

CONDOMINIO EDIFICIO BELA VISTA

REGULAMENTO INTERNO

O presente “Regulamento Interno”, elaborado na forma da lei nº 4.591 de 16.12.1964, e demais leis posteriores, e de conformidade com a convenção do “CONDOMINIO EDIFICIO BELA VISTA”, situado a Rua Monsenhor Francisco de Paula, 275, bairro Vila Aricanduva CEP: 03504-000 nesta Capital, regula a administração, a forma de uso das partes e áreas comuns, e impõe deveres, obrigações e responsabilidades a todos os condôminos, moradores, seus familiares, empregados, serviçais, locatários e demais pessoas que ocupem ou frequentem o Edifício. O Regulamento, portanto, completa a convenção de Condomínio e traça as normas gerais.



1. DESTINAÇÃO

O edifício se destina exclusivamente a fins residenciais, sendo proibido usar as unidades, no todo ou em parte, para qualquer ramo de comércio ou indústria, oficinas, consultórios, clínicas médicas ou dentárias, laboratórios, clubes sociais, dançantes ou de qualquer natureza, café, bar, pensão, restaurante, boates, ateliê de costura, boutique ou escolas de qualquer espécie, escritórios comerciais, de embaixadas, legações ou consulados, institutos, repúblicas, centros religiosos, para instalações perigosas ou que produzam ruídos ou possam perturbar o sossego dos demais moradores e, sobretudo prejudicar o bom nome do Edifício, seu valor venal ou locativo.

2. ADMINISTRAÇÃO

2.1 – A administração do condomínio é dirigida e fiscalizada pelo Síndico auxiliado pelo Conselho Consultivo, nos termos da lei Nº 4.591/64, eleitos pela forma estabelecida na convenção. As funções executivas delegadas a administradores, auxiliares, ou comissões internas, serão cumpridas sob supervisão e orientação do Síndico.

2.2 – As decisões tomadas pela administração do Condomínio, bem como suas reuniões serão registradas no Livro de Atas do Conselho (Condôminos).

2.3 – Dentre os Conselhos será escolhido um para suplente do Síndico, que o substituirá nos seus impedimentos ou um dos Conselheiros.

2.4 – O zelador e os demais empregados do Condomínio estão diretamente subordinados ao Síndico, incumbindo-lhes a execução dos serviços de portaria, vigilância, limpeza, conservação e outros necessários, devendo portar-se com urbanidade e cortesia, apresentar-se uniformizados de acordo com as funções, manter estrita disciplina de trabalho e respeitar sempre o presente REGULAMENTO INTERNO.

2.5 – É terminantemente proibido aos empregados do condomínio prestar serviços particulares em qualquer unidade autônoma dentro do horário de trabalho, ressalvadas as situações de emergência, com comunicação ao Síndico na primeira oportunidade.

2.6 – Os Condôminos ficam obrigados, em caso de alienação, locação ou empréstimo dos seus apartamentos, dar conhecimento deste REGULAMENTO INTERNO, que se obrigam a cumprir e respeitar.

2.7 – O Condômino, locatário ou ocupante de qualquer unidade autônoma responderá pelos danos que causar nas partes comuns, instalações elétricas e hidráulicas, portas, vidros e estragos ou depredações nos elevadores, correndo por sua conta todas as despesas com reparações e conserto, embora executados por iniciativa da administração.

2.8 - A iluminação das áreas comuns será mantida até às 22:00 horas a partir do qual será reduzida ao necessário.

As portas do Edifício permanecerão sempre fechadas, cabendo ao funcionário responsável pela portaria a abertura para entrada ou saída de pessoas autorizadas pelos portões apropriados.

3. SEGURO E INSENÇÃO DE RESPONSABILIDADES

3.1 – O Condomínio manterá uma apólice de seguro de responsabilidade civil e incêndio.

