



REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS



Registro Microfilmado

Nº

252921

CONDOMÍNIO TORRE DEL PASEO

Av. Santos Dumont, 3131 A - Aldeota

FONE/FAX (85) 3264-0151

CNPJ: 04.009.984.0001/22

## CONDOMÍNIO ED. CENTRO COMERCIAL DEL PASEO REGIMENTO INTERNO.

Este Regulamento Aprovado pelos condôminos presentes na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 28/11/07, tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos estão instalados comercialmente neste edifício, complementando e na conformidade com o que estabelece a Lei 4.591/64 (Lei do Condomínio), a Lei 10.406/2002 (Código Civil) e outras posteriores, como também a Convenção Condominial vigente.

### CAPÍTULO I - Da administração

**Art. 1º.** A administração do Condomínio será exercida pelo Síndico, sub-síndico e Conselho Fiscal, eleitos pela forma estabelecida pela convenção do Condomínio.

### CAPÍTULO II - Dos Direitos e Deveres

**Art. 2º.** São direitos dos condôminos:

- I. Usufruir com tranquilidade, conforto e segurança, das coisas e serviços comuns;
- II. Participar ativamente nas relações e atividades condominiais, exprimindo a qualquer tempo e livremente suas opiniões cabíveis ao bem comum. Para tanto deverá registrá-las em livro próprio, disponível na Sala de Administração.

**Art. 3º.** São deveres dos condôminos:

- I. Conhecer, cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção do condomínio, o Regulamento interno, recomendações do "Manual de Utilização e Conservação", da "Construtora Colméia Ltda", as decisões administrativas do Colegiado gestor ou do Síndico, e, ainda as deliberadas em Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias;
- II. Contribuir financeira e pontualmente nos vencimentos fixados para o custeio das coisas comuns, através do pagamento de sua respectiva quota-parte e da taxa de melhoria, destinada à manutenção das facilidades e a aquisição, conservação, modernização, reparação ou reconstrução das coisas comuns;

### CAPÍTULO III - Da Organização e Limpeza

**Art. 4º.** Com o objetivo de estabelecer a ordem e a manutenção da harmonia e bem estar entre os usuários das salas, é expressamente PROIBIDO:

- I) Alienar ou ceder a qualquer pretexto, sua unidade autônoma, para fins de constituição de habitações unifamiliar ou coletivas, pernoitar e/ou permitir que se pernoite nas dependências do condomínio ou da unidade autônoma.
- II) Alienar ou ceder a qualquer pretexto sua vaga "rotativa" na garagem às pessoas estranhas ao condomínio (familiares, visitantes, clientes, etc.).
- III) Usar sua unidade autônoma ou sua vaga de garagem como depósito para qualquer finalidade bem como manter nas mesmas instalações, equipamentos

Cond. Ed. Torre Comercial Del Paseo

CNPJ: 04.009.984/0001-22

Av. Santos Dumont, 3131 A

Aldeota CEP: 60150-160

Fábio Timbó - Síndico

GRACE



ou materiais com perigo potencial, ou ainda substâncias ou produtos tóxicos, corrosivos, explosivos ou inflamáveis, de modo que possa expor aos riscos a saúde dos demais condôminos ou do condomínio.

