

**CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO  
MEDCENTER**

**REGULAMENTO  
INTERNO**



# ÍNDICE:

- **CAPÍTULO I - DOS OBJETIVOS** pág. 02
  
- **CAPÍTULO II - DA ABRANGÊNCIA E DURAÇÃO** pág. 02
  
- **CAPÍTULO III - DA DESTINAÇÃO E DO USO** pág. 02
  
- **CAPÍTULO IV - DO FUNCIONAMENTO EM GERAL** pág. 03
  
- **CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO, DOS EMPREGADOS E DAS FUNÇÕES** pág. 05
  
- **CAPÍTULO VI - DO CONSELHO CONSULTIVO** pág. 07
  
- CAPÍTULO VII - DAS MUDANÇAS (CARGA E DESCARGA DE OBJETOS E BENS)** pág. 07
  
- **CAPÍTULO VIII- DOS DIREITOS E DEVERES** pág. 08
  
- **CAPÍTULO IX - DAS PENALIDADES E DOS RECURSOS** pág. 09
  
- **CAPÍTULO X - DA ELEIÇÃO DE SÍNDICO** pág. 10
  
- **CAPÍTULO XI - CONSIDERAÇÕES FINAIS** pág. 10



**CONDOMÍNIO MEDICAL CENTER ALFREDO BALENA : " MEDCENTER "**  
**Rua dos Otoni, 909 / Rio Grande do Norte, 33**

## **REGULAMENTO INTERNO**

O Presente regulamento interno foi aprovado em 07 de Janeiro de 1991 e levado a modificação em **13\_/05\_/93.** nas Assembléias Gerais convocadas para tais fins.

### **CAPÍTULO I - DOS OBJETIVOS**

Art. 1º - O presente Regulamento Interno, tem como objetivos principais:

A) Normatizar as atividades do **MEDCENTER**, como um todo, e de suas lojas e salas, no que for cabível;

B) Complementar ou regulamentar, no que for aplicável, os dispositivos da Convenção de Condomínio.

### **CAPÍTULO II - DA ABRANGÊNCIA E DURAÇÃO**

Art. 2º - Este Regulamento aplica-se ao Condomínio, aos Condôminos, seus empregados e prepostos e, em situações definidas no contexto, a clientes e visitantes, bem como aos usuários do prédio, ainda que eventuais.

Art. 3º - Por este Regulamento e pela convenção de condomínio, os condôminos são os principais responsáveis por qualquer ocorrência negativa, no interior do **MEDCENTER** ou em função dele e de seus interesses, praticada por pessoa de qualquer modo contratada ou credenciada pelo condômino para executar atividade ou praticar ato de que tenha resultado a ocorrência negativa.

Art. 4º - Este Regulamento aplica-se igualmente as partes comuns do prédio como um todo, e às lojas, salas, garagens, pilotis, salão e heliporto desde que, para preservar o interesse coletivo e a imagem do **MEDCENTER**.

### **CAPÍTULO III - DA DESTINAÇÃO E DO USO**

Art. 5º - **O MEDCENTER** destina-se a congregar atividades essencialmente comerciais e de serviços, de acordo com a convenção de condomínio e a lei de uso e ocupação do solo da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte.

Art. 6º - Para defender a destinação do **MEDCENTER** e preservar sua boa imagem institucional, fica expressamente proibido além do que se contém em outras partes deste Regulamento, da convenção de condomínio e das leis, o seguinte:

A) Comercialização de produtos de segunda Mão, exceto antigüidades e raridades;



B) Leilões e comercialização de produtos recuperados por seguro, salvados de incêndio ou provenientes de falências;

C) Qualquer tipo de negócio ou comércio que venha a ser julgado, mesmo depois de instalado, a critério do Síndico e comprovação do Conselho Consultivo, indecoroso ou inadequado aos propósitos do **MEDCENTER**, ou que cause tumulto, inquietação, perturbe a ordem interna, atraia clientela indesejável ou afete, de qualquer modo, a boa imagem do **MEDCENTER**;