3.2 – O Condomínio, por si ou por seus representantes legais, não assume responsabilidades, a saber:

- a) Por danos de ordem material ou pessoal, provocados por acidentes ou fatos não cobertos pelas apólices de seguro;
- b) Por extravios, estragos, quebras de objetos ou instalações que em quaisquer condições sofram os condôminos, moradores, visitantes ou mesmo estranhos, dentro do edifício;
- c) Por furtos e roubos de que sejam vítimas dentro do edifício, os condôminos, moradores, visitantes ou mesmo estranhos, em quaisquer circunstâncias e ocasiões;
- d) Por valores, objetos, coisas, chaves dos apartamentos ou veículos confiados à guarda de empregados do edifício;
- e) Por danos produzidos pelos automóveis a pessoas ou coisas, dentro das garagens, nem pelo uso eventualmente indevido ou por pessoa não autorizada dos veículos;
- f) Pela interrupção eventual que se verificar no Edifício em qualquer ocasião, seja qual for a causa, dos serviços de eletricidade, água, gás, telefone e elevadores, nem dos prejuízos decorrentes;
- g) Por quaisquer outros atos não diretamente imputáveis à administração do Condomínio ou aos seus empregados.

4. SEGURANÇA E MOVIMENTAÇÃO

4.1 – Não será permitida a entrada de qualquer pessoa não identificada pelo porteiro, vigia ou substituto, sem autorização escrita ou verbal do condômino ou morador da unidade para qual a mesma se dirija.

4.2 – O acesso ao Edifício para transportes de mercadorias, conforme a natureza e o volume da carga, assim como para entrada e saída de bicicletas e similares será feita pelo portão próprio.

4.3 – É vedada a abertura do portão de entrada do Edifício antes de identificar com absoluta segurança a pessoa que se apresentou à portaria.

4.4 – Identificadas as pessoas, só terão acesso a recepção do prédio (guarita), mediante comunicação pessoal ou via interfone, na qual o condômino deverá descer à recepção para dar atendimento (entregadores de pizza, etc.).

4.5 – As mudanças deverão ser comunicadas ao zelador com antecedência de 24 horas e somente poderão ser transportadas pelo elevador de serviço, dentro das suas capacidade, ou pelas escadas de acesso aos andares, sob orientação e fiscalização do zelador ou empregado por ele designado. O Condômino responderá, por si ou solidariamente com seu inquilino ou ocupante da unidade, pelos danos causados por inobservância deste dispositivo.

4.6 – Os jornais, revistas e demais correspondências destinadas aos condôminos ou moradores do Edifício serão entregues pelo zelador ou pessoa designada, nas diversas unidades, com a maior brevidade possível. As entregas serão feitas pelos elevadores de serviços junto às portas, ou pessoalmente, ao morador, em casos de correspondências urgentes ou de fácil extravio, tais como telegrama, radiograma, contas, etc.

4.7 – É proibida a permanência de pessoas estranhas (prestadores de serviços) nas dependências internas e externas do Edifício (guarita, hall de entrada, portaria, etc.).

5 – SILÊNCIO A SER OBSERVADO

5.1 – Das 22:00 horas até às 8:00 horas os moradores deverão respeitar o SILENCIO exigido por lei, Sendo vedado o uso de instrumentos musicais de volume sonoro elevado ou estridente, que perturbem á tranquilidade geral. Em caso de reuniões ou festas familiares, realizadas dentro das normas de rigoroso comedimento, o morador deverão comunicar o zelador, a fim de que este facilite o acesso aos convidados e possa prestar informações aos demais condôminos.

5.2 – Face e insuficiência de vedação acústica cumpre aos condôminos ou moradores evitar arrastar móveis, ou fazer barulho, prejudicando o sossego dos vizinhos, especialmente sobre os pisos de madeira após as 22:00 horas.

Artigo 5.3 – Seguem definidos os horários para os eventos conforme abaixo:

Horário para mudanças: de segunda à sexta-feira das 09:00 às 17:00 horas; aos sábados das 09:00 às 17:00 horas. Domingos e feriados não são permitidas mudanças;

Horário para realização de obras e reformas nas unidades: de segunda à sexta-feira das 09:00 às 17:00 horas; aos sábados das 09:00 às 17:00 horas apenas manutenções e pequenos reparos, sendo proibida movimentação de material pela área comum do condomínio e obras, permitidos exclusivamente serviços internamente nos apartamentos. Domingos e feriados não são permitidas obras e reformas. (alterado em Assembleia Geral Extraordinária de 14/10/2025).