- IV) Manter posse, guarda, ou acesso de animais de qualquer porte e raça.
- V) Fazer uso de ruído ou som, quaisquer que sejam as fontes, em volume audível nas salas vizinhas, no horário compreendido entre 07:00(sete) e 22:00(vinte e duas) horas.
- VI) Realizar obras para reformas ou acréscimos estruturais ou fabricação de móveis em sua unidade autônoma, sem comunicar à administração com antecedência de 24 horas do início da obra no horário das 8:00(oito) às 17:30(dezessete e trinta) horas, somente podendo fazê-las entre os horários de 22:00(vinte e duas) às 7:00(sete) horas, de segunda a sexta e, aos sábados a partir das 14:00(quatorze) até segunda-feira às 7:00(sete) horas, ressalvando os casos em que as salas vizinhas (ou aproximadas) sejam utilizadas comercialmente até o final do dia, devendo os casos omissos ser resolvidos pela administração.
- VII) Em relação à subida de móveis (cadeiras, mesas, etc.), será permitida somente pelo elevador de serviço, observado os horários do item anterior e em finais de semanas e feriados poderá ocorrer pela manhã, desde que acompanhamento por funcionário da Torre.
- VIII) Permitir a permanência de veículos de terceiros no estacionamento rotativo dos condôminos, salvo nos casos de carga e descarga (empresa e autônomos), porém com tempo reduzido.
- IX) Fazer uso ou consenti-lo por parte de seus dependentes, inquilinos ou visitantes, das coisas do condomínio para fins diversos dos quais de destinam, obstando assim seu funcionamento normal ou contribuindo para sua deterioração, desgaste anormal ou prematuro, ou ainda impossibilitando ou dificultando o livre acesso e circulação dos demais, bem como é expressamente proibido qualquer pessoa se sentar nos halls do condomínio.
- X) Modificar o aspecto interno e externo do edifício com mudança de paredes e balaustres, mudança de tonalidade da cor da pintura, instalações de toldos, cortinas, aparelhos de ar-condicionado, faixa, placas, cartazes e outros que possam alterar sua estética interna e externa. Ficando permitido a mudança e/ou alteração das portas nas mesmas dimensões existentes. Ficando vedada a mudança da cor das varandas, vez que a mesma faz parte da fachada do edifício e no mais compromete a parte arquitetônica do prédio.
- XI) Estender, pendurar, depositar ou bater tapetes, roupas, vasos e utensílios nas sacadas, nas quais também não poderão ser instalados varais, antenas ou acessórios externos à área interna da unidade autônoma, ou seja, na parte externa da parede limite de sua unidade.
- XII) Utilizar empregados do edifício para serviços particulares, durante seu horário de trabalho no condomínio.
- XIII) Sobrecarregar a estrutura das lajes do edifício com peso superior a 150 kg/m<sup>2</sup>, ou ainda as instalações elétricas, hidráulicas, telefônicas, de intercomunicação e sinal de televisão de sua unidade autônoma, com uso indevido de equipamentos não dimensionados em projetos, de maneira que possa comprometer a



segurança ou o perfeito funcionamento das coisas, utilidades ou serviços comuns.

- XIV) Depositar nas bacias sanitárias, pias e ralos, objetos que possam congestionar os encanamentos. Jogar cigarros, charutos e outros objetos pelas janelas ou sacadas, ou ainda, no piso das dependências comuns.
- XV) Deixar de acondicionar adequadamente em saco plástico resistente o lixo de sua unidade autônoma e em recipientes adequados, vidros quebrados ou materiais que possam ferir ou contaminar seu coletor ou transportador, sendo obrigação do condômino a colocação do lixo nas lixeiras existentes em cada andar. Ressaltando que o lixo hospitalar deverá ser acondicionado em sacos próprios, sendo recolhido na própria unidade por funcionário do condomínio.
- XVI) Adentrar ao prédio do condomínio trajando roupas de banho, descalço, sem camisa, enfim roupas inadequadas ao ambiente de trabalho.
- XVII) Lavar piso, parede ou teto da sala, banheiros e varanda. A limpeza deverá ser feita apenas com pano umedecido e detergente apropriado, evitando-se assim a infiltração de água para a sala inferior.
- XVIII) Fazer uso de bujão de gás ou qualquer outro combustível para alimentação de fogão ou equipamento similar. Salvo os equipamentos elétricos, desde que suportados pelo dimensionamento da instalação elétrica, caso em que o condômino responderá por essa verificação.
- XIX) O trânsito de operários ou pessoas estranhas ao condomínio, não identificados, nas áreas comuns, salvo se estiver acompanhado do proprietário, de inquilino, de membro do Colegiado Gestor, do Síndico ou do administrador, os quais de modo geral deverão cumprir as normas do condomínio, no que for compatível.
- XX) Deixar de retirar o entulho de obra de reformas (madeira, concreto, gesso, tijolo, carpete, etc.) de sua unidade para fora das dependências do condomínio, caso em que será retirado pelo condomínio às custas do condômino, sem prejuízo das penalidades e danos eventualmente provocados. Ressaltando que é terminantemente proibida a colocação de qualquer material ou volumes nas áreas/hall comuns da Torre, onde o referido material até a sua retirada deverá ficar dentro da própria unidade.
- XXI) O manuseio dos cabos destinados à transmissão de TV/satélite.
- XXII) Manter aberta a porta de elevador além do tempo necessário para a entrada e saída de pessoas, salvo nos casos de manutenção, carga ou descarga.
- XXIII) É proibido fumar nas dependências da Torre.

