

MILINDRA EMPRESARIAL CENTER

REGIMENTO INTERNO

1 – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - O condômino MILINDRA EMPRESARIAL CENTER, situado na Avenida Pedro Firmino, 107, Centro, Patos - PB, rege-se para todos os efeitos, pelo Código Civil, pela Convenção do Condomínio e pelas disposições do presente Regulamento Interno.

Art. 2º - Obrigam-se ao estrito cumprimento deste regulamento os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários e locatários, todos doravante denominados, CONDÔMINOS, por si e por seus agregados, bem como os visitantes.

Parágrafo Único – São considerados agregados para efeitos desse regimento, os familiares e funcionários dos condôminos.

Art. 3º - Os condôminos poderão usar e gozar das partes comuns do edifício ate onde não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos.

Art. 4º - Os condôminos são responsáveis pelas infrações aos dispositivos legais, quer federais, estaduais ou municipais, cabendo-lhes assim o ressarcimento corrigido de possíveis multas aplicadas a suas unidades autônomas e computadas ao condomínio, que deverão ser acrescidas à quota do condomínio ordinária da unidade respectiva, no mês imediato aquele em que forem notificados.

Art. 5 – Os locatários ou comodatários tomarão parte nas Assembléias Gerais, com direito a voz e voto, sem necessidade de procuração, desde que os proprietários não estejam presentes, nem expressem até a data da reunião posição em contrário.

Art. 6º - As salas e lojas que forem alugadas deverão ter seus respectivos contratos de locação acompanhados de cópias deste Regimento Interno e da Convenção do Condomínio, e neles deverão constar clausulas proibindo a sublocação, no todo ou em parte, e obrigando o locatário a utilizar a unidade exclusivamente para os fins previstos nos documentos citados.

Parágrafo Único – No caso de contrato gratuito e que implique na cessão da unidade autônoma, o condômino, mesmo assim, devera anexar copias da Convenção de Condomínio e do Regulamento Interno, obrigando-se o locatário ou assemelhado ao seu estrito cumprimento.

Art. 7º - Os condôminos deverão zelar pelo bom nome e conceito do Edifício, sendo proibido a pratica de qualquer atividade ou ato suscetível de ferir o decoro público ou os bons costumes.

Art. 8º - Em condições excepcionais, deverá ser facilitado ao sindico ou encarregado do sindico, o acesso a determinada unidade, ou a consulta ao contrato de locação, justificado o motivo.

MILINDRA EMPRESARIAL CENTER

REGIMENTO INTERNO

Parágrafo Único – Em qualquer circunstancia o síndico ou seu substituto legal deverá se fazer acompanhar por uma testemunha.

Art. 9º - Todas as reclamações e sugestões do condômino deverão ser endereçadas ao síndico, por escrito, ou registradas em livro próprio para esse fim mantido obrigatoriamente na portaria, no qual, também, ficarão anotados todas as ocorrências e fatos graves ou anormais, que por ventura possam ter se verificado nas dependências do condomínio.

Art. 10º - Em suas ausências e impedimentos, o síndico deverá ser substituído pelo subsíndico.

Art. 11 - Os casos omissos neste regimento serão resolvidos pela administração, composta pelo síndico, subsíndico e conselho fiscal.

Art. 12 - Todo e qualquer dano ou estrago provocado por um condômino ou seus empregados, em qualquer área do Edifício, deverá ser integralmente indenizado pelo condômino implicado na ocorrência.

Art. 13 – A taxa de condomínio será paga até o dia 30 (trinta) de cada mês e o condômino que não honrar seu compromisso no prazo ficará sujeito a multas e penalidades previstas neste regimento e na Convenção do Condomínio.

Art. 14 - A falta de pagamento de obrigações de qualquer natureza, no prazo do vencimento, sujeitara o inadimplente à multa de 2% (dois por cento), sobre o valor da dívida, além dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, que correrão da data de vencimento, podendo o síndico efetivar protesto do nome do inadimplente em cartório, comunicando o proprietário da sala, ou cobrar o débito judicialmente caso em que ficará também sujeito a custas judiciais e honorários advocatícios, estes à base de 20% do valor cobrado.

