

# São Pio

RESIDENCIAL

## REGIMENTO INTERNO

**O Condomínio Edifício São Pio** reger-se-á, para todos os efeitos de direito, pelo presente REGULAMENTO INTERNO, Convenção condominial e pela Legislação federal, estadual e municipal em vigor, especialmente quanto às disposições do Código Civil (Lei 4.591/64, Lei 10.406/2002, Lei 10.931/04 e alterações posteriores) obrigando a todos os seus condôminos, moradores, visitantes, hóspedes, prestadores de serviços e empregados.

Este regulamento, aprovado pelos condôminos presentes na Assembleia Geral Ordinária do Condomínio, realizada em 16 /12 / 2020 e tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos que residem neste edifício, complementando e na conformidade com o que determina a Lei em vigor, como também as determinações da Convenção Condominial.

Art. 1º Cada um dos condôminos tem o direito de dispor e gozar como lhe convém, dos apartamentos que lhes pertencem dentro do estipulado na Convenção e no Regimento Interno.

Ler avisos e comunicados em mural, mídias e/ou aplicativos que venham a ser utilizados a fim de inteirar-se dos assuntos que o Síndico e a Administração do Condomínio divulgam entre os moradores.

### NÃO SENDO PERMITIDO:

- a) Depositar varreduras de sua unidade para os corredores e escadarias, remover o pó de tapetes, cortinas e outros pertences, pelas janelas ou sacada; (I)
- b) Estender ou secar, roupas, tapetes, capachos, cobertores, almofadas colchões e outros objetos nas janelas, acima das sacadas e partes externas do edifício, nas áreas de serviço e em secador externo ou que das sacadas se projetem; (I)
- c) Usar equipamento de som, televisão, instrumentos musicais ou assemelhados que gerem elevado volume, mesmo que fora do horário de silêncio; (IV)

REGISTRADO PARA EFEITO DE  
CONSERVAÇÃO E AUTENTICA-  
ÇÃO DE DATA (inc. VII, art. 127,  
Lei 6015 de 31/12/1973.)



- d) Usar rádios transmissores e receptores que causem interferência nos demais aparelhos elétricos existentes no condomínio; (IV)
- e) Lançar papéis, cinzas pontas de cigarros, líquidos e/ou quaisquer outros objetos e detritos pelas janelas, garagem ou qualquer área condominial; (IV)
- f) Usar nas pias, ralos, lavatórios, vasos e demais instalações sanitárias das unidades produtos que provoquem entupimentos ou que contenham agentes corrosivos; (IV)
- g) Deixar de reparar imediatamente os vazamentos ocorridos na canalização secundária que sirva privativamente a sua unidade autônoma, bem como infiltrações nas paredes e pisos das mesmas, respondendo pelos danos que por ventura ditos vazamentos e infiltrações vierem a causar às demais unidades autônomas ou áreas comuns; (IV)
- h) Usar, emprestar ou alugar, no todo ou em parte, as unidades autônomas para fins ilegais, não residenciais ou incompatíveis com o convívio em sociedade; (III)
- i) Promover sem prévia autorização do Síndico festas e reuniões em área de uso comum; (III);
- j) Promover leilões, exposições, vendas públicas ou assemelhados, tanto nas áreas privativas, quanto nas comuns; (III)
- k) Condôminos, locatários ou demais usuários, de utilizar funcionários do condomínio para execução de serviços particulares dentro do seu horário de expediente: (II)
- l) Queimar fogos de artifícios de qualquer natureza, quer nas janelas ou varandas, quer nas áreas de uso comum, bem como manter guardados em qualquer dependência da unidade autônoma, explosivos ou substâncias inflamáveis que possam colocar em risco a segurança do prédio ou dos condôminos; (IV)
- m) Instalar antenas fios ou condutores de qualquer espécie nas diferentes fachadas do prédio ou nas áreas comuns internas, bem como nelas afixar enfeites, ornamentos, placas, avisos, letreiros cartazes, bandeiras painéis, anúncios ou reclames, inclusive em janelas, sacadas, terrações, elevadores, paredes, áreas internas e externas, colunas de sustentação do imóvel e locais outros que situem nas partes de uso comum, salvo locais destinados às lojas e salas comerciais; (IV)
- n) Usar aparelhos máquinas ou equipamentos que produzam trepidações ou ruídos excessivos, que causem perigo à segurança e solidez do prédio, exceto aparelhos de ar condicionado, devendo a instalação ser de acordo com as padronizações do prédio; (IV)

REGISTRADO PARA EFEITO DE  
CONSERVAÇÃO E AUTENTICA-  
ÇÃO DE DATA (inc. VII, art. 127,  
Lei 6015 de 31/12/1973.)



