kg (caminhão+carga) e somente poderá haver tráfego na pista de rolamento da via principal.
- 8.7.1 Caso a atividade fim de alguma empresa Condômina exija a circulação rotineira desse tipo de veículo, esta deverá cadastrar previamente tais veículos junto à Administração, sendo assim dispensada de proceder a comunicação a cada evento.
- 8.8 É terminantemente proibida a circulação de pedestres pelas rampas de acessos da garagem.
- 8.9 Não é permitido o uso das áreas destinadas à garagem e estacionamento para guarda de móveis, utensílios, motores, pneus, ferramentas, cerâmicas, madeiras ou quaisquer outros objetos ou máquinas.
- 8.10 O controle de entrada, permanência e saída de veículos no Condomínio deverá ser realizado de segunda-feira a sexta-feira, durante o período de 07:30h até 23:00h, e aos sábados, entre 07:30h e 14:00h, por empresa operadora especializada, para este fim contratada pelo Condomínio, permitindo-se a cobrança por meio do Sistema Rotativo/ Vallet.
- 8.10.1 Nos períodos fora do controle realizado pela empresa mencionada acima, os visitantes poderão utilizar as vagas localizadas no térreo dos Blocos 1 e 2, exceto as 18 vagas pertencentes às Lojas 101, 102 e 103 do Bloco 1.
- 8.11 A empresa operadora do estacionamento manobrará os veículos de passeio dos usuários mensalistas e dos visitantes.
- 8.11.1 Credenciados/Mensalistas Internos (Condôminos e funcionários com direito a vaga):

- 8.11.1.1 Acesso permitido de 2ª a domingo, 24h por dia, através de cartões de acesso cadastrados pela Administração.
 - 8.11.1.2 Os acompanhantes dos credenciados ou dos mensalistas internos, deverão desembarcar na entrada de garagem e se dirigir à recepção para a identificação obrigatória ao ingresso no prédio.
 - 8.11.1.3 Cada Condômino receberá um adesivo ou crachá com a identificação da unidade e bloco. Tal adesivo/crachá deverá ser exposto no painel a fim de facilitar a ronda dos seguranças.
 - 8.11.1.4 Deverão estacionar na extensão de seus blocos, exceto nos casos em que a(s) vaga(s) de sua propriedade localizem-se em outro bloco, respeitando-se a descrição contida no Memorial de Incorporação (incluindo pavimento e o tipo de cobertura), sob pena de multa conforme tabela existente na administração.
 - 8.11.1.5 Mensalistas fora do Sistema Rotativo deverão estacionar no local devido, ou seja, deverão respeitar a localização da vaga alugada/cedida ao uso.
- 8.11.2 Mensalistas externos:
- 8.11.2.1 Acesso permitido de segunda-feira a sexta-feira, durante o período de 07:30h até 23:00h, e aos sábados, entre 07:30h e 14:00h, ou durante o horário de funcionamento da empresa operadora do estacionamento rotativo.
- 8.11.3 Rotativo:
- 8.11.3.1 Funcionamento de segunda-feira a sexta-feira, durante o período de 07:30h até 23:00h, e aos sábados, entre 07:30h e 14:00h, exclusivamente por estacionamento, através de manobristas da operadora do estacionamento.
 - 8.11.3.2 Entrada e saída pelo acesso principal em frente ao Bloco 2.
- 8.11.4 Veículos para Carga e Descarga
- 8.11.4.1 O acesso de veículos de passeio ou utilitários destinados à carga e descarga de materiais e equipamentos, inclusive para obras e reformas, será realizado conforme abaixo, respeitando-se o estabelecido no item 4 descrito por MOVIMENTAÇÃO DE MATERIAIS, ENTULHOS, MUDANÇAS e OUTROS:
 - 8.11.4.2 O veículo deverá se dirigir ao pavimento térreo de cada bloco, em frente à recepção, para conferência da solicitação perante ao Condômino ou apresentação de autorização do condômino para o transporte de carga ou descarga. Após a identificação, o motorista do veículo receberá um cartão de acesso de visitantes para entrada no estacionamento do subsolo, ficando o mesmo responsável por sua devolução. Em caso de perda, o condômino contratante do serviço de entrega deverá pagar uma quantia referente à segunda via do cartão, conforme tabela da administração. Além disso, deverá respeitar o prazo máximo de 30 minutos, exceto transportes de grandes volumes e/ou mudanças, que deverá cumprir as normas do Capítulo 4 do presente Regulamento Interno.