6 – HIGIENE GERAL DO EDIFÍCIO

6.1 – O lixo e as varreduras serão obrigatoriamente acondicionados em sacos plásticos, fechados e depositados nos locais apropriados localizados no Edifício (garagem 1).

6.2 – Em caso de reforma ou conserto, o próprio condômino deve providenciar a remoção dos resíduos para fora do Edifício.

7 – USO DAS GARAGENS

7.1 – As garagens do Edifício destinam-se à guarda de automóveis de passeio ou similares, assim como motocicletas, e são de uso exclusivo dos moradores e condôminos.

7.2 – É vedada a utilização dos boxes para depósito de material ou de bicicletas, ainda que em caráter temporário. As bicicletas deverão ser guardadas em local a elas destinado.

7.3 – A movimentação dos veículos nas garagens deve ser feita em baixa velocidade e com a máxima cautela, de modo a atender aos interesses de segurança geral e ao bom funcionamento das dependências. Danos aos veículos, portões ou a terceiros implica em responsabilidade civil do condutor ou do condômino responsável por seu ingresso no Edifício.

7.4 – É proibido o estacionamento de veículo fora das respectivas vagas ou de modo a prejudicar os vizinhos.

7.5 – Os veículos dos condôminos ou moradores usarão o “cartão de identificação”, contendo o nome do condômino, que poderá ser substituído por selo adesivo, a critério da comissão.

7.6 – Os veículos quando estacionados deverão manter os cartões de identificação em lugar visível.

7.7 – É proibida a utilização de bicicletas ou velocípedes, jogos de bola, empinar pipas e outras brincadeiras nas dependências das garagens.

7.8 – Não é permitido o estacionamento de mais de um veículo por Box de garagem. Se o veículo for motocicleta será permitido até três dentro de cada Box.

7.9 – O Condômino ou morador do Edifício somente poderá alugar ou emprestar suas garagens a outro condômino, vedada sua utilização por terceiros estranhos ao Condomínio, em forma de locação ou empréstimo.

7.10 – É proibido ao condômino ou morador que estacionar seu veículo na rua deixar as chaves do mesmo com empregados do condomínio, ou mesmo responsabilizá-los pela vigilância do respectivo carro.

7.11 – Os boxes da garagem não poderão ser fechados por correntes, ou qualquer outra forma.

- 7.12 – É proibida lavagem de carro na garagem bem como instalações e consertos.
- 7.13 – O Condômino deverá zelar pelas condições de seu veículo evitando vazamentos.

8 – SALÃO DE FESTAS

8.1 – O salão de festas é de uso exclusivo dos condôminos ou moradores do edifício, respeitada sua destinação e finalidade.

8.2 – A critério do Síndico, poderá ser utilizado para as reuniões e Assembleias Gerais ordinárias, extraordinárias e de Conselho Consultivo, festividades ou atos de conagração entre moradores.

8.3 – A cessão do salão de festas far-se-á obedecidas as seguintes normas e formalidades:

a) requisição pelo interessado em livro próprio, com antecedência máxima de 60 (sessenta) dias, indicando o dia do evento, horário e natureza;

b) observância de ordem cronológica dos pedidos;

c) o horário para utilização do salão de festas, é limitado até as 22:00 horas, de domingo a quinta, e até as 24:00 horas sexta-feira e sábado, sem restrição, Após esses horários, a utilização de equipamentos de som, fica limitada a audição exclusivamente nas dependências internas do salão, portanto em volume adequado a não perturbar o sossego dos moradores:

d) será permitido o uso do salão de festas nas datas comemorativas do Natal e Ano Novo, seguindo-se os seguintes critérios:

d.1) anualmente durante todo o mês de Setembro deverão os interessados se inscrever na intenção de reserva e uso do salão de festas nas datas do Natal e Ano Novo;

d.2) na primeira semana de Outubro será promovido o sorteio entre os interessados, sendo que o sorteado para uma data não poderá utilizar na outra;

d.3) será sorteado o segundo lugar para ambas as datas que, em caso de desistência do primeiro, ajuste com o segundo colocado para o uso e comuniquem ao condomínio para cobrança da reserva, sendo certo que um ou outro pagará tal reserva;

d.4) o sorteado para o Natal terá reservado os dias 24 e 25/Dez, sendo obrigatório o pagamento das duas datas, valendo a mesma regra para o Ano Novo, reservas do dia 31/12 e 01/01 com pagamento equivalente a dois dias.

e) pagamento antecipado de valor equivalente a 10% (dez por cento) da taxa de condomínio da unidade padrão, vigente no mês de uso;

f) assinatura de termos de responsabilidade por eventuais danos a bens do Condomínio e respeito às presentes normas, inclusive quanto a atuação dos convidados.