D) Utilização de publicidade ou procedimentos mercantis falsos ou inescrupulosos, bem como concorrência desleal;

E) Preparo ou fabricação de produto que venham a causar barulho, emanações, fumaça, dispersão de resíduos e similares, ou possam representar, ainda que eventualmente, risco, perigo ou temores para a comunidade e usuários do prédio;

F) Qualquer atividade ruidosa ou qualquer tipo de negócio que possa, ainda que indireta e eventualmente, causar dano ao Edifício ou intranquilidade para a comunidade e usuários do Prédio;

G) A colocação de vasos de flores, ou qualquer outro objeto na parte externa das janelas.

#### **CAPÍTULO IV - DO FUNCIONAMENTO EM GERAL:**

Art. 7º - **O MEDCENTER** funcionará todos os dias úteis e / ou permitidos pela legislação pertinente, observados os horários abaixo:

- **De 2º à sexta: de 7:00 (sete) às 21:00(vinte e uma) horas;**
- **Aos sábados: de 7:00(sete) às 13:00(treze) horas;**
- **Aos Domingos e Feriados legais: não haverá funcionamento.**

Art. 8º - As garagens ficarão abertas:

- **De 2º à sexta: de 7:00(sete) às 21:00(vinte e uma) horas;**
- **Aos sábados de 7:00(sete) às 13:00(treze) horas;**
- **Aos domingos e feriados: não funcionarão.**

PARÁGRAFO 1º : Após as garagens serem fechadas, não será permitida a entrada de veículos nas mesmas.

PARÁGRAFO 2º : O acesso às garagens só será permitido mediante a apresentação do crachá de identificação. O condomínio fornecerá gratuitamente somente uma via do crachá por vaga.

Art. 9º - O Condômino que ingressar no **MEDCENTER** fora dos horários previstos de funcionamento obriga-se a registrar sua presença e a de eventuais acompanhantes no livro destinado a isto, devendo esse registro conter o nome legível do condômino e de seus acompanhantes, bem como suas assinaturas, o número da carteira de identidade do condômino responsável, a hora de entrada e saída e o local a que se destina.

PARÁGRAFO 1º - Corre por conta e responsabilidade do condômino qualquer ocorrência negativa que venha a verificar-se durante sua permanência no **MEDCENTER**, desde que resultante dela.



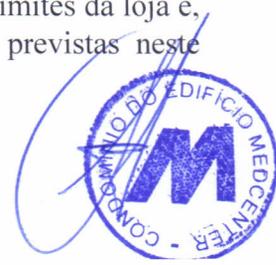
Art. 10º - O funcionamento do **MEDCENTER** em dias que as autoridades competentes julgarem facultativos dependerá do critério do síndico.

Art. 11º - Exceções que não colidam com a lei nem prejudiquem interesses coletivos ou particulares dos condôminos serão examinados pelo síndico que emitirá documento escrito a respeito.

Art. 12º - O condômino é responsável exclusivo por danos e prejuízos causados por si, seus prepostos e empregados, correndo por sua conta despesas com reparos, consertos ou alterações que se fizerem necessárias, sendo facultado à administração, a seu critério exclusivo, promover as despesas por conta do condomínio e após, cobrá-las do condômino responsável, sem prejuízos das multas cabíveis.

Art. 13º - Para assegurar o funcionamento harmônico e dinâmico do **MEDCENTER**, de modo a atender a todos na preservação dos seus interesses, os condôminos obrigam-se a cumprir, além do que está contido em outras partes deste Regulamento, o seguinte:

- A) Não incinerar ou depositar, nas partes comuns do edifício, lixo ou refugo resultante de sua unidade;
- B) Não acondicionar nem transportar lixo a não ser na embalagem exigida pela autoridade competente, em perfeitas condições de segurança e higiene;
- C) Não armazenar e /ou usar, em sua unidade autônoma, cilindro ou botijão de gás sem que tenha sido autorizado pelo poder competente e tenha obtido por escrito, autorização do síndico;
- D) Instalar, no caso de unidade autônoma que prepare alimentos, sistema de exaustão de modo a evitar emanações de qualquer natureza e dispersão de partículas;
- E) Manter sua unidade autônoma em perfeitas condições de higiene e limpeza e com a placa fronteira que a identifique;
- F) Observar a capacidade de carga elétrica de sua unidade, não a excedendo em hipótese alguma;
- G) Não utilizar nem permitir que utilizem qualquer parte comum do prédio para colocação de balcões, estandes, placas, faixas, cartazes, extensões, bancas, tablados, boxes, vasos de plantas, peças de mobiliário ou similares mesmo que em caráter provisório;
- H) Manter e fazer que seus empregados e prepostos mantenham desobstruídas e limpas as áreas de circulação comuns, nas quais ficam proibidas atividades de que resultem acúmulo de pessoas, tumulto, vozerio e ocorrências que perturbem a ordem ;
- I) Não fazer uso de qualquer aparelho reproduzidor de som, ainda que dentro da unidade autônoma, de modo que o som seja ouvido fora dos limites estritos da respectiva unidade, obrigando-se o condômino que necessitar de reprodução de som para suas atividades comerciais a colocar, por sua conta e responsabilidade sistemas de impermeabilização, exaustão ou similar, que devem ser mantidos em perfeitas condições de funcionamento, ficando expresso que o Síndico poderá, a seu exclusivo critério, providenciar os meios para evitar a propagação do som fora dos limites da loja e, após, cobrar do infrator as despesas decorrentes, inclusive as multas próprias, previstas neste Regulamento e na convenção de condomínio;



J) Não utilizar empregados do condomínio para serviços particulares durante o horário de trabalho dos mesmos;

Art. 14º - Os condôminos obrigam-se a cumprir todas as exigências do poder público, notificando-as imediatamente à Administração, quando seu descumprimento afetar o Edifício ainda que indiretamente.

Art. 15º - Os Condôminos obrigam-se a permitir a entrada do Síndico ou de pessoal técnico por ele designado, em suas respectivas unidades, quando isto for necessário para inspeções nos sistemas do prédio, como um todo, ou das próprias unidades, desde que, neste último caso, a inspeção seja para detectar disfunção ou desperdício que afetem o condomínio e impliquem em despesas anormais ou apresentem risco à segurança do prédio e de seus usuários.

## **CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO, DOS EMPREGADOS E DAS FUNÇÕES**

Art. 16º - A administração do condomínio compete ao síndico, que contará com o Sub-Síndico, Conselho Consultivo, Suplentes e os demais auxiliares contratados para o desempenho das diversas atividades.

Art. 17º - A cada auxiliar do Síndico (contratados) caberá funções de acordo com a sua categoria profissional e com as leis trabalhistas.

Art. 18º - De modo geral, cabe ao funcionário do condomínio cumprir o que diz o regulamento específico para cada setor.

Art. 19º - Ao Síndico é facultado convocar condôminos para assessorá-lo, sempre que o julgar necessário com assento no Conselho Consultivo, sem direito a voto;

PARÁGRAFO 1º - As comissões criadas pelo Síndico terão os poderes específicos que estes lhes delegar.

Art. 20º - Ao Síndico incumbe :

- A) Superintender a Administração do condomínio;
- B) Celebrar contratos para a manutenção e/ou execução de serviços, e efetuar a aquisição dos itens necessários à conservação e manutenção do prédio;
- C) Organizar e manter o arquivo geral do Condomínio;
- D) Gerir a conta bancária e autorizar pagamentos mediante comprovantes;
- E) Prestar à Assembléia Geral contas de sua gestão e elaborar relatórios sobre as mesmas, para conhecimento do Conselho Consultivo e dos demais Condôminos;
- F) Cobrar, inclusive em Juízo, as contribuições devidas pelos condôminos;
- G) Promover os seguros do prédio;



- H) Representar o condomínio em Juízo ou fora dele;
- I) Cobrar as multas arbitradas por transgressões a este Regulamento, à Convenção de condomínio e às Leis, quando aplicável;
- J) Elaborar, para aprovação em Assembléia, o orçamento anual do condomínio;
- K) Entregar aos condôminos o resumo do balancete mensal.
- L) O quadro de empregados do condomínio é fixado pelo síndico, a quem cabe mover admissões e demissões, dentro do que prescrevem as leis trabalhistas.