#### CAPÍTULO IV - Da Segurança

**Art. 5º.** A Administração deverá ser comunicada, por escrito, com a assinatura do proprietário ou da administradora do imóvel, com firma reconhecida em cartório de notas, sobre a data e hora das mudanças realizadas pelos condôminos, seus inquilinos ou usuários a qualquer título, com antecedência mínima de 3(três) dias úteis;



- A) Para mudança de saída da sala ou retirada parcial de móveis, equipamentos ou objetos de arte, para manutenção, reforma e outros fins, dispensa-se a firma reconhecida, desde que a comunicação seja lançada de próprio punho pelo condômino diretamente no livro de ocorrências do condomínio. Para a mudança também haverá a necessidade de antecedência de 3(três) dias;
- B) Ato contínuo a mudança, atualizar os dados cadastrais junto à Administração;
- C) Se novo proprietário, apresentar a documentação de transmissão da propriedade e posse da sala, bem como declaração de nada consta de débito do condomínio;
- D) O acesso pela portaria social (P1 - Avenida Santos Dumont) ficará restrito ao horário de 7:00(sete) às 23:00(vinte e três) horas de segunda-feira a sexta-feira e nos sábados de 7:00(sete) às 20:00(vinte) horas, não abrindo aos domingos e feriados; já a portaria de veículos ou transição (P2) terá acesso durante 24(vinte e quatro) horas e a portaria de veículos (P3-Rua Maria Tomazia) funcionará com portão aberto de 7:00(sete) às 24:00(vinte e quatro) horas, após o que ficará fechado, permitindo-se o acesso somente através de assinatura de protocolo. Em relação à entrada do subsolo-1 ficará restrito ao horário de 10:00(dez) às 22:00(vinte e duas) horas, não abrindo aos domingos e feriados. E em relação ao subsolo-2 ficará restrito ao horário de 7:00(sete) às 22:00(vinte e duas) horas, não abrindo aos domingos e feriados;

**Art. 6º.** Permitir a entrada do Síndico, Subsíndico, membro do Conselho ou do Administrador, para inspeções relacionadas com o interesse coletivo que eventualmente se façam necessárias em sua unidade autônoma;

**Art. 7º.** Informar imediatamente ao Síndico, Subsíndico ou Administrador, a incidência de moléstia infecto-contagiosa;

**Art. 8º.** Tratar com respeito e consideração os empregados, dirigindo suas reclamações ou sugestões ao Administrador ou ao Colegiado Gestor e registrando em Livro disponível na Sala da Administração;

**Art. 9º.** Comunicar à administração com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis, as reformas a serem efetuadas em sua unidade autônoma. Em caso de mudança na parte elétrica e sanitária deverá ser apresentado o respectivo projeto;

**Art. 10º.** Observar, no âmbito do condomínio, os mais rigorosos comportamentos de moralidade, decência e respeito ao próximo;

**Art. 11º.** Caso venha a ser instalado controle de acesso por meio de catracas eletrônicas e cadastro de visitante na portaria através de software específico, os condôminos obrigam-se, desde já, a autorizar que seus visitantes sejam fotografados e forneçam seus dados para cadastramento, a fim de contribuir com a organização e segurança do edifício, devendo ser guardado sigilo dos dados, vedada a divulgação dos mesmos;

- A) Cada condômino e seus colaboradores receberão, a título de comodato, mediante pagamento do custo, um crachá com fotografia e dados básicos de identificação, os quais terão sua apresentação obrigatória, através do serviço de controle de acesso.
- B) Nos casos de perda ou extravio do crachá, o condômino ou usuário da sala deverá comunicar imediatamente à administração, ficando obrigado a indenizar o condomínio, com valor equivalente a 2(duas) vezes o custo de cada crachá extraviado;