8.4 - O Síndico e conselho tem poderes para negar a cessão das dependências, bem como fazer cessar a licença já concedida a qualquer momento, constatado o desvirtuamento da reunião.

8.5 – A permanência do condômino ou morador cessionário do salão de festas é obrigatória durante a reunião.

8.6 – O cessionário poderá impedir o ingresso de qualquer pessoa, mesmo condômino ou morador, com exceção do Síndico ou seu representante, durante o horário concedido.

8.7 – Cessada a reunião, o síndico ou preposto, no prazo de 24 horas após, inspecionará as dependências do salão, averiguando o aspecto da limpeza e anotando eventuais danos, comunicando-os para as devidas providências.

9 – PLAY GROUND E SALÃO DE JOGOS



9.1 – O *playground* compreende a área de lazer, com brinquedos infantis existentes na área do Edifício;

9.2 – O *playground* funcionará no período das 8:00 horas às 22:00 horas.

9.3 – O SALÃO destina-se a recreação infanto-juvenil e funcionará no horário das 8:00 horas às 22:00 horas. Os usuários são responsáveis por danos causados nos objetos ou paredes do salão, cabendo-lhes comunicar eventuais estragos ao zelador ou Síndico para as providências indenizatórias.

10 – USO DA QUADRA

10.1 – A utilização da quadra do Edifício é de exclusividade dos moradores do mesmo, com exceção a hóspede menor de 10 (dez) anos acompanhado do condômino.

10.2 – Os trajes a serem usados neste local deverão atender aos princípios da moral.

10.3 – Os usuários da quadra não deverão, a bem da saúde comunitária, utilizar-se da mesma quando portador de doença infecto contagiosa, sendo responsabilizado civil e criminalmente pelos danos causados à saúde dos demais condôminos.

10.4 – O condomínio não é responsável por qualquer acidente que por ventura venha a ocorrer.

10.5 – Os casos omissos serão respondidos pelo Síndico, ouvidos os Conselheiros do Edifício.

10.6 – A quadra terá o seguinte horário para funcionamento das 8:00 horas às 22:00 horas.

11 – DIREITOS E DEVERES

11.1 – São assegurados aos condôminos e moradores além do que prevê a CONVENÇÃO, os direitos de:

a) usar a sua unidade residencial, respeitada a destinação do Edifício, sua segurança, as normas de vizinhança, a CONVENÇÃO do Condomínio, o Regulamento Interno e as leis em vigor;

b) usar as partes comuns do Edifício, respeitadas as normas de convivência e o princípio da coexistência de direito e deveres:

c) oferecer sugestões sobre serviços da administração e prestar colaboração ao síndico no desempenho de suas funções, registrando em livro próprio na portaria do prédio, a disposição dos Condôminos.

11.2 – São deveres dos condôminos e moradores, além dos disciplinados na CONVENÇÃO:

a) tratar com respeito e urbanidade os empregados do condomínio;

- b) acatar as decisões de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária e a estas comparecer, a fim de que as decisões tomadas representem a vontade condominial;
- c) acatar as decisões do Síndico ou seu substituto legal;
- d) permitir a entrada do Síndico ou representante na sua unidade sempre que se fizer necessária a inspeção *in loco* para execução de medidas relacionadas com o interesse coletivo;
- e) comunicar ao zelador, síndico ou conselho qualquer defeito em torneiras, válvulas, ralos ou vazamentos e infiltrações de água, independentemente das providências que venha a tomar para os necessários reparos;
- f) pagar em dia as despesas condominiais, rateios extra, incluindo multas se houver.