II – DO USO DAS PARTES COMUNS E DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 15 - Consideram-se partes comuns do Edifício as previstas na Convenção do Condomínio.

Art. 16 - As passagens, corredores, escadas e demais áreas comuns, não deverão ser obstruídas ou utilizadas para qualquer outro propósito, inclusive para a guarda de objetos ou materiais.

Art. 17 - É expressamente proibido aos condôminos por si ou por dependentes e serviçais, além dos casos previstos em lei, os abaixo:

- a) Efetuar qualquer modificação na fachada externa do prédio sendo necessário para tanto a aprovação expressa e antecipada da administração do edifício, homologada pela Assembléia Geral Extraordinária.

MILINDRA EMPRESARIAL CENTER

REGIMENTO INTERNO

- b) Guardar ou depositar, nas dependências do edifício, material explosivo ou inflamável com exceção dos que são permitidos pela postura municipal, ou qualquer substância ou material que possa afetar a saúde dos ocupantes ou a segurança do edifício.
- c) Ter outra destinação a não ser a comercial.
- d) Entregar, ceder ou emprestar chaves da unidade, depositá-las na portaria, entregá-las a fornecedores, serviços ou outras pessoas estranhas, ficando, porém, quem o fizer, responsável pelas consequências do ato.
- e) O uso de aparelhos de som deve ser com discrição, evitando perturbar o silêncio e a comodidade de outrem.
- f) A realização de jogos ou quaisquer práticas que possam causar danos ao prédio, notadamente nas partes comuns e áreas livres.
- g) Estender ou secar roupas, panos de chão, toalhas ou outros itens, bem como limpar tapetes e cortinas nas áreas comuns.
- h) Trocar ou substituir lâmpadas das áreas de uso comum, a não ser com autorização do Síndico ou Sub-Síndico.
- i) Riscar paredes, elevadores, pilotis, devendo o causador assumir os danos por si efetuados.
- j) Retirar dos devidos locais extintores, mangueiras de incêndio, etc. sem autorização do Síndico ou Sub-Síndico, a não ser no caso de emergência para fins a que se destinem esses materiais.
- k) A utilização pelos condôminos, para seu uso particular, dos serviços dos empregados do edifício quando estes estiverem cumprindo horário de trabalho, ficando o empregado infrator sujeito a advertência verbal e por escrito e em caso de reincidência à demissão.
- l) Aos prestadores de serviços dos condôminos, usarem os elevadores mal vestidos, sujos, descalços e assim transitarem pelas áreas de uso comum.
- m) Manter a porta dos elevadores aberta além do tempo necessário, salvo nos casos de manutenção e limpeza por parte das pessoas autorizadas.
- n) Manter animais domésticos nas salas/lojas.
- o) Jogar pelas janelas ou portas, cascas de frutas, verduras, pontas de cigarros, fósforos ou outros objetos usados de qualquer natureza, assim como o ato de cuspir. Esses procedimentos também são proibidos nos corredores, escadas, hall, elevadores, enfim, em todas as áreas de uso comum do prédio.
- p) Volume de qualquer espécie nos halls, garagens, portaria, área de acesso ou demais partes comuns, exceto quando em trânsito para as unidades.
- q) Transitar nos elevadores fumando ou portando aceso cigarro, charuto, cachimbo e outros similares.
- r) Nos compartimentos de bombas, caixas d'água, motores, geradores, ligações de água, luz, telefone, casa de força, poço dos elevadores, transformadores, alarmes e outras instalações similares, só terão acesso o síndico, os porteiros, funcionários da administradora, eletricitista e os profissionais que se destinem a efetuar reparos e manutenções.
- s) Ficam vedadas as aglomerações no hall de entrada do prédio ou reuniões de qualquer caráter, exceto aquelas expressamente permitidas pela administração do Condomínio.
- t) No caso de reformas que impliquem em acúmulo de entulhos/metralhas, fica proibida a utilização de qualquer área comum para guarda dos mesmos, ficando o condômino obrigado a contratar serviços de caçamba para guardar e retirar os referidos materiais.
- u) A realização de qualquer evento que utilize a área comum do condomínio, salvo com autorização expressa da administração.
- v) A entrada e permanência de animais no interior do condomínio.