- o) Deixar torneiras abertas (áreas privativas e comuns) quando não estejam sendo utilizadas, ou deixar de conserta-las quando apresentarem defeitos; (IV)
- p) Obstruir o passeio, Hall de entrada, corredores, áreas comuns, escadas, ainda que em caráter provisório, ou utilizar qualquer uma destas dependências para fins que não sejam aqueles para os quais foram previstos; (I)
- q) Ingressar sem autorização do Síndico nas casas de máquina e nos recintos em que se acham localizados as bombas de recalques, quadro geral de luz e força do prédio, caixas d'água e quaisquer outras dependências que sirvam de sede a instalações congêneres; (III)
- r) Depositar, ainda que provisoriamente, lixo nas áreas de uso comum, ou fora do lugar apropriado. Ao fazer a retirada de sua unidade, o mesmo deve estar devidamente embalado de forma que não provoque respingos nos elevadores e áreas comuns; (IV)
- s) Depositar ou instalar quaisquer objetos nas áreas de uso comum; (I)
- t) Colocar vaso ou outro objeto nas janelas, parapeito, ou quaisquer locais de onde possam cair e causar dano de qualquer natureza, hipótese em que haverá responsabilidade pessoal do condomínio que der causa; (IV)
- u) Utilizar áreas comuns para atividades de seu interesse exclusivo; (I)
- v) Praticar jogos de azar de qualquer espécie, ficando os contraventores sujeito as penalidades da lei e da convenção do condomínio; (IV)
- w) Praticar atividades esportivas nas áreas de uso comum e nos boxes de estacionamento, ou nelas utilizar bolas, skates, patins, bicicletas e assemelhados; (III)
- x) Fornecer chaves do edifício para pessoas que não sejam condôminos; (III)
- y) Fumar nas áreas comuns do prédio, principalmente nos elevadores; (IV)
- z) Consumo de bebidas alcoólicas nas áreas comuns do edifício, com exceção do salão de festas.
- aa) Romper ou adulterar os lacres de qualquer forma dos medidores de Gás, Água, Extintores e assemelhados; (IV)
- bb) Qualquer tipo de consumo e/ou porte de produtos considerados ilícitos por lei;

REGISTRADO PARA EFEITO DE  
CONSERVAÇÃO E AUTENTICA-  
ÇÃO DE DATA (inc. VII, art. 127,  
Lei 6015 de 31/12/1973.)



- cc) Utilizar o carrinho de compras para finalidades não afins como descarte de entulhos de obras, lixo, transporte de bens moveis e/ou eletrodomésticos, material de obra e qualquer outro tipo de material/mercadoria/objetos alheios a sua finalidade; (III)
- dd) Deixar o carrinho de compras após a sua utilização em áreas diversas a demarcada para a sua permanência; (III)
- ee) Usar fogões a carvão, lenha, óleos e outros combustíveis, sendo permitido somente fogões elétricos ou a gás (canalização central). (IV)
- ff) Deixar abertas as portas da frente do edifício; porta do Hall de entrada; Portões das garagens; Portas Corta-fogo, estas devem se manter sempre fechadas. (IV)
- gg) Qualquer tipo de consumo e/ou porte de produtos considerados ilícitos por lei;

**Art. 2º** - A partir do anoitecer deverão ficar acessas as luzes externas do condomínio. Estas são programadas automaticamente para ascender as 20 h e desligarem às 05h 30 min.

**Art. 3º** - É vedada a pratica no edifício e suas dependências de vendedores ambulantes, quitandeiros, jornaleiros.

**Art. 4º** - Os inquilinos e ocupantes dos apartamentos são obrigados a observar e cumprir as disposições deste Regimento e da Convenção por imposição contratual dos locadores, sendo estes responsáveis, perante o condomínio, pelas faltas infrações ou danos que aqueles cometerem ou causarem.

**Art. 5º** - Os moradores ou usuários ficam obrigados a zelar pela boa reputação do edifício, respeitar e cumprir todas as leis, regulamentos, posturas e avisos municipais, estaduais e federais que se relacionem com a ocupação das respectivas economias, sujeitando-se ao pagamento das multas resultantes da sua inobservância.

**Art. 6º** - Os corredores e escadarias deverão estar sempre livres e desimpedidos nada podendo neles ficar depositados.

**Art. 7º** - O condomínio e sua administração não se responsabilizam por furtos, roubos, desaparecimentos ou substituição de quaisquer objetos existentes em cada apartamento, boxes de estacionamento, garagens e que estão sob guarda de seus ocupantes, bem como nas áreas de uso comum.

REGISTRADO PARA EFFITO DE  
CONSERVAÇÃO E AJITE-TICA-  
ÇÃO DE DATA (inc. VII, art. 127,  
Lei 6015 de 31/12/1973.)



**Art. 8º** - Os condôminos ou responsáveis por suas unidades autônomas ficam obrigados a dar conhecimento dos termos deste regimento a seus familiares, locatários, colaboradores e visitantes.

**Art. 9º** - Deverá ser mantido silêncio no edifício entre as 22h e 7 h do dia seguinte e das 12h às 13h e 30 min. Nas demais horas o sossego e a tranquilidade dos demais condôminos, locatários ou usuários, não poderá ser perturbado com algazarras, gritarias, rádios, televisão, sons, instrumentos musicais, cantos em volume excessivo, salto de calçados, bater ou executar atividades ruidosas que possam ser ouvidas das demais unidades autônomas, etc. quer nas áreas comuns, quer no interior das próprias unidades. Nos sábados e vésperas de feriado o horário de silêncio será estendido para 23h 59min às 09h do dia seguinte. (III)

**Art. 10º** - Sempre que necessário para a realização dos trabalhos relativos a estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez, ou de reparos ou instalações, serviços de tubulações das unidades autônomas, os moradores são obrigados a permitir o ingresso do síndico e dos encarregados dos respectivos trabalhos.

