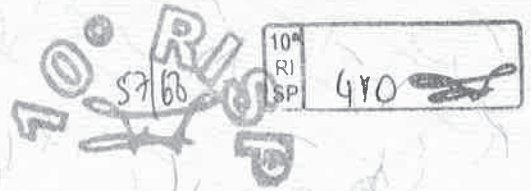




REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



REGULAMENTO INTERNO

"EDIFÍCIO HELBOR OFFICES IMPERATRIZ LEOPOLDINA"

Avenida Imperatriz Leopoldina, nº 1248
SÃO PAULO/SP

Este regimento interno tem por finalidade, orientar e disciplinar o comportamento e a convivência de todas as pessoas que, a qualquer título, se encontrem dentro das dependências do "EDIFÍCIO HELBOR OFFICES IMPERATRIZ LEOPOLDINA" muito especialmente dos Condôminos, locatários, cessionários a qualquer título, e pessoas que a eles tiverem acesso pela autorização dos mesmos, ratificando a rigorosa disciplina e observância da Convenção Condominial, nos capítulos e itens a seguir expressos:

1 – HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO:

- a) – o Setor Comercial poderá funcionar 24 horas, inclusive domingos e feriados.
- b) – o horário para reformas, entrada e saída de móveis, mudanças, grandes volumes, material de construção, retirada de entulhos e outros, será de Segunda a Sexta-feira, das 18:00 as 22:00 horas. Aos Sábados das 12:00 às 22:00 horas. Aos domingos das 9:00 às 22:00 horas. Devendo ser utilizado única e exclusivamente o elevador destinado para este fim, observando-se ainda que entulho, areia, tijolos ou qualquer outro material de construção, deverão estar acondicionados em sacos plásticos resistentes para tal uso;



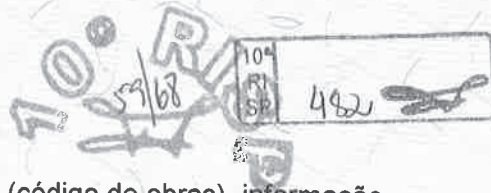
- c) – a entrada e saída de pequenos volumes (materiais de escritório, limpeza, gráfico, etc.), será permitida no elevador destinado para esse fim, nos períodos das 08:00 às 12:00 horas e das 14:00 às 18:00 horas. Sendo certo que os lanches, flores, água e refeições deverão ser retirados na recepção, não sendo permitida a subida dos entregadores aos conjuntos.
- d) – a retirada do lixo será realizada pelo elevador de serviço e pelos funcionários do Condomínio. Para tanto, o mesmo deverá estar acondicionado em sacos plásticos rijos. Em hipótese alguma deverá o lixo ser colocado no hall, antecâmara ou corredor das escadarias.

2 - ELEVADORES

- a) - os elevadores privativos dos condôminos, só poderão ser por eles usados, vedado o transporte de cargas.
- b) – o transporte de materiais e obras somente poderá ocorrer pelo elevador de serviço e desde que o mesmo esteja protegido pela capa.
- c) – cargas com peso superior a 570 kg, ou com dimensões superiores ao compartimento da cabine do elevador, somente poderão ser transportadas com assistência da empresa responsável pelo contrato de manutenção e conservação dos elevadores, desde que previamente agendado pela Administração (respeitado o prazo de atendimento da empresa mantenedora). Eventuais despesas decorrentes da assistência com os transportes serão pagos pelo Condômino solicitante. É obrigatório o prévio seguro de responsabilidade civil para cobrir eventuais danos aos elevadores, coisas, pessoas, instalações ou áreas comuns do Edifício. A prova do seguro deverá ser feita previamente através de recibo ou do conhecimento de transportes, que deverá mencionar o número da cautela e nome da seguradora;

3 – PARTES ELÉTRICAS, HIDRÁULICAS E OUTRAS

- a) – as ligações e modificações que se fizerem necessárias nas partes elétricas, de segurança em geral e hidráulicas das unidades autônomas, deverão ser comunicadas pelo interessado à Administração do Condomínio, acompanhadas de planta, informando



ainda, o nome do responsável pela execução dos serviços (código de obras), informação essa que deverá ser prestada por determinações de ordem legal. Qualquer serviço a ser executado deverá obedecer às normas da A.B.N.T e do Corpo de Bombeiros;

- b) – é vedada a participação de funcionários do condomínio, na execução de serviços particulares dos condôminos ou ocupantes do Edifício, exceto em atendimentos de emergência, sob a anuência da administração ou do Síndico ou Sub-Síndico, devendo nestes casos, prestados os serviços emergenciais, ser imediatamente encaminhado para profissional específico, a ser contratado diretamente pelo condômino ou ocupante.