8.11.4.3 Os veículos que atenderem a solicitações das Lojas do Bloco 4 deverão utilizar as vagas pré-definidas no térreo do Bloco 4 no prazo máximo de 30 minutos. Ultrapassando-se esse tempo, tanto os fornecedores quanto o condômino contratante serão advertidos.

8.11.5 Motocicletas:

8.11.5.1 O estacionamento de motocicletas somente é permitido na área demarcada para este fim.

8.11.5.2 O usuário que disponha de autorização para estacionamento de motocicleta deverá ao estacionar, obrigatoriamente, promover sua adequada segurança, não deixando casacos, capacetes e outros objetos expostos. O usuário que descumprir esta determinação não poderá reivindicar ressarcimento ao Condomínio em caso de roubo e/ou furto qualificado.

8.11.6 Bicicletas:

8.11.6.1 Somente será permitido o trânsito de bicicletas para sua guarda.

8.11.6.2 O estacionamento de bicicletas somente é permitido no bicicletário localizado no subsolo do Bloco 3, devendo-se acorrentá-la. Em nenhuma hipótese será permitido o estacionamento em mobiliários como postes e grades.

8.11.6.3 O usuário de bicicleta que estacioná-la no bicicletário deve promover sua adequada segurança, não deixando casacos, capacetes e outros objetos expostos. O usuário que descumprir esta determinação não poderá reivindicar ressarcimento ao Condomínio em caso de roubo e/ou furto qualificado.

9 SEGURANÇA E EMERGÊNCIA

9.1 Fica expressamente proibida a supressão, por obras nas partes comuns ou de uso privativo, a vedação, por qualquer forma, do acesso aos armários para mangueiras de incêndio, bem como a colocação de portas no acesso às escadas de escape ou de ferrolhos nas portas “corta-fogo”.

9.2 É vedada a utilização, para outros fins, da reserva de água destinada ao combate a incêndios.

9.3 Periodicamente, sem prejuízo para os ocupantes das unidades autônomas, o sistema de alarme de emergência será testado, não podendo, todavia, haver objeção que dificulte essa verificação necessária.

9.4 Sempre que as unidades autônomas forem fechadas, ao fim do expediente, todos os seus aparelhos elétricos devem estar desligados, mantidos apenas aqueles cujo

- funcionamento seja imprescindível, casos em que devem ser dotados de disjuntores térmicos adequados.
- 9.5 A sinalização dos “halls”, elevadores e acesso à escada de emergência não poderá ser alterada ou ter a sua visão imediata obstruída por obras ou instalações dos ocupantes das unidades autônomas.
- 9.6 Em caso de ocorrência de princípio de incêndio, ou cheiro de queimado, a administração e/ou Sala de Controle e/ou Portaria deve ser imediatamente contatada, em qualquer dia e horário, independentemente da proporção da ocorrência.
- 9.7 Não é permitido guardar ou depositar em qualquer parte do edifício explosivos, produtos inflamáveis ou quaisquer outros agentes químicos capazes de afetar a saúde, segurança ou tranquilidade dos moradores.
- 9.8 Fica terminantemente proibido atirar fósforos, pontas de cigarros, detritos ou qualquer outro objeto pelas portas, janelas, elevadores, corredores, escadas, coberturas e demais áreas comuns.
- 9.9 Os condôminos devem permitir o ingresso em suas unidades de membros da administração ou funcionários por ela encarregados em caso de emergência, quando se torne indispensável a inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do Edifício, sua segurança e solidez, ou à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações das unidades vizinhas.
- 9.10 É expressamente proibido a qualquer condômino ou usuário entrar em dependências reservadas aos equipamentos e instalações que guarnecem o EMPREENDIMENTO, tais como casas de máquinas dos elevadores, casas de bombas, local do compactador de lixo, medidores de luz e gás, hidrômetros, exceto funcionários da administração, segurança e manutenção.
- 9.11 Os condôminos deverão manter fechadas as portas de suas unidades e em nenhuma hipótese o Condomínio será responsabilizado por furtos nas unidades quanto nas áreas comuns.
- 9.12 A internet gratuita do condomínio é pública nos corredores e nas áreas administrativas e sociais, ficando livre à utilização de qualquer usuário. Desse modo, o Condomínio ficará isento de acusação por quaisquer danos, violações e outras infrações ocorridas pelos usuários da internet pública.