III – DAS UNIDADES

MILINDRA EMPRESARIAL CENTER

REGIMENTO INTERNO

Art. 18 - O lixo resultante de cada unidade autônoma deverá ser acondicionado em sacos plásticos e higiênicos, devidamente fechados, para possibilitar a sua remoção pelos funcionários responsáveis pela limpeza do prédio, devendo ser colocado nos locais determinados pela administração para coleta nos horários recomendados.

§ 1º - O recolhimento do lixo deverá obedecer aos horários compreendidos entre 7:00/9:00 horas, pela manhã.

§ 2º - Fica terminantemente proibida a colocação de lixo nos corredores, escadarias e outras áreas comuns do condomínio, não destinadas para tanto, bem como fora dos horários pré-determinados para o seu recolhimento pelo pessoal da limpeza.

§ 3º - Quando não atendido o horário de recolhimento normal, o lixo deverá ser levado até o depósito coletor do prédio, por meios do condômino.

Art. 19 - O lixo proveniente de consultórios médicos, odontológicos, de laboratórios ou de farmácias, deverá ser acondicionado de acordo com as normas técnicas determinadas por Lei, para os casos, obrigação essa a cargo dos profissionais respectivos.

Art. 20 - A realização de serviços nas salas/lojas deverá ser previamente comunicada ao síndico, com o fornecimento da relação de empregados a serem utilizados, a fim de que a administração controle a entrada/saída dos mesmos, devendo ser adotados os seguintes procedimentos:

- a) Pedir previamente a ligação da luz elétrica da unidade, uma vez que é terminantemente proibida a utilização de energia proveniente da área comum do prédio.
- b) Relacionar os trabalhadores da obra contendo nome, RG, CPF e endereço e apresentar a lista à administração.
- c) Solicitar caçambas, antecipadamente, caso venha produzir entulho/metralha.
- d) Providenciar lonas e/ou tapumes para isolar a área da obra da área comum e impedir o lançamento de detritos ou poeira nas áreas comuns;
- e) Caso suje áreas comuns do condomínio devido à obra, os trabalhadores deverão limpá-las.
- f) O elevador de serviço deverá ser forrado e protegido durante o transporte de matérias para as obras e transporte de utensílios.
- g) Serviços que forem ruidosos ou barulhentos, como os que exijam demolição, instalação de gesso, de armários, utilização de furadeiras e maquinas, etc., deverão ser realizados após as 20:00 horas de segunda a sexta e em qualquer hora nos sábados e domingos.
- h) Para realizar qualquer evento aos sábados, domingos, feriados ou trabalhos noturnos e/ou durante a madrugada, o condômino deverá solicitar autorização, identificando quais funcionários estarão trabalhando no local de acordo com o item 1 deste documento. A solicitação deverá ser feita por escrito.
- i) Fica expressamente proibido colocar entulho/metralha nas garagens.
- j) Em caso de alteração nas instalações hidráulicas e elétricas, deverá o interessado apresentar previamente os projetos para com suas devidas modificações à

MILINDRA EMPRESARIAL CENTER

REGIMENTO INTERNO

administração, a qual designará um engenheiro para avaliar o projeto, ficando o custo do serviço a cargo do condômino interessado;

Parágrafo único. Os prejuízos que os responsáveis pelas obras causarem ao condomínio ou condôminos serão de inteira responsabilidade do condômino-proprietário executor da obra, inclusive quanto aos atos cometidos pelos funcionários da obra.