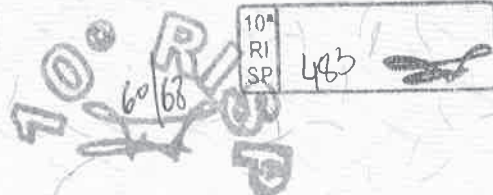
4 – AR CONDICIONADO

- a) – somente será permitida a instalação de equipamentos de ar condicionado ligado ao sistema individual de cada unidade, ficando portanto proibida a colocação de aparelhos individuais nas fachadas dos Edifícios.
- b) – os condicionadores de ar das unidades autônomas serão ligados e desligados pelos próprios usuários, não cabendo aos funcionários do Condomínio este serviço, bem como eventuais reparos ou manutenções;

5 – RECEPÇÃO DE CORRESPONDÊNCIAS, MALOTES E OUTROS

- a) – todas as correspondências simples, malotes ou outros objetos deverão ser dirigidos ao endereço do condomínio, identificando o número da unidade autônoma, onde serão recebidos pela Administração, que os armazenará para retirada de seus destinatários, salvo em caso de notificações judiciais, encomendas, pacotes ou correspondências que devam ser recebidos mediante protocolo, assinatura ou devolução de AR, registro Postal ou Oficial, quando o entregador devidamente identificado pelo Condomínio, deverá efetuar a entrega diretamente no conjunto.
- b) – o recebimento de correspondências na recepção, não implica no aceite dos termos das mesmas, estando sujeitas a conferência por parte do destinatário.





6 - RECEPÇÃO

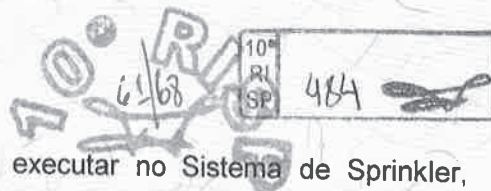
As(os) recepcionistas, via Controle de Acesso Informatizado, (ou mesmo manualmente quando este estiver em manutenção) identificarão e encaminharão os visitantes às Empresas ocupantes do Condomínio, desde que por estas autorizadas, por telefone ou agendamento. Nenhum visitante será admitido no Condomínio sem prévia identificação e autorização do condômino. Em caso de agendamento, o condômino visitado deverá encaminhar à administração, com antecedência mínima de 02 horas, o(s) nome(s) e número de documento de identificação (RG) do visitante.

7 - GARAGEM

- a) – é vedado aos Condôminos, ceder, alugar ou sublocar o espaço ou direito de uso na garagem à pessoas não ocupantes do Edifício.
- b) – no interior das garagens não poderão ser efetuados serviços mecânicos, de funilaria, pintura, lubrificação, e outros congêneres, ressalvados aqueles de extrema urgência, e necessários para locomoção do veículo.
- c) – o Condomínio não será responsável por danos causados aos veículos ou pelo extravio de bens deixados em seu interior.
- d) – os condôminos devem respeitar as sinalizações de velocidade e demais placas obrigatórias que estiverem fixadas no local.
- e) – salvo os casos comunicados previamente a administração, é expressamente proibida a entrada de pedestres pela garagem.
- f) - solicitações de cartões de estacionamento, selos convênio, e outros que possibilitem a entrada e a permanência dos veículos na garagem, devem ser feitas diretamente a empresa exploradora da garagem, se for o caso.

8 – DOS SISTEMAS DE EQUIPAMENTOS CONTRA INCÊNDIO





- a) – toda e qualquer modificação que se pretenda executar no Sistema de Sprinkler, Detector de Fumaça ou outros equipamentos de incêndio, deverá ser submetida a autorização da Administração;
- b) – os condôminos obrigam-se a comunicar à Administração qualquer dano nos detectores automáticos de fumaça e pontos de sprinklers, que tenha ocorrido por ocasião de limpeza, remoção de forros, etc., devendo este arcar com as despesas quando as avarias se derem na respectiva unidade autônoma;
- c) – em caso de modificações ou deslocamento nos sistemas contra incêndio, estes deverão ser executados exclusivamente pela empresa mantenedora desses sistemas. Caso as modificações sejam necessárias em áreas privativas, caberá ao condômino o pagamento das despesas necessárias.