**Art. 11º** - Os gastos para restauração dos estragos nas dependências do condomínio, serão por conta exclusiva dos responsáveis pelas mesmas (artigo 163 do código penal).

**Art. 12º** - Os danos acarretados as coisas comuns, serão mandadas reparar pelo Síndico, por conta ou responsabilidade de quem os causar, que deverá pagar as respectivas despesas, mediante simples apresentação dos comprovantes.

**Art. 13º** - Os moradores deverão zelar pela conservação e limpeza do Hall, corredores, escadarias e garagens.

**Art. 14º** - As entregas de mercadorias, comidas medicamentos etc. deverão ser recebidos no portão de acesso ao edifício, independente do horário.

**Art. 15º** - As sugestões ou reclamações destinadas ao Síndico, far-se-ão por canal de comunicação específico do edifício ou por escrito, devidamente datadas e assinadas em livro de ocorrência próprio que deverá permanecer com o Síndico ou portaria, devendo o mesmo responde-las com presteza necessária.

**Art. 16º** - O condômino que não pagar pontualmente as respectivas contribuições e demais quantias devidas, ficará sujeita aos juros, correção monetária e multas conforme estabelecido na Convenção do Condomínio.

REGISTRADO PARA EFEITO DE  
CONSERVAÇÃO E AUTENTICA-  
ÇÃO DE DATA (inc. VII, art. 127,  
Lei 6015 de 31/12/1973.)



**Art. 17º** - As instalações de antenas deverão ser previamente agendadas com o Síndico ou quem por ele delegado tal atribuição e executadas nos lugares determinados pelo mesmo, devendo ser obrigatoriamente acompanhadas pelo responsável do imóvel. As irregularidades de instalações e possíveis danos causados na cobertura do prédio serão de responsabilidade do condômino, devendo estas serem corrigidas imediatamente.

**Art. 18º** - Não poderá votar em Assembleia o condômino inadimplente.

**REGIMENTO SETORIAL DE OBRAS, MUDANÇAS, GARAGENS, ANIMAIS, ELEVADORES, SALÃO DE FESTAS, ACADEMIA, PISCINA, CAPELA.**

### REGULAMENTO DE OBRAS

**Art. 19º** - Os serviços de obras nos apartamentos, exceto em casos emergências, só serão liberados nos seguintes horários:

- Segunda feira a sexta feira: das 08h às 12h e das 13h 30 min às 18h.
- Sábados: das 08h às 12h

**Art. 20º** - O acesso ao prédio de operários e ou prestadores de serviços particulares, devidamente identificados pelo condômino contratante, não será permitido antes das 07h ou depois das 18h, e nem aos domingos e feriados.

**Art. 21º** - Respeitar o limite de peso e ser transportado no elevador, dar a preferência para utilização dos condomínios e solicitar a capa protetora.

**Art. 22º** - Suspender os serviços quando estiver prejudicando o bem-estar de pessoa com problema de saúde.

**Art. 23º** - Não utilizar as áreas condominiais para depósito de entulho, materiais diversos, moveis e outros, em hipótese alguma, bem como as demais vagas de garagem, exceto de sua propriedade exclusivamente durante a execução da obra.

**Art. 24º** - Todo o material de obra deve ser levado imediatamente para a área privativa. Apropriadamente acondicionado.

REGISTRADO PARA EFEITO DE  
CONSERVAÇÃO E AUTENTICA-  
ÇÃO DE DATA (inc. VII, art. 127,  
Lei 6015 de 31/12/1973.)



**Art. 25º**- Os restos de obras deverão ser também devidamente acondicionados e retirados do edifício diariamente, pelo condomínio.

**Art. 26º**- Manter áreas condominiais dos andares, sempre limpas, evitando ao máximo incomodar o vizinho.

**Art. 27º** - Observar os locais das tubulações hidráulicas para evitar que as mesmas sejam atingidas, provocando vazamento e danos. Solicitar auxílio dos encarregados pela obra, para a indicação dos locais das tubulações e do engenheiro responsável, quando se trata de serviços que possam comprometer a estrutura do prédio.

**Art. 28º** - Nenhum condômino poderá utilizar energia elétrica e água das áreas condominiais para serviços particulares, bem como utilizar estas áreas para depósito de matérias, confecção de armários ou outros quaisquer serviços.

**Art. 29º** - Os condôminos são responsáveis pelo comportamento de seus credenciados, bem como por danos suas obras venham a causar a outros condôminos e ao Condomínio.