Art. 21º - Os empregados devem dispor, e saber utilizar, de lista de telefones úteis como os de Bombeiros, Polícia Militar, Pronto Socorro, Copasa, Telemig, Cemig, firma mantenedora dos elevadores, Síndico, Conselheiros e outros dos quais possam necessitar para emergências.

Art. 22º - Procedimentos especiais dos empregados, serão objetos de documentos escritos, emitidos pela Administração tantas vezes quantas forem necessárias para o perfeito andamento dos serviços gerais e do funcionamento dos sistemas e dos elevadores, bem como dos extintores e mangueiras de incêndio.

Art. 23º - Apesar de os empregados do condomínio se reportarem ao síndico e por este serem geridos, cabe a todos os Condôminos não só observá-los como estimulá-los em suas atividades, apoiando-os no sentido de que produzam da melhor forma possível.

PARÁGRAFO 1º Queixas contra empregados devem ser levadas ao síndico, por escrito.

Art. 24º - Constitui transgressão grave do Condômino ou seus empregados, descumprir solicitação ou aviso de empregado do condomínio, desde que feito dentro dos princípios deste Regulamento, da convenção de condomínio, e da lei, ou para evitar dano ou perigo.

## **CAPÍTULO VI - DO SUB-SÍNDICO, CONSELHO CONSULTIVO E SUPLENTES**

Art. 25º - Compete ao Conselho Consultivo, Suplentes e Sub-Síndico:

- A) Atuar como órgão de assessoria do Síndico;
- B) Comparecer às reuniões mensais ou extraordinárias convocadas pelo síndico para aprovação da previsão orçamentaria mensal, balancetes ou resolução de outros problemas.
- C) O Substituto eventual do Síndico é o Sub-Síndico, e também na falta deste, os membros do Conselho Consultivo.
- D) Convocar Assembléia geral p/ substituição do Síndico, no prazo de 30 dias, nos casos de morte, ou renúncia, assumindo nesse ínterim a Administração do condomínio.



## CAPÍTULO VII - DAS MUDANÇAS

Art. 26º - Normas gerais a serem observadas pelos Condôminos no acesso ao prédio para realização de serviços e colocação de móveis e utensílios:

- A) A carga, descarga e circulação de mercadorias e bens dos Condôminos (mudanças) só poderão ser feitos após autorização por escrito da Administração que estabelecerá o horário e o dia mais apropriado, com um prazo mínimo de 24 horas.
- B) Todo material removível (entulho, sobras de materiais, etc) deverá ser ensacado e retirado do prédio mediante providências e sob responsabilidade exclusiva do proprietário, tanto a nível interno como externo.
- C) Não será permitida a utilização da garagem, em hipótese alguma, para colocação de material de construção, entulhos, móveis, etc., ainda que em caráter provisório.
- D) A fixação definitiva de placas indicativas nas salas e lojas, só serão feitas após consulta à Administração do condomínio, para fins de padronização. Nas salas só poderão ser utilizadas placas Fly Tec, aço-escovado ou similar.
- E) Os proprietários deverão solicitar às concessionárias, as diversas ligações para o funcionamento das salas e lojas (**CEMIG, TELEMIG**).
- F) Todos os equipamentos, móveis, materiais e operários deverão transitar pelo elevador indicado pela Administração do condomínio.
- G) É da exclusiva responsabilidade do Condômino a guarda, proteção e conservação de bens e objetos colocados na sua unidade autônoma, inclusive ferramentas e materiais.