11.3 – Qualquer modificação nos apartamentos, só poderá ser efetuada com a autorização do síndico e conselho, o qual não poderá negá-lo caso esta modificação não envolva a solidez do prédio, as partes externas e as coisas comuns. Todas as instalações de cada apartamento serão reparadas pelo respectivo proprietário. Quando as reparações atingirem, ou forem suscetíveis de atingirem as coisas comuns, os danos a elas causados correrão por conta do proprietário.

12 – USO DA CHURRASQUEIRA

12.1 – A churrasqueira é de uso exclusivo dos condôminos ou moradores do edifício, respeitada sua destinação e finalidade e as normas de conduta e silêncio integrantes deste Regulamento Interno.

12.2 – A cessão da churrasqueira far-se-á obedecidas as seguintes normas e formalidades:

- a) requisição, pelo interessado em livro próprio, mencionando dia e horário da utilização;
- b) observância da ordem cronológica dos pedidos;
- c) pagamento antecipado de valor equivalente a 10% (dez por cento) da taxa de condomínio da unidade padrão, vigente no mês de uso;
- d) assinatura de termo de responsabilidade por eventuais danos a bens do condomínio e pelo respeito às presentes normas, inclusive a situação dos convidados;
- e) O síndico e conselho tem poderes para negar a cessão das dependências, bem como fazer cessar a licença já concedida, a qualquer momento, constatado o desvirtuamento da atividade;
- f) a permanência do condomínio ou morador que estiver patrocinando o churrasco é obrigatória;
- g) a autorização para o churrasco não abrange o salão de festas;
- h) após o churrasco o usuário deverá apagar a churrasqueira e devolver os espetos em mãos para o zelador ou funcionário e limpá-la até às 9:00 horas do dia seguinte;
- i) após o churrasco o zelador, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, inspecionará o local do churrasco, averiguando limpeza, anotando eventuais danos, comunicando-os ao Síndico para as devidas providências;
- j) o usuário da churrasqueira será responsável por quaisquer acidentes eventualmente ocorridos relacionados com o churrasco que está sendo promovido.



13 – PROIBIÇÕES

- a) Utilizar empregados do condomínio para serviços particulares, dentro do horário de trabalho;
- b) Deixar ou conservar quaisquer volumes ou objetos nas respectivas áreas de serviços ou de uso comum do edifício ou garagens, sob pena de remoção, além da multa a ser aplicada pelo síndico e conselho na forma deste Regulamento Interno;
- c) Escrever, riscar ou colocar em qualquer parte do edifício, placas, cartazes ou letreiros de qualquer espécie, sem prévia autorização do Síndico;
- d) Trazer ou manter nos apartamentos animais e aves de grande porte ou que comprometam a higiene e/ ou tranquilidade do prédio;
- e) Quanto aos animais de estimação:

e.1) é proibido o trânsito pelo elevador social, e permanência no *play ground*, jardins e demais áreas comuns do condomínio;

e.2) é proibido o trânsito no condomínio sem a utilização de guia e coleira;

e.3) é proibido deixar dejetos de animais nas áreas comuns do condomínio.

- f) Usar alto falante, rádios, vitrolas, televisores, equipamentos de som, instrumentos musicais ou sonoros, em volume de som que possa causar incômodo aos demais moradores e condôminos após as 22:00 horas;
- g) Ter em seu poder ou transportar, em qualquer parte do edifício materiais inflamáveis, explosivos, drogas e outros objetos que ofereçam perigo e possam causar dano de qualquer espécie ao edifício, aos bens nele existentes ou aos moradores e condôminos;
- h) Estender varais fora das áreas de serviços, ou mesmo estender roupas ou tapetes nos peitoris das janelas ou terraço das áreas externas dos apartamentos, inclusive sacada;
- i) Colocar vasos, latas, plantas e utensílios no *hall* de cada andar, nos peitoris das janelas ou dos terraços das áreas externas ou internas dos apartamentos, de modo que possam cair, causando danos materiais ou físicos;
- j) Lançar resíduos, papéis, cascas de frutas, pontas de cigarros, palitos, cotonetes ou quaisquer outros objetos nos corredores, pelas janelas, terraços áreas e outras aberturas, prejudicando a limpeza e higiene do edifício e a segurança dos moradores;
- k) Utilizar o elevador social em trajes inadequados, sem camisa ou descalço, exceção feita às crianças;
- l) Utilizar o elevador social para transportes de cargas, carrinhos de feira, bicicletas ou similares;
- m) Deixar ou abandonar qualquer torneira aberta, causando aumento no consumo de água do edifício;
- n) Nas janelas e terraço/ sacada:

n.1) é proibido colocar toldos ou equivalentes nas janelas externas e nos terraços dos apartamentos;

n.2) é proibido alterar a forma, cor ou aspecto externo do edifício, bem como a fachada do apartamento;

n.3) excetuam-se nas proibições as proteções contra acidentes e desde que observada a estética adequada e uniformizada, devendo as grades eventualmente instaladas serem de alumínio e as telas de *nylon*, além do fechamento das sacadas com vidro que restam permitidas, devendo tão somente atender o padrão definido e adotado em assembleia específica, precedida de aprovação técnica por profissional habilitado na área de engenharia civil ou arquitetura quanto a possibilidade estrutural para as instalações.



- o) Fumar ou portar cigarros acesos nos elevadores e locais não permitidos;
- p) Instalar aparelhos de ar condicionados com duto externo ou quaisquer outros que impliquem em alteração das fachadas do prédio, ou sobrecarga de energia elétrica de prédio;
- q) Deixar os carrinhos tipo supermercado de transporte interno de uso dos condôminos nos elevadores, nos *halls* ou em Box de garagem ou retê-lo nas dependências das unidades autônomas ou fora delas. Estes deverão sempre ser recolocados em local a ser determinado, após o uso;
- r) Jogo de bola ou quaisquer práticas de recreação no andar térreo do edifício, nas garagens ou nos *halls* sociais e de serviço;
- s) é proibido o uso de fumígenos de qualquer natureza nas áreas comuns do condomínio, externa ou interna, coberta ou descoberta, tais como cigarros, *narguile*, cigarros eletrônicos, cigarrilhas, charutos, etc., derivados ou não do tabaco.

13.2 – Os pais, tutores ou responsáveis são passíveis de advertência e multa pecuniária, além das indenizações devidas por danos causados por seus filhos ou tutelados, na forma deste Regulamento Interno e da legislação em vigor.

14 - PENALIDADES

14.1 – As violações e infrações de qualquer artigo ou dispositivo do presente Regulamento Interno sujeitará seu infrator, ou quem por ele for responsável, a advertência escrita e, a partir da segunda infração, à multa de 10% (dez por cento) a 1.000 (mil por cento) sobre o valor do condomínio por unidade padrão na época da infração. Dependendo da gravidade do ato poderá ser aplicada multa já na primeira infração e o valor será determinado pelo síndico e conselho.

14.2 – Sobre a multa incidirão juros e correção monetária, considerando-se a multa vencida no prazo de 30 dias após a ciência a ser feita na própria unidade autônoma.

14.3 A imposição da multa não impede as atividades amigáveis e judiciais para obrigar o desfazimento do ato prejudicial, tudo sem prejuízo de responsabilidade civil e criminal.

14.4 – As penalidades serão arbitradas e impostas pelo síndico e conselho por conhecimento próprio, ou informação comprovada. Mediante comunicação formal.

15 – ATUAÇÃO DO ZELADOR E DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1 – O zelador do edifício, além das atribuições de sua competência, está autorizado a fiscalizar o cumprimento do presente Regulamento Interno, comunicando ao síndico toda e qualquer infração ou irregularidades;

15.2 – Compete ainda ao zelador:

- a) exercer severa e contínua vigilância em todo o edifício;
- b) manter a ordem, a tranquilidade e os bons costumes em todas as dependências condominiais;
- c) manter, sob sua guarda, todas as chaves de uso comum do edifício;
- d) fiscalizar pessoalmente, as mudanças e transportes de quaisquer objetos pelos elevadores ou atribuir essa função, eventualmente, a outro emprego;
- e) verificar os carros na garagem, seu correto estacionamento e utilização do cartão de identificação;

15.3 – Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico e conselho consultivo;

15.4 – O presente Regulamento Interno foi aprovado e ratificado integralmente pela Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 24/11/2020 e alterado (5.3) na Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 14/10/2025.

Cond. Ed. Bela Vista

.....