**Art. 30º** - O acesso para os materiais de obras deverá ser exclusivamente pelas garagens.

### REGULAMENTO DE MUDANÇAS

**Art. 31º** - As mudanças deverão ser programadas/agendadas na portaria, com pelo menos 48 horas de antecedência.

**Art. 32º** - As mudanças, recebimento ou retirada de móveis e utensílios devem ser realizadas pelos andares de garagem nos seguintes horários:

- Segunda feira a sexta feira; das 08h e das 13h 30min. às 17h
- Sábados; das 08h às 12h
- Não será permitido mudanças aos domingos e feriados e fora dos horários estabelecidos para os demais dias.

**Art. 33º**- É obrigatório ao condômino solicitar ao zelador, as capas protetoras do elevador, bem como providenciar a proteção do piso para a utilização durante a mudança, transportes de utensílios, moveis, eletrodomésticos etc. ficando o responsável pelas mesmas e devolvendo ao zelador assim que acabar o serviço.

REGISTRADO PARA EFEITO DE  
CONSERVAÇÃO E AUTENTICA-  
ÇÃO DE DATA (inc. VII, art. 127,  
Lei 6015 de 31/12/1973.)



**REGULAMENTO DE GARAGEM**

**Art. 34º** - O presente regulamento setorial tem fundamento na lei e na convenção do Condomínio e seus objetivos são a ordenação e o disciplinamento de uso da Garagem, entendida como tal as áreas destinadas a circulação, estacionamento e guarda de veículos pertencentes aos moradores do prédio.

**Art. 35º** - São VEDADOS no uso da Garagem:

A entrada de veículos além da sua disponibilidade natural, salvo quando comprovar consentimento de outro usuário que disponha de vaga livre ;

Parágrafo único: O morador que fizer uso de vaga de estacionamento, sem autorização do proprietário, será punido com multa sem advertência ou notificação quando identificado (IV)

- a) Trafegar com automóveis na garagem do edifício em velocidade superior a 10 Km hora;
- b) Usar buzina, excesso de aceleração e outros ruídos;
- c) Lavar veículos com mangueira ou baldes, sendo facultado o uso de flanela ou panos umedecidos, mas sempre condicionado a que não deixe sujeira no piso;
- d) Montar ou desmontar carros ou partes, sendo permitida somente a intervenção que vise remover o veículo para oficina;
- e) Limitar, fechar ou usar de qualquer meio de delimitação de vaga ou vagas, seja com muretas paredes, correntes, tubos, etc.;
- f) Usar o espaço a que tem direito, para outra qualquer utilização que não seja a guarda de veículos, exceto por deliberações de assembleia com presença de no mínimo 1/3 do total das unidades;
- g) Estacionar em posições defeituosa, fora da vaga, com veículo maior que a delimitação da vaga, de modo a perturbar a circulação e manobras dos outros veículos;
- h) Estacionar em áreas comuns onde não há indicativo de vaga, será punido com multa sem advertência ou notificação quando identificado (IV)

REGISTRADO PARA EFEITO DE  
CONSERVAÇÃO E AUTENTICACÃO DE DATA (inc. VII, art. 127,  
Lei 6015 de 31/12/1973.)



REGULAMENTO DE ANIMAIS

- i) Guardar nas garagens móveis utensílios e sobressalentes sob qualquer pretexto;
- j) Permitir a permanência de crianças, trânsito de bicicletas e jogo de bolas, bem como outros esportes ou brincadeiras infantis;
- k) Executar qualquer serviço (montagem de móveis, pintura serviços de mecânica, lubrificações lavagens de tapetes em geral etc.), mesmo que seja feito nos limites da vaga correspondente ao apartamento;
- l) Alugar ou ceder vagas de garagem a pessoas estranhas ao edifício;
- m) Manter nas garagens veículos que apresentem vazamentos.

**Art. 36º** - É permitido aos condôminos colocar armários nas suas unidades de boxes, desde que os mesmos comportem a sua adaptação (paredes de frente ou lateral). Deverão ser rigorosamente confeccionados nas especificações e padrões determinados em assembleia Geral.

**Art. 37º** - Ao entrar ou sair da garagem, o condômino deverá aguardar o fechamento total do portão.

**Art. 38º** - O condomínio não se responsabilizará por qualquer dano causado aos veículos, motocicletas e bicicletas estacionados nas garagens, nem pelo desaparecimento de acessórios e objetos deixados nos mesmos.

**Art. 39º** - É proibido o uso da garagem como área de lazer, jogar bola, andar de bicicleta, skates, patins e afins, sendo permitido apenas o seu uso para fins de circulação e guarda de veículos.

**Art. 40º** - Não é permitido que menores de idade manobrem veículos nas garagens do condomínio.

**Art. 41º** - Os casos omissos neste regulamento serão solucionados pelo síndico, de cujo ato cabe recurso ao Conselho ou até a Assembleia Geral, se for o caso sempre em conformidade com aquilo que é estabelecido na lei e na Convenção do Condomínio.

**Art. 42º** - As transgressões aos dispositivos deste regulamento serão objeto de penalidades estabelecidas.

REGISTRADO PARA EFEITO DE  
CONSERVAÇÃO E AUTENTICA-  
ÇÃO DE DATA (inc. VII, art. 127,  
Lei 6015 de 31/12/1973.)