- C) Caso o funcionário venha a ser demitido, o usuário devolverá o crachá ou o mesmo será considerado extraviado, e assim cobrada a indenização;

## CAPÍTULO V - Do uso do Auditório

**Art.12.** O Auditório poderá ser alugado pelos condôminos da Torre que estiverem quites com suas obrigações condominiais, onde o mesmo terá desconto de 30%(trinta por cento) no valor da locação. O auditório poderá ser alugado ainda para terceiros, sendo vedado o desconto, desde que sejam observadas as normas do condomínio, os quais só poderão fazê-la para promoção de atividades sociais, palestras, seminários, cursos e recepções, sendo vedada a cessão do Auditório para atividades político-partidárias, religiosas, e jogos considerados "de azar" pela legislação pertinente;

**Art.13.** O valor do aluguel do Auditório será decidido em Assembléia em forma de deliberação;

**Art.14.** O pagamento do aluguel do Auditório será realizado da seguinte forma: através de boleto bancário na conta do condomínio, sendo 40%(quarenta por cento) no ato da reserva e 60% (sessenta por cento) um dia antes do evento, não havendo devolução em caso de desistência.

**Art.15.** A cessão do Auditório para comemorações particulares dos condôminos da Torre nas datas tradicionais de Véspera de Natal, Véspera e dia de Ano Novo e Carnaval, somente poderá ocorrer se solicitada com antecedência de 15 (quinze) dias, através de licitação e por ordem de precedência da solicitação.

**Art.16.** A requisição do Auditório, em datas não inseridas na letra anterior, deverá ser feita por escrito a Administração, com antecedência mínima de (cinco) dias. Havendo mais de uma solicitação para o mesmo dia, a preferência será para o (primeiro) solicitante;

**Art.17.** A cessão do Auditório está condicionada à prévia assinatura, por parte do requisitante, de um Termo de Responsabilidade onde ficará expressamente consignado haver recebido as referidas dependências em perfeitas condições, assumindo integralmente o ônus de quaisquer danos que se venham registrar desde a entrega das áreas, incluindo os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado e serviços;

**Art.18.** O responsável pelo evento deverá apresentar à administração, uma lista de participantes, que não poderá ser superior a 120(cento e vinte) pessoas, a qual será mantida na portaria/administração durante toda a realização do evento;

**Art.19.** Ao término do evento, o condômino/terceiro, em conjunto com o administrador, efetuará uma vistoria para conferência dos equipamentos, acessórios e utensílios das áreas utilizadas;

**Art.20.** 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;

**Art.21.** A recusa ao pagamento, ou sua demora por mais de 10(dez) dias, a partir da data da notificação relativa ao ressarcimento das despesas havidas com reparação dos danos causados, acarretará o acréscimo de 20%(vinte por cento) no montante dos dados apurados e a cobrança judicial do débito, com o pagamento de custas e honorários advocatícios, bem como a perda do direito da requisição do Auditório até o cumprimento das obrigações;

**Art.22.** O condômino/terceiro usuário do Auditório deverá orientar seus convidados e participantes do Evento, no sentido de não utilizarem outras áreas comuns do condomínio, que eventualmente não fazem parte do local. Também deverá cuidar para que não haja



aglomeração de pessoas em frente dos elevadores durante o período em que se utilizar o Auditório;

**Art.22.** O condômino/terceiro usuário ficará responsável pela limpeza e os possíveis prejuízos causados na área, sendo que esta deverá ser entregue em condições de uso logo após encerrado o evento;

**Art.23.** O requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade de manutenção e do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente;

**Art.24.** É expressamente proibido música ao vivo (permitindo-se somente som ambiente), bem como o uso de bebidas alcoólicas a pessoas menores de 18(dezoito) anos e instalação de equipamentos do tipo churrasqueira na cozinha ou áreas próximas ao Auditório;

**Art.25.** A não observância deste Regulamento do Auditório implica nas seguintes penalidades, ao requisitante:

- A) Suspensão do direito de uso pelo período de 3(três) a 12(doze) meses, dependendo da gravidade da infração praticada, avaliada pelo Síndico e conselho;
- B) Advertência por escrito;
- C) Multa por uso indevido e indenização por danos materiais se não retificados num prazo de 2(dois) dias úteis, no valor equivalente a 50%(cinquenta por cento) de uma taxa de condomínio vigente na época da infração.