10 Da Proteção Contra o Pânico

- 10.1 Em caso de alarme, os elevadores serão retidos no térreo, abertas todas as portas de saída e processada a evacuação do EMPREENDIMENTO, pela escada de escape, conforme estabelecido no Plano de Emergência do Condomínio.
- 10.2 O Plano de Emergência do Empreendimento considerará as características ocupacionais de cada um dos blocos, notadamente no que se refere à integração com o plano de emergência específico de cada bloco.
- 10.3 Periodicamente serão efetuados treinamentos e exercícios de evacuação dos Blocos que compõem o Empreendimento, sendo obrigatória participação de todas as empresas ocupantes.
- 10.4 É assegurado à Administração do EMPREENDIMENTO o direito de examinar, sempre que necessário o Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio nas unidades autônomas.

11 REFRIGERAÇÃO

- 11.1. As Torres de Arrefecimento funcionarão no período de 07:00h às 20:00h (podendo ser estendido sem cobrança até às 23:00h, mediante aviso prévio por escrito a administração) de segunda-feira a sexta-feira e entre 08:00h e 14:00h aos sábados, excetuando-se os feriados. (alteração aprovada pela Assembleia Geral Ordinária de 04/04/2012).
- 11.2. Havendo interesse na utilização da refrigeração em outro horário, o condômino da unidade interessada deve fazer a solicitação formal, por escrito, na Administração, informando o período em que deseja manter as Torres em funcionamento.
- 11.2. A utilização em outro horário, conforme o item anterior, acarretará no pagamento do custo adicional por hora de acréscimo de consumo de água e energia, devendo a administração cobrar o valor com base no cálculo por hora, de acordo com a metragem da sala e/ou quantidade de aparelhos de ar-condicionado e tarifa utilizada pela concessionária à época.
- 11.3. A remuneração da energia pertencerá ao Bloco e a remuneração da água pertencerá ao condomínio geral, ficando a Administradora responsável pela cobrança e seu devido rateio.

12. ÁREAS COMUNS CEDIDAS POR PERMISSÃO DE USO

- 12.1 Áreas comuns somente poderão ser cedidas para uso exclusivo de determinado Condômino ou de terceiros, mediante autorização do Síndico, bem como do Conselho Consultivo do Condomínio Geral.
- 12.2. O uso da área cedida será regulado por documento formal onde serão definidas entre outros aspectos, mas não limitado a isso, as características dimensionais da área cedida, a finalidade de uso, o prazo da cessão, a retribuição ao Condomínio pela cessão, procedimentos de acesso a esta área, etc...
- 12.3. O uso das áreas comuns destinadas ao Centro de Convenções, Business Center, Fitness, Espaço de Leitura, Tea Room, Lounge, Praça de Ambiência, e outros que por ventura venham a ser criados, poderão ser oportunamente regulamentados.
- 12.3.1. Os regulamentos acima citados, após aprovados pelo Conselho Consultivo, farão parte integrante do presente Regulamento, como se nele estivessem transcritos, bem como suas alterações, obrigando os condôminos e usuários e a quem estiverem delegados, a execução destas atividades o seu cumprimento.

13. DA ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO

- 13.1 A segurança dos bens existentes nas unidades autônomas ou nos veículos estacionados nas garagens do EMPREENDIMENTO é de inteira responsabilidade de seus respectivos proprietários, ocupantes ou usuários, cabendo ao Condomínio apenas a adoção de vigilância supletiva, que não constanja aqueles que aí trabalhem ou procurem seus escritórios.