Art. 21 - O condomínio não se responsabilizará pela guarda de quaisquer mercadorias, objetos ou materiais de propriedade de condôminos ou de terceiros, em áreas comuns do prédio.

Art. 22 - O Horário de funcionamento normal do condômino ocorrerá entre as 7:00 e as 22:00 horas, das segundas às sextas-feiras e das 07:00 às 13:00 horas no sábado.

Art. 23 - A desocupação/ocupação de salas e lojas, com movimentação de móveis ou simples transportes destes, deverá ser comunicada à administração com antecedência, devendo ser realizada após as 20:00hs, feriados ou fins de semana, com a identificação do pessoal envolvido ou das transportadoras responsáveis pelas mudanças, sempre com a presença do condômino ou de um representante e só poderá ser feito com a utilização do elevador de serviços.

Art. 24 - No caso da venda, troca ou aluguel de sua unidade, o proprietário deverá fazer a devida comunicação à administração, a fim de que seja procedido o cadastramento do novo titular ou responsável, além da modificação do endereço.

Art. 25 - Fica terminantemente proibida a entrada de garrafeiros, vendedores ambulantes, cambistas, angariadores de donativos, etc., para exercerem o seu comércio no condomínio, salvo quando vierem a chamado de algum condômino, sendo que, neste caso, a permanência dessas pessoas ficará limitada à sala/loja do interessado.

Parágrafo Primeiro – O síndico poderá reservar um pequeno espaço da área comum para atender a apelos de Instituições comprovadamente sem finalidade lucrativa e de utilidade pública, para fins de arrecadar recursos, sem cobrar taxa de qualquer espécie.

Parágrafo Segundo – Também poderá atender a Exposição de arte ou de produtos e serviços que não façam concorrência a pessoas ou empresas estabelecidas no edifício podendo ou não cobrar uma taxa pelo uso das dependências, caso considere uma promoção ou não do condomínio.

Art. 26 - Os condôminos ou responsáveis por suas respectivas unidades autônomas, ficam obrigados a dar conhecimento dos termos deste Regulamento Interno a seus empregados e visitantes.

Art. 27 - O condomínio não se responsabiliza por qualquer roubo ou furto, acidentes ou incêndios ocorridos nas dependências do edifício, razão pela qual os condôminos devem manter severa vigilância na guarda de seus bens, bem como desligar todos os aparelhos

MILINDRA EMPRESARIAL CENTER

REGIMENTO INTERNO

elétricos e hidráulicos quando do encerramento de seus expedientes, porém o condomínio diligenciará a fim de que todas as ocorrências sejam esclarecidas.

Art. 28 - Por motivo de segurança das instalações e do próprio Edifício como um todo, fica expressamente vedada a execução, nas unidades autônomas, de qualquer instalação que resulte em sobrecarga mecânica e/ou elétrica para o prédio, sem previa autorização, por escrito, do síndico, mediante parecer técnico de profissional habilitado.

Art. 29 - Deverá o condômino indicar o endereço onde o síndico poderá dispor das chaves de sua unidade para ter acesso ao interior da sala/loja em circunstâncias de urgência devidamente comprovada. Caso contrário, estará o mesmo autorizado a tomar as devidas providências para ingressar no local, cobrando do responsável as despesas decorrentes.

Art. 30 - Todo e qualquer dano ou estrago provocado por um condômino ou seus empregados ao edifício deverá ser inteiramente indenizado por este aquele.

IV – DA PORTARIA

Art. 31 - As portas de entrada do prédio serão abertas, pontualmente, as 7:00 horas e fechadas as 22:00 horas.

Art. 32 - Após o fechamento das portas e portões só será permitido acesso ao interior do prédio aos proprietários, desde que se identifiquem, devendo ser anotado no livro existente na portaria para esse fim a hora da entrada/saída, o número do documento de identidade.

Art. 33- Os empregados de salas/lojas que venham realizar serviços fora do horário de funcionamento normal do condomínio deverão apresentar a autorização do proprietário.