9 - PREVENÇÃO DE INCÊNDIOS

- a) – dispõe o Condomínio de brigada de prevenção contra incêndios, a qual será renovada e/ou reciclada anualmente através de curso específico;
- b) – o acesso dos funcionários às unidades autônomas, para prevenção de incêndios, deverá ser permitido pelos condôminos e ocupantes, afim de que os mesmos realizem as vistorias;
- c) – os condôminos, ou ocupantes, a qualquer título, ficam proibidos de instalar e utilizar materiais ou aparelhos considerados perigosos pelo serviço de prevenção de incêndios;
- d) – é expressamente proibido, nos halls de elevadores ou escadas, o uso de carpetes, tapetes, forração, cortinas, móveis ou paredes divisórias;
- e) – é proibida a entrada, permanência e uso de botijões de gás de cozinha (GLP).
- f) – a Administração do Edifício promoverá anualmente cursos, palestras e simulados para os condôminos e ocupantes dos Edifícios que estiverem participando da brigada contra incêndio;





10° RLS
62/68

10°
RI
SP
485

- g) – o condômino deverá providenciar para que todos os aparelhos elétricos sejam desligados após o expediente. Ex. máquinas de escrever, ventiladores, condicionadores de ar, computadores, luzes etc...
- h) – é obrigatório, segundo normas do Corpo de Bombeiros, que os extintores fiquem em locais de fácil acesso, desobstruídos e sinalizados;
- i) é obrigatório, mesmo no horário de carga e descarga, manter os extintores e hidrantes desobstruídos;

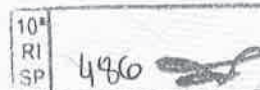
10- ENTRADA E SAÍDA DE PESSOAS:

- a) – toda e qualquer pessoa, que não esteja previamente cadastrada como funcionário, condômino ou ocupante, independente do horário, deverá ser identificada pela recepção, antes da liberação da entrada.
- b) - A Administração do Condomínio, caso necessário, centralizará através de firma especializada, a expedição do "Cartão de Identificação", para todos os funcionários de empresas instaladas no Edifício, determinando em Assembléia Geral, sua utilização.
- c) - São considerados terceiros:
- - elementos que não pertencem ao "Quadro de Pessoal" das Empresas instaladas no Edifício e que tenham assuntos a tratar, quer de negócio, quer com os funcionários das Empresas;
 - - grupo de visitantes, autoridades governamentais ou de outras Empresas;
 - - pessoas que tenham que executar trabalhos, temporários ou freqüentes, dentro do recinto do condomínio.
- d) - todas as pessoas (visitantes, vendedores, cobradores, etc.) que se dirigirem ao Setor Comercial, deverão ser encaminhados à Recepção, para identificação, apresentando documento de Identidade.
- e) – caberá às Recepcionistas registrar os dados referentes ao visitante, nome da pessoa a ser visitada, e encaminhá-la;





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



10.01.68

11 – DIREITOS E DEVERES:

11.1. DOS DIREITOS

São direitos de cada condômino:

- a) - usar, gozar e dispor de sua respectiva unidade autônoma de acordo com o seu direito, observadas as condições previstas na Convenção e no presente Regulamento e as normas de vizinhança, não comprometendo a segurança, higiene e o bom nome do Condomínio.
- b) - usar e gozar das partes e coisas comuns, desde que não impeça idêntico uso por parte dos demais condôminos, observadas as disposições da Convenção e do presente Regulamento.
- c) - examinar os livros e os arquivos do Condomínio, propor modificação na Convenção, no presente Regulamento e Normas Regulamentares.
- d) - comparecer às Assembléias Gerais, discutir as matérias propostas, votar e ser votado.
- e) - denunciar ao Síndico ou Sub-Síndico, ou a administração, por escrito, em livro próprio que se encontra a disposição na recepção, qualquer irregularidade no cumprimento das disposições Convencionais e Regimentais.