**REGULAMENTO DE ANIMAIS**

**Art. 43º** - O presente regulamento setorial tem fundamento na Lei e na Convenção do Condomínio e seus objetivos são a ordenação e o disciplinamento da permanência de animais no edifício, obrigando a todos os moradores, sua observância.

**Art. 44º** - É permitido animal doméstico, na unidade residencial obedecido as seguintes restrições:

- a) Somente serão permitidos animais de estimação que não represente perigo e/ou perturbação ao sossego dos condôminos;
- b) O transporte de animais nas áreas comuns deverá ser feito com guia ou em caixas apropriadas, exceto em casos especiais, como cães-guias;

**Art. 45º** - É terminantemente **PRIBIDO**:

- a) Entrar no elevador com animais, mesmo que nas condições previstas no item "b" do art 45º se o equipamento já estiver sendo utilizado por outra pessoa, salvo se esta autorizar;
- b) A criação comercial de animais mesmo em áreas privativas;
- c) A permanência de animais no condomínio que ponham em risco a saúde e integridade física dos moradores;
- d) Permitir que seu animal de estimação faça suas necessidades fisiológicas nas áreas de uso comum, bem como em locais que possam causar transtorno aos demais, ainda que se tratando de área de uso privativo;
- e) Deixar animais sozinhos em áreas comuns e nas unidades nos finais de semana ou feriados prolongados, sujeito a multas por perturbação e maus tratos.

**Art. 46º** - O Condômino será totalmente responsável pela limpeza imediata do (s) local (ais) onde o animal tenha sujado.

**Art. 47º** - Os casos omissos neste regulamento serão solucionados pelo Síndico, cujo ato cabe recurso ao Conselho ou até a Assembleia Geral, se for o caso, sempre de conformidade com aquilo que é estabelecido na Lei e na Convenção do Condomínio.

REGISTRADO PARA EFEITO DE  
CONSERVAÇÃO E AUTENTICA-  
ÇÃO DE DATA (inc. VII, art. 127,  
Lei 6015 de 31/12/1973.)



**Art. 48º** - As transgressões aos dispositivos deste regulamento serão objeto de penalidades estabelecidas.

### REGULAMENTO DOS ELEVADORES

**Art. 49º** - O presente regulamento setorial tem fundamento na lei e na Convenção do Condomínio e seus objetivos são a ordenação e o disciplinamento de uso, pelos moradores deste edifício, das dependências e instalações existentes no prédio, entendidas como tal os Elevadores, obrigando a todos os moradores ou não, sua observância.

**Art. 50º** - São proibições específicas no uso dos elevadores:

- a) Exceder a lotação prevista, em ambos os elevadores;
- b) Fumar, beber ou comer nos elevadores;
- c) Mudanças sem agendamento prévio que indicará os horários e dias apropriados;
- d) Utilização dos elevadores quando em manutenção;
- e) Forçar as portas dos elevadores para abrir ou para fechar sem respeito ao mecanismo do equipamento;
- f) Tentar apressar os movimentos de operação dos elevadores pressionando indiscriminadamente os botões de controle.

**Art. 51º** - Solicitar ao zelador os protetores das paredes e pisos dos elevadores sempre que necessário com aviso prévio de pelo menos 24 h (mudanças, transporte de móveis, utensílios de grande porte etc.)

**Art. 52º** - Os casos omissos deste regulamento serão solucionados pelo Síndico, cujo ato cabe recurso ao conselho ou até a Assembleia Geral, se for o caso, sempre em conformidade com aquilo que é estabelecido na lei e na Convenção do Condomínio.

**Art. 53º** - As Transgressões aos dispositivos deste regulamento serão objeto de penalidades estabelecidas.

**Art. 54º** - Os casos omissos nesta Convenção serão regulados pela Lei do Condomínio e, onde couber, pela legislação civil aplicável.

REGISTRADO PARA EFEITO DE  
CONSERVAÇÃO E AUTENTICA-  
ÇÃO DE DATA (inc. VII, art. 127,  
Lei 6015 de 31/12/1973.)



SALÃO DE FESTAS

**Art. 55º** - A Requisição do salão de festas é exclusiva dos moradores do edifício que só poderão fazê-la para promoção de atividades sociais, festas, recepções e aniversários, sendo vedada a cessão do salão para atividades político-partidárias, mercantis e jogos considerados de "azar" pela legislação pertinente.

**Art. 56º** - A requisição do salão de festas deverá ser feita por escrito ou em site ao síndico, zelador ou administradora no ano corrente, com antecedência mínima de 48 horas. Havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia, a preferência será para a festa do primeiro que o reservou.

**Art. 57º** - A cessão do salão de festas para comemorações particulares dos moradores do edifício, nas seguintes datas; Vésperas e dia de Natal, Ano Novo, Páscoa e dias de Carnaval, caso o condomínio opte por fazer uma confraternização para todos os moradores esse terá prioridade, não havendo interesse do condomínio, será sorteada as datas entre os condôminos que tiverem interesse, uma vez sorteado, este será excluído do sorteio do ano seguinte para a mesma data.