Art. 34 - Não será permitida a realização de nenhum serviço nas áreas comuns do prédio, por pessoas estranhas ao quadro funcional, salvo expressa autorização do síndico.

Parágrafo Único – Às pessoas que forem credenciadas para prestar algum serviço ao condomínio ou condôminos deverá ser fornecido um crachá de identificação, que deverá ser usado enquanto estiverem no prédio.

Art. 35 - Não será permitido o acesso à cobertura do prédio, a ninguém, exceto à pessoa encarregada da manutenção do condomínio. Qualquer outra pessoa, que por alguma razão tenha de subir ao local, deverá ter o consentimento da administração, devendo, porém, ser acompanhada por um funcionário.

Art. 36 - Durante os feriados e domingos não será permitida a entrada de funcionários no condomínio, exceto aqueles de serviço.

MILINDRA EMPRESARIAL CENTER

REGIMENTO INTERNO

Parágrafo Único – Também não será admitida a presença de empregados em gozo de férias, licenças ou folgas, nos locais de trabalho, recomendando-se maior rigor, quando se tratar de ex-funcionários.

Art. 37 - Recomenda-se atenção redobrada, com pessoas encarregadas, por terceiros, para executar serviços elétricos, hidráulicos, telefônicos, de manutenção de aparelhos de ar condicionado, ou outros, não permitidos que tenham acesso aos quadros de controle e distribuição, além da casa de maquinas e motores, sem conhecimento e autorização da administração.

V - DOS FUNCIONÁRIOS

Art. 38 - O servidor deverá comunicar imediatamente à administração e ao pessoal encarregado da segurança, qualquer irregularidade observada no prédio durante seu turno de serviço, sob pena de ser considerado conivente e responsável pelas ocorrências.

Art. 39 - Os empregados do condomínio somente receberão instruções do síndico, de seu preposto, da administradora de condomínios e dos supervisores hierárquicos.

Art. 40 Os empregados do condomínio não poderão ser utilizados para serviços particulares dos condôminos. Os auxiliares de serviços gerais, excepcionalmente, poderão ajudar no transporte de pequenos pacotes ou volumes até o local dos elevadores.

Art. 41 - Os empregados deverão zelar pelo bom nome do condomínio, quando em serviço, apresentando-se sempre com fardamento limpo, asseados, portanto os crachás de identificação, devendo comunicar aos supervisores imediatos tão logo observem ou tomem conhecimento de desperdício de energia elétrica ou água nas áreas comuns ou de terceiros.

Art. 42 - A iluminação da área comum do prédio deverá ser ligada as 8:00 horas da manhã, evitando-se, porém, o desperdício. Essa iluminação deverá ir sendo ampliada à medida que as condições ambientes o exijam, ate atingir o seu limite. Depois das 22:00 horas, só deverão permanecer acesas as áreas internas, comuns, estritamente necessárias a segurança.

Art. 43 - Fica proibido, a bem da segurança, a aglomeração de pessoas estranhas ao serviço na portaria, garagem, corredores, prédio externo do estacionamento ou outras áreas comuns onde haja funcionários trabalhando.

Art. 44 - Os funcionários deverão atentar para os seguintes princípios: a escala de serviço deverá ser rigorosamente obedecida; faltas injustificadas serão descontadas dos salários; ao chegarem ao seu posto de trabalho, a primeira providencia ser a de assinar o Livro do Ponto; faltas por motivo de saúde só serão abonadas mediante a apresentação do atestado medico; devido o condomínio fornecer fardamento aos servidores, exige-se o seu uso diário; qualquer motivo de força maior que impeça o funcionário de

MILINDRA EMPRESARIAL CENTER

REGIMENTO INTERNO

comparecer ao trabalho deverá ser comunicado ao síndico com tempestividade, a fim de que seja providenciada a devida substituição.

Art. 45 - Os empregados deverão evitar gasto inútil de água, atentando, inclusive, para a existência de vazamentos em torneiras, caixas de descarga e válvulas, a fim de evitar despesas desnecessárias ao condomínio.