14. PENALIDADES

- 14.1 Pela infração dos deveres de condômino mencionados nos incisos II a IV do artigo 1.336, da Lei 10.406/02 e demais obrigações previstas neste Regulamento Interno e nos outros eventuais regulamentos dos condomínios geral e/ou dos Blocos, inclusive resoluções adotadas em Assembléia, o Síndico e/ou a Administradora aplicará(ão) à unidade condômina faltosa ou a que pertencer a pessoa faltosa – incluindo os visitantes da unidade – multa de até 5 (cinco) vezes o valor de sua contribuição condominial mensal vigente, tal como previsto no parágrafo 2º do artigo 1.336 da Lei 10.406/02, bem como estipulado na Convenção do Condomínio, sem prejuízo das demais conseqüências cíveis, criminais e administrativas em que incidir em conseqüência do seu ato e independentemente das perdas e danos que se apurarem, de acordo com a escala de graduação de risco abaixo:

- 14.1.1. Falta Leve – aplicar-se-á multa de 1 (uma) cota condominial.
 - 14.1.2. Falta Grave – aplicar-se-á multa de 2 (duas) cotas condominiais.
 - 14.1.3. Falta Gravíssima – aplicar-se-á multa de 3 (três) cotas condominiais.
 - 14.1.4. A base de cálculo para cobrança da aludida multa será a cota condominial específica e geral da menor fração ideal, excluindo-se fundo de reserva (alteração aprovada pela Assembleia Geral Ordinária de 06/07/2011)
- 14.2. A escala de graduação de risco será aplicada a cada caso concreto, pelos Síndicos e pela Administração. Em caso de reincidência, a multa aplicada à falta reincidente será acrescida de 2 (duas) cotas condominiais.
- 14.3. O condômino que mantiver comportamento, por si, familiares ou visitantes, incompatível com as normas sociais, ficará sujeito a uma multa de valor equivalente a até 10 (dez) vezes o valor de sua contribuição condominial mensal vigente a ser aplicada pelo Síndico, até ulterior deliberação da Assembléia, segundo o disposto no parágrafo único do artigo 1.337 da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, bem como estipulado na Convenção do Condomínio, tudo sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal em que possa incidir.
- 14.4. As multas, de qualquer origem ou natureza, serão cobradas pela Administração do BLOCO a que pertença a unidade do infrator, juntamente com as cotas condominiais ordinárias, com vencimento no mês seguinte ao da aplicação da penalidade.
- 14.4.1. Se a infração ocorrer em área comum do Bloco Geral, o Bloco deverá repassar a quantia recebida a título de multa para o Condomínio Geral.
- 14.5. O pagamento de multa não isenta o infrator da obrigação de:
- 14.5.1. reparar qualquer dano causado;
 - 14.5.2. fazer voltar a coisa à situação de origem, eliminar o mal e suas causas;
 - 14.5.3. custear as despesas que se fizerem necessárias por força do ato ou fato ilícito;
 - 14.5.4. responder pelas multas que forem aplicadas ao Condomínio pelo Poder Público em razão de seu ato.
 - 14.5.5. responder pelas conseqüências cíveis e criminais em razão de seu ato.

15. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 15.1 Nenhum ocupante ou usuário do EMPREENDIMENTO poderá alegar prejuízos em virtude da adoção das medidas aqui estabelecidas.
- 15.2. Quaisquer reclamações dirigidas ao Síndico ou à Administração só serão aceitas caso estejam registradas formalmente.

- 15.3. Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico e Membros do Conselho Consultivo, com recurso para Assembléia Geral.
- 15.4. Integram este regimento, para todos os efeitos, as normas anexas ou a serem anexadas aprovadas pela Assembleia Geral ou Conselho Consultivo.
- 15.5. Este regulamento entrará em vigor a partir de sua homologação em Assembléia Geral Ordinária, no entanto, ficam os condôminos sujeitos às disposições aqui registradas, devendo enquadrar-se, no todo, ao que ora se estabelece.
- 15.6. Fica eleito o Foro da Barra da Tijuca, nessa Cidade, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimirem-se quaisquer dúvidas ou questões oriundas das disposições convencionais, regimentais e regulamentares.