**Art. 58º** - A cessão do salão de festas está condicionada à prévia assinatura, por parte do requisitante, de um " Termo de Responsabilidade", onde ficará consignado haver recebido as referidas dependências em perfeitas condições, assumindo integralmente o ônus de quaisquer danos que se venham a registrar desde a entrega do Salão de Festas, inclusive os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado e colaboradores.

**Art. 59º** - Ao término da festa o morador, em conjunto com o síndico ou o zelador efetuará uma vistoria no salão, inclusive nos equipamentos, acessórios e utensílios utilizados.

**Art. 60º** - A avaliação dos prejuízos causados ao condomínio, para efeito de ressarcimento por parte de requisitante, será feita através de coleta de preços entre firma (as) habilitada (s) à execução de reparo ou reposição das instalações danificadas.

**Art. 61º** - Na recusa ao pagamento ou sua demora por mais de 15 (quinze) dias a partir da data da notificação relativa ao ressarcimento das despesas havidas com reparação dos danos causados, será procedida a cobrança judicial do débito, inclusive a cobrança de custas e honorários advocatícios e acarretará a perda do direito de requisição do Salão de Festas até o cumprimento das obrigações.

REGISTRADO PARA EFEITO DE  
CONSERVAÇÃO E AUTENTICA-  
ÇÃO DE DATA (inc. VII, art. 127,  
Lei 6015 de 31/12/1973.)



**Art. 62º** - A título de pagamento das despesas com conservação do Salão de Festas, bem como consumo de energia elétrica e gás, será cobrada uma taxa pré-fixada de R\$ 170,00 (com reajuste anual em dezembro de acordo com o IGP-M/FGV), sendo que a limpeza ficará a cargo do condomínio, este deverá solicitar o serviço com as empresas terceirizadas cadastradas no condomínio com pelo menos 24 horas de antecedência;

**Art. 63º** - O morador usuário do Salão de Festas, deverá, além de estar presente durante a realização do evento, orientar seus convidados no sentido de que não utilizem outras áreas comuns do condomínio, que não fazem parte do salão.

**Art. 64º** - O condômino locatário ou ocupante do imóvel requisitante do Salão de Festas assumirá para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção 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. 65º** - Aparelhos sonoros deverão ser usados com moderação, sendo vedado o uso de conjuntos musicais.

**Art. 66º** - Horário de utilização: domingo a quinta das 09h até as 2 h, sexta e sábado das 09 até as 3 h.; mantendo o silêncio após as 22 h e o horário de devolução deverá ser de 02 (duas) horas antes da próxima reserva.

**Art. 67º** - Capacidade do salão de acordo com PPCI N° 849512, aprovado pelos Bombeiros é de 70 pessoas.

**Art. 68º** - Não é permitido o uso de móveis adicionais a capacidade do salão (tampas de mesa, cadeiras, fogões, fogareiros etc.) ficando claro que as festas devem acontecer com os móveis existentes no salão, exceto se o mesmo ainda não estiver totalmente equipado;

**Art. 69º** - A utilização do ar condicionado deverá ser requisitada em separado;

**Art. 70º** - Não é permitido utilizar pregos, taxas fitas adesivas, colas ou qualquer outro tipo de fixadores para decorações, animações ou assemelhados, que possam danificar as paredes, janelas, mobiliários, equipamentos eletrônicos ou demais instalações do ambiente interno ou externo.

REGISTRADO PARA EFEITO DE  
CONSERVAÇÃO E AUTENTICA-  
ÇÃO DE DATA (inc. VII, art. 127,  
Lei 6015 de 31/12/1973.)



**ACADEMIA E SALA DE MASSAGEM**

**Art. 71º** - A academia e sala de massagem destinam-se ao uso exclusivo de moradores, sendo vetada a utilização por parte de visitantes.

**Art. 72º** - O morador interessado em fazer uso dos referidos espaços ficará responsável pelos equipamentos e instalações. Ao iniciar ou terminar de utilizar a academia ou sala de massagem deverá a portaria, preencher o livro de acesso ou outra forma deliberada em assembleia.

**Art. 73º** - Havendo espera para a utilização, o limite será de 1 h (uma hora) por morador, sendo que desta fica restrito o período máximo de 30 minutos para a utilização da esteira.

Parágrafo único: O morador que for fazer uso da sala de ginástica e de seus aparelhos, tem ciência de que o condomínio não será responsabilizado em caso de mal súbito que provoque sequelas ou morte.

**Art. 74º** - Fica vedado o uso de aparelhos sonoros sem a utilização de fones de ouvido.

**Art. 75º** - É proibido o uso da sala de ginástica por menores de 18 (dezoito) anos desacompanhados de seus pais ou responsáveis, salvo se com autorização por escrito dos mesmos, onde farão declaração de assumir todas as responsabilidades inerentes.

**Art. 76º** - Poderá ser aplicada pelo síndico, ouvido o corpo diretivo suspensão do ao frequentador que não acatar e respeitar o que for estabelecido neste capítulo. A suspensão poderá ser de um a três meses, de acordo com a gravidade do caso, sem prejuízo de outras penalidades, que no caso couberem.