11.2. DOS DEVERES

São deveres dos condôminos:

- a) - prestigiar, acatar e fazer acatar as decisões do Síndico(a), seus prepostos e das Assembléias Gerais.
- b) - cumprir e fazer cumprir as regras deste Regulamento, bem como Normas Regulamentares.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



- c) - observar dentro do condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo quaisquer queixas ser encaminhadas, por escrito e em livro próprio ao Sr.(a) Síndico(a).
- d) - quando promover reformas em sua unidade autônoma, é obrigatório o uso de acolchoados protetores nas paredes dos elevadores de serviço no transporte de móveis, máquinas, objetos, entulhos ou materiais, devendo comunicar a Administração para que tome as necessárias providências.
- e) - todo e qualquer dano gerado pelos serviços de reforma, quer nas dependências do Condomínio ou em bens de terceiros, será de inteira responsabilidade do proprietário da unidade em reforma.
- f) - promover, às suas expensas, os reparos nas instalações internas de água, eletricidade e esgoto de sua unidade, até atingirem as linhas de tronco.
- g) - reparar, a seu custo exclusivo, os danos que ocasionar às partes comuns.
- h) - reparar, a seu custo exclusivo, os danos causados às demais unidades do prédio, em decorrência de defeitos ou de obras verificados em sua unidade.
- i) - responder em tempo hábil a todos os questionários elaborados pela Administração.
- j) - manter a Administração do Condomínio sempre informada do endereço atualizado, para entrega de correspondência, se diverso da unidade autônoma.
- k) - fazer constar como parte integrante dos contratos de locação, cessão ou alienação, exemplar da Convenção de Condomínio e deste Regulamento Interno, bem como das demais Normas Regimentais.
- l) - pagar em dia suas cotas condominiais.

12 - PROIBIÇÕES

A estética e uniformidade de todas as fachadas (frente, fundos e laterais) devem ser rigorosamente mantidas, observando-se ainda, que é vedado:



- a) - alterar a forma externa da fachada do prédio ou decorar as partes externas de seu conjunto ou lojas com tonalidade ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação.
- b) - forrar os vidros das janelas com papel, plásticos ou similares de qualquer tipo.
- c) - exibir cartazes de anúncios, inscrições, propaganda político e/ou eleitoral, religiosa, de clubes e associações, ou quaisquer outros letreiros de publicidade nas janelas, portas, varandas, corredores, elevadores, escadas e garagem.
- d) - alienar, alugar ou, a qualquer título, ceder os direitos que detenha sobre a garagem, a quem não seja condômino, a menos que a alienação ou a cessão seja efetuada juntamente com correspondente conjunto.
- e) - remover pó de tapetes ou cortinas e outros pertencentes externamente às unidades, promovendo a limpeza de sua unidade de forma a prejudicar o asseio das partes comuns.
- f) - estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros pertences em locais visíveis do exterior do condomínio.
- g) - promover sem o conhecimento e a anuência prévia do(a) Síndico(a), festas, reuniões, ensaios, em suas unidades ou partes comuns, com orquestras e conjuntos musicais, quaisquer que sejam os gêneros de música, devendo ser mantido, durante todo o correr do dia, silêncio no prédio.
- h) - usar rádios transmissores e receptores que causem interferência nos demais aparelhos eletrônicos existentes no prédio.
- i) - usar os respectivos conjuntos, alugá-los ou cedê-los para atividades ruidosas ou que, pela própria atividade, gerem tumulto nas partes comuns do edifício, principalmente partidos políticos ou grupos religiosos.
- j) - construir novas dependências de uso particular que afetem ou prejudiquem a solidez do prédio e as disposições legais pertinentes às construções.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



- k) - cuspir, lançar papéis e quaisquer outros objetos e detritos em locais não apropriados.
- l) - gritar, conversar, discutir em voz alta e ainda pronunciar palavras de baixo calão nas dependências do Condomínio, que comprometam o seu bom nome, com violação das normas elementares da boa educação.
- m) - guardar explosivos e inflamáveis nas unidades e dependências, queimar fogos de artifício de qualquer natureza nas janelas, áreas de serviço e amuradas, ter ou usar
- n) - instalar materiais que, de qualquer forma, possam afetar a saúde e a segurança dos demais ocupantes do Edifício ou que possam resultar aumento do prêmio de Seguro.
- o) - transportar cargas e bagagens nos elevadores sociais.
- p) - obstruir as entradas, áreas comuns e elevadores, ainda que em caráter provisório.
- q) - manter abertas as portas externas das unidades.
- r) - depositar ferramentas, pneus, peças, entulhos e materiais de qualquer espécie na garagem, bem como nas áreas comuns.
- s) - estacionar veículos com vazamento de óleo ou combustível.