Art. 46 - As recomendações constantes deste capítulo deverão ser rigorosamente cumpridas e feitas cumprir por todos os funcionários, sob pena de serem consideradas como desobediência às determinações administrativas, cujas conseqüências podem chegar até a demissão por justa causa.

VI – DAS PENALIDADES

Art. 47 - A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção do Condomínio e neste Regime Interno sujeitará o infrator às punições fixadas no Art. 51, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Art. 48 – São consideradas penalidades para efeito deste regulamento as advertências e as multas aplicadas aos condôminos, excetuando - se os ressarcimentos de despesas de caráter indenizatório.

Art. 49 - As penalidades aplicadas pelo síndico ou Assembléia Geral obedecerão à ordem seguinte: advertência e multa.

Art. 50 – As desobediências às normas disciplinares deste regulamento serão punidas com multa que poderão variar da seguinte maneira: 50%, 100% e 150% do valor do Salário Mínimo conforme graduação da infração:

§ 1º – São consideradas infrações Graves a inobservância do disposto nos artigos 20 e 37.

§ 2º - São consideradas infrações Moderadas a inobservância ao disposto no artigo 11 (onze).

§ 3º - Parágrafo terceiro – São consideradas infrações Leves a inobservância dos dispositivos deste regimento, executando-se as previstas no artigo anterior.

Art. 51 – Para punição do condômino infrator, de ser adotado o seguinte procedimento:

- a) O Condômino que, por si só ou através de prepostos, convidados ou prestadores de serviço, não cumprirem quaisquer norma estabelecida na Convenção e neste Regimento Interno, será advertido, cabendo ao síndico impor tal sanção;
- b) Após a aplicação da advertência, caso o condômino volte a infringir a mesma norma, será aplicada uma multa, sendo impostos os valores em conformidade com os percentuais previstos no artigo anterior;
- c) No caso de reincidência no cometimento da infração dentro do período de 60 dias, a multa será aplicada em dobro;
- d) Cabe ao condômino, até 05 (cinco) dias do recebimento da notificação da multa, o direito a recurso da mesma ao Conselho Fiscal, que deve ser apresentada

MILINDRA EMPRESARIAL CENTER

REGIMENTO INTERNO

formalmente ao Síndico, mediante protocolo, bem como poderá recorrer a AG da decisão do Conselho Fiscal, prevalecendo a decisão da Assembléia, também mediante recurso formalmente apresentado ao Síndico e devidamente protocolado no prazo de 05 (cinco) dias;

- e) O condômino que, por si só ou através de convidados ou prestadores de serviço causar danos de qualquer natureza às propriedades do Condomínio ou às suas áreas comuns, será obrigado a reparar o dano no prazo de 72 horas a contar da data em que foi notificado. Caso os reparos não sejam efetuados no prazo estabelecido, o Condomínio ficará autorizado a reparar o dano, cobrando do condômino o valor gasto, juntamente com a taxa condominial do mês subsequente ao da comunicação;
- f) O atraso nos pagamentos das multas sujeitará o condômino às penalidades previstas para o atraso das taxas condominiais;

Art. 52 - As multas serão cobradas juntamente com a taxa condominial

Art. 53 – As punições serão impostas pelo síndico, ouvido o Conselho Fiscal no caso de aplicação de multa.

Art. 54 - O Objeto principal deste Regimento é assegurar a tranqüilidade, a paz social e o uso pacífico e apropriado do MILINDRA EMPRESARIAL CENTER, coibindo-se os abusos que possam prejudicar o nome, asseio, higiene, segurança e conforto do Condomínio, ficando os condôminos e terceiros, estes após o registro em cartório deste regimento, obrigados às normas supra-estatuídas, sendo os casos omissos resolvidos pelo Síndico e Assembléia Geral, na forma da Lei.

Estando todos de acordo, fica o presente Regimento Interno aprovado em Assembléia Geral realizada em 25 de fevereiro de 2011.

SINDICO

SINDICO

SINDICO