## CAPÍTULO VI - DO ESTACIONAMENTO

**Art.26.** Não há vaga determinada na garagem para nenhum condômino, todos têm direito a 1(uma) vaga rotativa para veículos, devendo o mesmo estacionar o seu veículo dentro dos limites demarcados;

**Art.27.** Os veículos de entregas adentrados por cessão temporária ou permanente não estarão sob responsabilidade do condomínio em caso de sinistro de qualquer natureza, assim como o condomínio não terá qualquer responsabilidade por objetos e acessórios existentes no interior de tais veículos;

**Art.28.** É proibido realizar qualquer lavagem ou conserto de veículos em quaisquer das áreas do condomínio, excetuando-se aqueles de caráter emergencial, com as devidas providências por parte do condômino para que não haja transtornos, danos ou sujeiras no local ou em veículos próximos;

**Art.29.** O Condômino ou usuário deverá ressarcir os prejuízos causados ao condomínio, por si próprio, dependentes, inquilinos, visitantes ou terceiros a qualquer título, provocados nas áreas ou equipamentos do condomínio, pelo mau uso ou descuido na conservação ou manutenção, na condução de veículos ou de qualquer outro equipamento, material ou acessórios de sua posse propriedade;

**Art.30.** Observar a velocidade máxima de 10Km/h(dez) nas áreas de circulação interna e ao sair da garagem do edifício para a avenida bem como dar a preferência a quem estiver passando;



## CAPÍTULO VII - DAS PENALIDADES.

**Art.32.** O condômino que violar as disposições legais, as regulamentações ora convencionadas, bem como as deliberações em Assembleia Geral do Condomínio (A.G.C.) ficará sujeito à sanção punitiva, podendo dela recorrer à próxima A.G.C., desde que o faça por escrito no livro de ocorrências, dentro do prazo de 15(quinze) dias a contar do recebimento de sua notificação;

- I) O pagamento de multa não absterá o condômino de ressarcir eventuais danos ao condomínio ou terceiro, condômino ou não, bem como não exime de suas responsabilidades decorrentes da lei;
- II) As penalidades para infração à convenção ou regulamento ficam estipuladas, proporcionalmente à gravidade da mesma:
  - A) Notificação de advertência formalizada textualmente.
  - B) 20%(vinte por cento) da taxa de condomínio na 1ª reincidência;
  - C) 50%(cinquenta por cento) do valor da taxa de condomínio, na 2ª reincidência, seja qual for a infração (similar ou não à primeira);
  - D) 100% (cem por cento) nas reincidências posteriores seja qual for a infração (similar ou não à primeira).
  - E) Especificamente no caso de violação dos incisos I e II do artigo 4º, será cobrada a multa prevista no inciso do 2º desse artigo (o valor da taxa de condomínio em dobro), a cada mês de permanência indevida, no caso do inciso I. No caso da violação ao inciso II, além de aplicação de multa, o usuário infrator será impedido de adentrar a garagem do condomínio;

**Art.33.** Em caso de infração dos incisos I e II do artigo 3º, além da multa estipulada o condômino será responsável pela rescisão do contrato, se houver. Caso não o faça, após os 3 (três) primeiros meses, o Síndico tomará as devidas providências legais, cabendo ao condômino o ressarcimento de todas as despesas realizadas para tanto.

## CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.

**Art.34.** O condômino deverá cientificar-se da Convenção e regulamento interno, confirmando o recebimento de sua respectiva cópia através de assinatura em livro ou folha de registro de protocolo, bem como das deliberações das assembleias gerais.

**Parágrafo 1º** - O condômino não poderá eximir-se de culpa alegando desconhecimento, da lei, da convenção, do regulamento interno ou das deliberações das Assembleia Geral do Condomínio, bem como do "manual de utilização e conservação" da "Construtora Colméia Ltda."