## CAPÍTULO VIII - DOS DIREITOS E DEVERES

Art. 27º - São direitos dos Condôminos:

- A) Usar, gozar e dispor da respectiva unidade desde que em estrita obediência a este regulamento, à Convenção de condomínio e às Leis;
- B) Examinar a documentação do condomínio, e solicitar esclarecimentos sobre a mesma, de acordo com o que prescreve a Convenção sem a prévia autorização do Síndico;
- C) Votar, o proprietário ou o inquilino, em questão atinentes à publicidade pagas e despesas ordinárias;
- D) Formular sugestões e queixas, por escrito, sobre a Administração do Edifício;
- E) Recorrer ao Síndico, Sub- Síndico e/ou Conselho Consultivo sempre que se sentir contrariado em seus direitos.



Art. 28º - São deveres dos Condôminos, além de outros previstos neste Regulamento, na Convenção de condomínio e nas Leis :

A) Guardar decoro e respeito no interior do Edifício ou quando usar o nome do **MEDCENTER** em negócios;

B) Não usar, ceder ou alugar, ainda que em caráter instantâneo, sua unidade para qualquer atividade e / ou negócio passível de restrições;

C) Pagar pontualmente, e no local indicado, as taxas de condomínio e o fundo de reserva;

PARÁGRAFO 1º A responsabilidade pelo pagamento das contribuições acima é de responsabilidade exclusiva e pessoal do condômino, mesmo que o contrato de locação ou de cessão preveja sua transferência para o inquilino ou cessionário.

## **CAPÍTULO IX - DAS PENALIDADES E DOS RECURSOS**

Art. 29º - Qualquer transgressão a este Regulamento, à Convenção de condomínio e às Leis que interessam ao condomínio como um todo, é passível de multa cujo valor varia, de acordo com a gravidade da transgressão, de **20% (vinte) a 100% (cem)** do valor da taxa de condomínio vigente.

Art. 30º - O atraso no recolhimento das contribuições devidas sujeita o infrator, automaticamente a:

A) Correção monetária do débito ;

B) Aplicação de multa de **20% (vinte por cento)** sobre o débito corrigido, acrescentando-se, após, juros de 1% (um por cento) de mora, acumulando-se esta aplicação após cada vencimento fixado para pagamento do débito em atraso.

Art. 31º - Multas por infração ao Regulamento serão arbitradas pelo Síndico e comunicadas ao infrator por escrito.

PARÁGRAFO 1º Na comunicação escrita, será estipulado o prazo para sanar a irregularidade.

PARÁGRAFO 2º O não pagamento de multas no prazo previsto sujeita o infrator aos acréscimos previstos neste Regulamento.

PARÁGRAFO 3º Cabe ao Síndico, providenciar a cobrança judicial das multas tão logo se constate o não recebimento das mesmas.

Art. 32º - O Condômino é solidário pessoalmente por infração cometida por ocupante (inquilino, cessionário) de sua unidade.

Art. 33º - Do ato impositivo de multa, cabe recurso para a Assembléia Geral, corrigindo-se a dívida pelo índice oficial vigente.



## **CAPÍTULO X - DA ELEIÇÃO DE SÍNDICO, SUB-SÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO.**

Art. 34º - Qualquer pessoa poderá se candidatar a Síndico.

Art. 35º- Todos os Condôminos deverão receber circular comunicando a data provável da Assembléia para eleição com um prazo mínimo de 30 dias .

Art. 36º - O Condômino que queira concorrer ao cargo de Síndico, deverá apresentar à Administração, chapa completa (Síndico, Sub-Síndico e Conselho) até 15 dias antes da data da Assembléia para divulgação.

Art. 37º - Compete ao Síndico enviar convocação registrada para a Assembléia Ordinária, especificando a(s) chapa(s) concorrentes para divulgação.

## **CAPÍTULO XI - CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Art. 38º - O presente Regulamento Interno, aprovado em Assembléia Geral, ao qual se sujeita todo ocupante, ainda que eventual, do prédio, obriga a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores.

Art. 39º - Fica eleito o Forum de Belo Horizonte para qualquer ação decorrente da aplicação de dispositivo deste Regulamento da convenção de condomínio e da Lei.

**Belo Horizonte, 13 de Maio de 1993.**

