

## **REGIMENTO INTERNO CONDOMÍNIO \_\_\_\_\_**

O \_\_\_\_\_ inscrito no CNPJ sob o número: \_\_. \_\_. \_\_/ \_\_- \_\_, 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, proprietários, colaboradores, visitantes e prestadores de serviços, o cumprimento deste Regimento.

Este regulamento, aprovado pelos condôminos presentes na Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio, realizada em / / , deverá ser rigorosamente respeitado pelos senhores condôminos, titulares e locatários das respectivas unidades autônomas, assim como pelos demais usuários do edifício, independente de outras disposições expressas na Convenção do Condomínio.

### **I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

1.1 - O presente Regulamento Interno do Condomínio do Edifício \_\_\_\_\_ , tem como objetivo explicitar as normas que devem ser obedecidas por todos os moradores, sejam condôminos, inquilinos ou empregados, de acordo com as disposições contidas na Convenção.

1.2 - O cumprimento rigoroso das regras abaixo possibilitará uma convivência harmônica, equilibrada e confortável para todos os moradores.

### **II - DOS DIREITOS E DEVERES**

São direitos de cada condômino:

2.1 - usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o seu destino, nas condições previstas na Escritura de Convenção e neste Regulamento;

2.2 - usar e gozar das partes de uso comum do edifício, da garagem e da circulação, desde que não impeça idêntico uso e gozo pelos demais condôminos, obedecendo os dispostos neste Regulamento;

2.3 - denunciar ao Síndico, exclusivamente por escrito, todas e quaisquer irregularidades que observe ou de que esteja sendo vítima;

2.4 - propor modificação na Convenção e neste Regulamento;

2.5 - comparecer às Assembleias Gerais, discutir, votar e ser votado, obedecidas as regras da Convenção e deste Regulamento;

2.6 - acesso a todo acervo de documentos concernentes ao condomínio;

2.7 - exigir tratamento respeitoso do zelador e empregados do condomínio, encaminhando ao Síndico, por escrito, eventuais pedidos de aplicação das pertinentes penas disciplinares, quando for o caso.

São deveres de cada condômino:

2.8 - Cumprir e fazer cumprir a Convenção e o presente Regimento Interno e as normas de Procedimento editadas pela administração.

2.9 - Contribuir para as despesas comuns do edifício na proporção constante na Convenção do Condomínio, efetuando o recolhimento nas ocasiões oportunas.

2.10 - Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinem.

2.11 - Zelar pela moral e bons costumes.

2.12 - Evitar todo e qualquer ato ou fato que possa prejudicar o bom nome do Condomínio e o bem-estar de seus ocupantes, tomando, se necessário for, sob sua exclusiva responsabilidade, inclusive financeira, as providências para desalojar o locatário ou cessionário que se tornar inconveniente.

2.13 - Não usar as respectivas unidades autônomas nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de objeto capaz de causar dano ao prédio ou incômodo aos demais moradores.

2.14 - Não alugar ou ceder as unidades e, ou autorizar a pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, nestes compreendidos a embriaguez e a toxicomania, em qualquer de suas formas. Nos respectivos contratos de locação os proprietários se obrigam a inserir uma cláusula a esse respeito.

2.15 - Fazer constar nos contratos de locação ou outros quaisquer em que forem cedidos a terceiros o uso de apartamentos, cláusula obrigando o cumprimento do disposto na Convenção, no presente Regulamento Interno e Normas de procedimento editadas pela Administração, pelo que o condômino ficará solidariamente responsável.

2.16 - Comunicar por escrito ao Síndico o nome do inquilino ou cessionário de sua unidade, fornecendo o endereço de sua residência e telefone, bem como nome e endereço da Administração da locação, quando houver.

2.17 - É proibido mudar a forma externa da fachada correspondente a cada apartamento.

2.18 - É proibida a colocação de anúncios, antenas de TV e antenas de rádio amador, placas, avisos ou letreiros de qualquer espécie nas áreas externas ou dependências internas do Edifício, salvo os quadros de avisos do próprio Condomínio.

2.19 - É proibido colocar nas varandas, janelas ou áreas externas vasos, tapetes, cordas de roupas ou quaisquer outros objetos que prejudiquem a estética do Edifício ou que possam representar risco à segurança de pessoas e bens.

2.20 - Estender ou secar roupas, tapetes, lençóis nas janelas ou em quaisquer outros lugares, visíveis ao exterior.

2.21 - É vedado permitir a instalação na respectiva unidade autônoma de equipamentos ou maquinismos de grande porte, bem assim utilizar aparelhos de qualquer natureza que não

tenham sido aprovados pelas autoridades competentes e que possam afetar as condições residenciais do edifício.

2.22 - Não é permitido instalar rádios transmissores/receptores, bem como antenas privativas nas partes comuns do condomínio. Igualmente nas unidades autônomas quando nessas possam causar interferências nos equipamentos existentes no edifício ou de alguma forma, prejudicar as condições residenciais dos mesmos, inclusive no aspecto estético.

2.23 - Evitar a instalação de aparelhos de ar-condicionado em locais diversos dos previstos na construção, bem como fios e condutores de qualquer espécie nas paredes comuns dos edifícios.

2.24 - Exibir cartazes de anúncios, inscrições ou quaisquer outros letreiros de publicidade, inclusive propaganda eleitoral, nas janelas das fachadas, portas, escadas ou em quaisquer outros lugares.