13º - PENALIDADES

Consoante o que dispõe a Convenção e o presente instrumento, a inobservância das regras impostas aos condôminos, sujeitará o faltoso, a aplicação das penalidades, observando-se que:

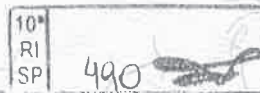
- a) - o Síndico e/ou Conselho Fiscal, fica autorizado a avaliar e determinar a aplicação da multa.
- b) - aos infratores caberá recurso, da penalidade aplicada, à Assembléia Geral.
- c) O pagamento da multa não isenta o infrator da obrigação:





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

10º RI SP
6768



- - de reparar qualquer dano causado;
- - de fazer voltar a coisa à situação de origem ou eliminar o mal e suas causas.
- - de custear as despesas que se fizerem necessárias por força do ato ou fato ilícito;
- - de responder pelas multas que forem aplicadas ao Condomínio, pelo Poder Público, em razão de seu ato.

- d) Em princípio, as multas serão cobradas amigavelmente, mediante notificação protocolada do Síndico.
- e) No caso de o devedor recusar-se o Condomínio deverá recorrer aos meios judiciais.
- f) Se a falta for cometida pelo Síndico ou Sub-Síndico, a multa será aplicada por qualquer membro do Conselho Consultivo.

14 – DISPOSIÇÕES GERAIS

- a) A menos que por ordem expressa do Síndico, a recepção não aceitará ficar na posse de chaves das unidades em caso de ausência temporária, mudança de ocupantes, ou ainda para atender a locação de unidades.
- b) Não é permitido aos ocupantes, sob qualquer pretexto, utilizar ou depositar objetos de seu uso ou propriedade, em qualquer dependência comum.
- c) A recepção fica autorizada a exigir a identidade de pessoas estranhas e/ou visitantes que desejarem ingressar nos Edifícios, devendo esses funcionários interpellá-los sobre seu destino e objetivos, obrigando-os ao uso de crachás de identificação e devolução do mesmo na saída.
- d) É vedada a entrada nas dependências do condomínio, sem licença da Administração, de corretores, agenciadores, ofertantes de coisas e serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes, de qualquer natureza, de pessoas com fim de angariar donativos e misteres semelhantes, bem como compradores de coisas usadas, jornais e garrafas.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

10^o RISE
68/68

10^o
RI
SP
491

- e) É dever dos funcionários do Condomínio fiscalizar o fiel cumprimento de todas as Normas Condominiais, comunicando ao Síndico ou ao Sub-Síndico as irregularidades verificadas para as providências cabíveis.

Mogi das Cruzes, 15 de maio de 2015.

HESA 48 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

1.971.13.000

1.971.13.000



10 Tabelião de Notas e de Protestos de Mogi das Cruzes
ROBERTO DA SILVA VIREZ - Tabelião
Rua Princesa Isabel de Bragança, 189 - Tel. 4799-2226
Reconheço por autenticidade a(s) firma(s) de: NELSON DUARTE(137429),
CARLOS RABELO DE OLIVEIRA(137432). Dou fé.
Em test. da verdade.
Mogi das Cruzes - SP, 10/05/2015.
GEORGE ANDREAS PEDRACA JUNIOR - R\$ 9,60
Segurança: 4956485330484953485752544449
** VALIDO SOMENTE COM O SELLO DE AUTENTICIDADE **

10^o Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

143226

11113-8-AA



Pedido nº: 308.290

FLAVIANO GALHARDO, 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de

São Paulo, atendendo pedido da parte interessada,

CERTIFICA,

que a presente cópia constituída de 68 folhas autenticadas, foi extraída do documento arquivado nesta serventia, por ocasião da prática do seguinte ato: **R. 14 DA MATRÍCULA 119.256 E REGISTRO Nº 12.457 DO LIVRO 3 AUXILIAR DE 28 DE MAIO DE 2015.**

São Paulo, 02 de julho de 2015.

Thais Leonel Stingen
Thais Leonel Stingen
Oficial Substituta

Oficial	25,37
Estado	7,21
Cart. Serv.	5,34
Reg. Civil	1,34
Trib. Justiça	1,34
I.S.S.	0,50
Ministério Público	0,00
Total	41,10

JOSE ORLAN