**Art. 77º** - O usuário não poderá em qualquer hipótese deixar equipamentos ou qualquer tipo de objeto particular na academia ou sala de massagem, mesmo em caso de esquecimento ou descuido, o condomínio não terá a responsabilidade pela guarda, desaparecimento ou dano que por ventura ocorrer.

**Art. 78º** - Após utilizar a academia desligar todos os equipamentos, luzes e fechar as portas.

REGISTRADO PARA EFEITO DE  
CONSERVAÇÃO E AUTENTICA-  
ÇÃO DE DATA (inc. VII, art. 127,  
Lei 6015 de 31/12/1973.)



**PISCINA**

**Art. 79º** - A piscina será utilizada exclusivamente pelos moradores do edifício.

**Art. 80º** - A piscina permanecerá fechada às segundas-feiras para fins de manutenção limpeza e conservação.

**Art. 81º** - A piscina não será considerada como local extensivo aos eventos autorizados no salão de festas e academia. Fica vedado o uso de aparelhos sonoros sem a utilização de fones de ouvido.

**Art. 82º** - Na água é obrigatório o uso de traje próprio para banho.

**Art. 83º** - É obrigatório um banho de ducha antes de entrar na piscina.

**Art. 84º** - É proibido circular molhado pela academia, após sair da piscina.

**Art. 85º** - Crianças deverão ser sempre acompanhadas de responsável, uma vez que o condomínio não dispõe de funcionário "guarda-vidas" e em hipótese alguma poderá ser responsabilizado por eventuais acidentes.

**Art. 86º** - É vedado o uso de garrafas, copos ou quaisquer utensílios de vidro ou de outros materiais cortantes ou perfurantes.

**Art. 87º** - É vedado o uso de óleos bronzadores. Tolerase o uso de cremes bronzadores ou protetor solar, desde que se retire o excesso, na ducha, antes da entrada na piscina.

**Art. 88º** - Fica proibido o consumo de qualquer tipo de bebida e comestíveis nas dependências da piscina.

**Art. 89º** - É vedada a sua utilização por funcionários de condôminos ou do edifício.

**CAPELA SÃO PIO**

**Art. 90º** - A capela é um espaço para uso exclusivo de orações, sendo permitido realizar missas, palestras e novenas. As imagens e esculturas doadas pela Construtora Jobim são de patrimônio do Condomínio, sendo vedada a sua retirada da Capela por qualquer motivo.

REGISTRADO PARA EFEITO DE  
CONSERVAÇÃO E AUTENTICA-  
ÇÃO DE DATA (inc. VII, art. 127,  
Lei 6015 de 31/12/1973.)



**PORTARIA**

**Art. 91º** - O Condomínio não é responsável por eventuais extravios de objetos e conteúdos recebidos na portaria, caso os mesmos sejam autorizados o recebimento.

**Art. 92º** - Não é permitido receber objetos de tamanho maior do que possa ser acondicionado no balcão da portaria.

**Parágrafo único:** O morador deve providenciar a retirada de objetos recebidos na portaria o mais breve possível não sendo permitido a guarda e armazenamento dos mesmos.

**HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA ÁREA DE LAZER**

**Art. 93º** - Salão de festas: Domingo a quinta-feira das 09h até as 2 h.

Sexta-feira e sábado das 09h até as 3 h.

**Art. 94º** - Piscina: Terça a domingo das 08h. às 21h.

**Art. 95º** - Academia e sala de massagem: todos os dias das 06h. às 23h.

**Art. 96º** - Capela 24 h.

**NORMAS GERAIS DE SEGURANÇA**

**Art. 97º** - Em caso de professor contratado pelo condômino ou morador, o mesmo deverá apresentar declaração com firma reconhecida, alegando não haver vínculos empregatícios com o condomínio, bem como declaração do condômino de contrato firmado para aquela prestação de serviços entre as partes, (condômino ou morador e professor) não cabendo em hipótese alguma co-solidariedade.

**Art. 98º** - Em caso de chuva, acompanhada ou não de granizos, raios ou trovoadas, a atividade será suspensa imediatamente para as áreas descobertas. Tal suspensão deverá

REGISTRADO PARA EFEITO DE  
CONSERVAÇÃO E AUTENTICAÇÃO DE DATA (inc. VII, art. 127,  
Lei 6015 de 31/12/1973.)



ser realizada pelo síndico ou quem por ele ordenado. Deverão ser afastados imediatamente da área de lazer todos os participantes envolvidos direta ou indiretamente naquela pratica.

**Art. 99º** - É proibida a permanência de pessoas em estado visivelmente anormal por uso de álcool, ou qualquer outro tipo de substâncias lícitas, ilícitas ou entorpecentes.

**Art. 100º** - Todo usuário ficará sujeito as normas, a inobservância deste item, implicará em advertência e/ou retirada do ambiente, sem prejuízo as demais penalidades previstas na convenção e regulamento interno. Caso haja reincidência implicará na suspensão do direito de uso pelo período de trinta a noventa dias.