**Parágrafo 2º** - O condomínio não responde por danos causados por condôminos, seus dependentes, clientes ou visitantes, ou ainda por aquele que por quaisquer meio ou pretexto teve seu acesso às áreas do condomínio permitido por qualquer condômino;

**Parágrafo 3º** - Na locação de sua unidade autônoma, fazer anexar ao respectivo contrato de locação uma cópia deste Regulamento, e, também, fazer constar no contrato uma cláusula explicitando a necessária e obrigatória observância ao mesmo;

**Art.35.** O Síndico ou administrador tem autoridade para fazer cumprir a convenção, o Regulamento Interno e as decisões das Assembleias Gerais, na ausência do Síndico e



|                     |        |
|---------------------|--------|
| Tribunal de Justiça |        |
| Provimento 06/97    |        |
| Emolumento          | 16,40  |
| FERMOJU             | 200    |
| FERC                | 2,60   |
| Nº Selo             | 606267 |

**CONDOMÍNIO TORRE DEL PASEO**  
Av. Santos Dumont, 3131 A - Aldeota  
FONE/FAX (85) 3264-0151  
CNPJ: 04.009.984.0001/22

Subsídico ou a pedido destes, solicitando em nome do condomínio a cessação da infração;

**Parágrafo 1º** - Tem ainda autoridade para impedir o acesso de quaisquer veículos que não o do condômino, ou por este autorizado;

**Parágrafo 2º** - Deverá registrar as ocorrências anormais e violação à Lei, à Convenção ou ao Regimento Interno em Livro próprio, assinando-a juntamente com o reclamante, caso haja.

**Art.36.** O condomínio da Torre Comercial Del Paseo não é responsável pelas unidades autônomas. Ficando explícito que, em caso de sinistro, vazamento ou problemas oriundos de obras em outras salas, a responsabilidade é do(a) proprietário(a) da unidade autônoma causadora do dano. Ressalvando que o condomínio através da sua manutenção ficara disponível para a respectiva orientação ou intermediação da solução do problema;

**Art.37.** Toda correspondência será recebida pela administração com carimbo de recebimento e data, que coordenará diariamente a sua distribuição aos condôminos, ressaltando que em caráter de urgência o condômino poderá procurar a administração;

**Art.38.** Os condôminos obrigam-se a impedir todo e qualquer desperdício de água ou consumo desnecessário, sendo facultado ao Síndico/administração a competente fiscalização;

**Art.39.** Para todos os fins e sujeições legais ou convencionais, o Síndico bem como os demais membros do Conselho Consultivo ou do Colegiado Gestor são antes de tudo, condôminos em igualdade de condições com os demais, portanto sem quaisquer privilégios, salvo os eventualmente concedidos por deliberação de Assembléia Geral

**Art.40.** A solução dos casos omissos compete em primeira instância a Administração e Conselho, e, em seguida, à Assembléia Geral de condôminos, analisados a luz da legislação pertinente.

Cond. Ed. Torre Comercial Del Paseo  
CNPJ: 04.009.984/0001-22  
Av. Santos Dumont, 3131 A  
Aldeota CEP: 60150-160  
Fábio Timbó - Síndico

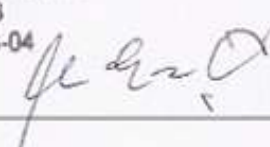
Fortaleza, 28 de novembro de 2007.

SÍNDICO: 

SUB-SÍNDICO: Geace Adeodato Maia

CONSELHO CONSULTIVO E FISCAL

Francisca Tania Carvalho Coutinho  
OAB-CE 3468  
CPF: 061758723-04

  
Dr. Natanael Charles M. Cruz  
Clínica Geral - Pediatra/ALF  
CRM: 2920



CONCEIÇÃO DE MARIA C. MAIA  
Escritor Substituta

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Nº 252921  
APRESENTADO HOJE, PROTOCOLADO E REGISTRADO EM MICROFILME SOB Nº 252921  
Nº 4, JAN 2008

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Nº 606267  
Av. P. Antônio Tomás, 920 - Tel. (PABX) 288-1727

*Geace*