**Art. 101º** - É expressamente proibido o uso de bebidas alcoólicas e cigarros por menores de (dezoito) anos.

**Art. 102º** - É definitivamente proibido qualquer tipo de atividade que possa exercer o limite o limite do guarda corpo existentes nas áreas de lazer, em caso de ocorrência e apuradas as causas e responsabilidades deverá ser aplicada as penalidades máximas imediatamente.

**Art. 103º** - Mudanças e instalações de antena deverão ser previamente agendadas.

**Art. 104º** - Toda e qualquer modificação que por ventura for feita no interior da unidade habitacional deverá ser acompanhada por profissional devidamente habilitado, bem como executada mediante projeto técnico e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART ou ARRT), não incidindo ao Síndico, Subsíndico ou Conselho qualquer responsabilidade.

**Art. 105º** - É obrigatório ser entregue ao Síndico, antes do início das execuções, cópia de todos os documentos pertinentes.

**Art. 106º** - Os armários do quadro de distribuição e energia, bombas de recalque, medidores de água, permanecerão devidamente fechados e só o Síndico, ou pessoas por ele autorizadas, poderão ter acesso, sendo infração grave o arrombamento, além da multa sujeita o infrator também, o ressarcimento das despesas decorrentes, entre outras.

**Art. 107º** - Os portões das garagens, para acesso dos veículos, motocicletas e bicicletas, mudanças, encomendas de grande volume são de uso exclusivo para este fim, deverão ser abertos e fechados pelos condôminos.

**Art. 108º** - Em casos de viagem ou ausência prolongada, os condôminos deverão fechar os registros de gás e água da sua unidade interna.

REGISTRADO PARA EFEITO DE  
CONSERVAÇÃO E AUTENTICA-  
ÇÃO DE DATA (inc. VII, art. 127,  
Lei 6015 de 31/12/1973.)



Art. 109º - Em caso de falta prolongada de energia, os moradores devem ficar atentos a possíveis vizinhos presos nos elevadores.

Art. 110º - Em situações de epidemias e pandemias, seguir os decretos, protocolos, recomendações e comunicados emitidos pelos órgãos Municipais, Estaduais e Federais.

### DAS PENALIDADES

Art. 111º - Aos infratores do presente Regimento em qualquer um dos seus artigos, caberá um sansão correspondente, aplicada pelo Síndico, que poderá ser acordado com a gravidade:

- a) Advertência verbal
- b) Advertência por escrito
- c) Multa por descumprimento dos deveres condominiais previsto neste Regimento Interno, cujo valores e penalidades descritos abaixo:

Os atos cometidos em desacordo com as regras deste regulamento, sujeitarão seus autores as seguintes penalidades: advertência verbal na primeira infração, advertência por escrito na reincidência e aplicação de multa em caso de terceira infração de acordo com a seguinte tabela:

- Infrações catalogadas na letra 'I' – 25% ( vinte e cinco por cento)
- Infrações catalogadas na letra 'II' – 50% ( cinquenta por cento)
- Infrações catalogadas na letra 'III' – 75% ( setenta e cinco por cento)
- Infrações catalogadas na letra 'IV' – 100% ( cem por cento)

**Parágrafo único:** as multas terão por base de cálculo o valor vigente da maior taxa de condominial da data da infração.

### DISPOSIÇÕES GERAIS

REGISTRADO PARA EFEITO DE  
CONSERVAÇÃO E AUTENTICA-  
ÇÃO DE DATA (inc. VII, art. 127,  
Lei 6015 de 31/12/1973.)





122832

**Registro XISTO**  
**OFÍCIO DOS REGISTROS, ESCRITÓRIOS E TÍTULOS**  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS - PESSOAS JURÍDICAS - IMÓVEIS  
 Paulo Odilon Xisto - Tabelião e Registrador  
 Rua Venâncio Aires, 2157 - Jurema, C. 14 - São Paulo - SP  
 Fones: (55) 2163-3000 / (55) 2163-3012 - E-mail: paulo@registroxisto.com.br

Protocolado sob nº 122832  
 O presente documento foi registrado e  
 nº 115893, às fls 94 v, do livro E-100  
 Documentos. Para fins de conservação  
 de datas, nos termos do Art. 127,  
 6.015/73. O referido é verdade e dou  
 9 de fevereiro de 2021.

*[Assinatura]*  
 Cláudio Pereira dos Santos - Registrador Substituto

Emolumentos: Total: R\$ 98,10 + R\$ 7,40 = R\$ 103,50  
 Registro TD s/ valor (integral): R\$ 58,50 (0529.00.2000003.01649 = R\$ 3,30)  
 Digitalização: R\$ 32,30 (0529.00.2000003.01649 = R\$ 2,70)  
 Processamento eletrônico: R\$ 5,30 (0529.00.2000003.01649 = R\$ 1,40)

REGISTRADOR  
 CONFERÊNCIA E AUTENTICAÇÃO  
 CTD DE ESCRITÓRIOS E TÍTULOS DE  
 14 de maio de 2021 (15h13)