2.25 - Utilizar-se de alto-falantes, ou de instrumentos de música em som alto, perturbador, que exceda a medida normal de tolerância, acima do número de decibéis indicado por especialistas ou pelas normas legais, sobretudo nas horas destinadas ao descanso (das 22:00h às 07:00h), ou perturbar o sossego dos edifícios e/ou de seus moradores por qualquer outro modo dentro de tais horas.

2.26 - É obrigatório o reparo em 48:00h de vazamentos ocorridos na canalização que sirva a cada unidade autônoma, assim como de infiltrações em paredes e pisos, sendo de responsabilidade do condômino os danos que venham a ocorrer em partes comuns ou em outros apartamentos.

Os moradores que se ausentarem devem indicar o endereço onde a Administração poderá dispor de chaves para ter acesso à respectiva unidade em caso de urgência comprovada. Se isto não ocorrer, poderá a Administração tomar as providências necessárias para o ingresso no apartamento, com a contratação de chaveiro para abertura das portas, cujas despesas serão suportadas pelo condômino que não comunicar o local onde possa ser localizado com facilidade.

2.27 - É obrigatória, por parte dos condôminos, a comunicação prévia por escrito à Administração da execução de obras em seus apartamentos com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

2.28 - A troca ou raspagem de assoalhos, polimento de mármore, uso de furadeiras e demais obras nos apartamentos que possam produzir ruídos suscetíveis de incomodar os demais vizinhos deverão ser previamente comunicados à Administração e só serão permitidos quando realizados de segunda a sexta-feira, exceto feriado, das 09:00h às 17:00h. Fora deste período, só serão permitidas obras de emergência após a devida autorização da Administração.

2.29 - Os reparos em instalações internas da unidade autônoma deverão ser feitos somente até às linhas troncais, sendo de responsabilidade do proprietário os gastos oriundos do trabalho.

2.30- Os reparos que atinjam áreas comuns só poderão ser feitos com prévio consentimento da Administração, desde que não afetem a segurança do edifício.

2.31 - É proibido atirar restos de comidas, matérias gordurosas, objetos e produtos não solúveis nos aparelhos sanitários ou ralos dos apartamentos, respondendo o condômino pelo entupimento de tubulações e demais danos causados ao edifício.

2.32- Só é permitido o uso de fogões e aquecedores elétricos ou a gás canalizado.

2.33 - As portas de cada apartamento deverão ser mantidas fechadas, não sendo responsável o Condomínio por furtos que venham a ocorrer, tanto nas unidades autônomas quanto nas partes comuns, por inobservância desta determinação.

2.34 - É obrigatória a comunicação imediata à Administração e à autoridade competente de ocorrência de qualquer moléstia infecto-contagiosa em morador do edifício.

2.35- É vedada a queima de fogos de artifício de qualquer natureza, bem como soltar balões e pipas na respectiva unidade autônoma ou nas dependências comuns.

2.36- Cooperar com o Síndico no sentido de se manter a boa ordem e o respeito recíprocos.

2.37- Dar livre ingresso em seu apartamento ao Síndico ou seus prepostos para o serviço de reparação e verificação do que for necessário, para fins de inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do Edifício, sua segurança e solidez, bem como a realização de reparos em instalações, serviços e tubulações de unidades vizinhas, ou para evitar-se vazamentos em torneiras, sifões, caixa de descarga ou chuveiros, em evidente desperdício de água, cujos reparos realizados serão cobrados do condômino no mês subsequente.

2.38- Não é permitido utilizar os jardins e canteiros do Condomínio de qualquer modo, bem como retirar plantas ou mudas dos mesmos ou atingi-los com atos predatórios.

2.39- É proibido a cada Condômino e a seus familiares, aos empregados, visitantes, inquilinos, comodatários ou sucessores:

a) Descumprir as boas normas no uso do respectivo apartamento, bem como no uso das coisas e partes comuns, ou usar ou permitir que sejam usadas para fins diversos daqueles a que se destinam.

b) Manter nos respectivos apartamentos substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez do edifício, ou incômodo aos demais condôminos.

c) Deixar de contribuir para as despesas comuns para o rateio de déficit orçamentário, para as cotas extras.

d) Deixar de contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembléia Geral, na forma e na proporção que vier a ser estabelecida.

2.40- Cada condômino se obriga reparar qualquer vazamento em tubulações de qualquer tipo originário de sua unidade, inclusive de tubulações colocadas abaixo do piso do próprio apartamento, responsabilizando-se por danos causados a outros apartamentos ou a coisas comuns, no caso de não serem efetuados tais serviços. Qualquer vazamento que ocorra no telhado do prédio para os apartamentos de baixo será corrigido pelo Condômino, cabendo ao Síndico ou à Administração mandar reparar por conta do Condomínio também os estragos causados nos apartamentos prejudicados.

2.41- É obrigatória a solicitação por escrito e autorização à Administração, por motivo de segurança da estrutura do prédio, de qualquer modificação a ser feita internamente nos apartamentos ou coberturas do Condomínio, devendo a autorização da Administração também ser dada por escrito para efeito da comprovação.

2.42- Quaisquer alterações no projeto original da unidade que atentem contra as recomendações de segurança das concessionárias de serviço público serão de responsabilidade exclusiva do condômino que as realizar, ficando responsável inclusive por quaisquer multas que venham a ser aplicadas ao Condomínio com base nas referidas alterações.

### **III - DAS NORMAS REGULAMENTARES**

3.1 - Todos os condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares, seus prepostos e os empregados do condomínio são obrigados a cumprir, respeitar e, dentro de sua competência, a fazer cumprir e respeitar as disposições deste Regimento.

3.2 - Fica estabelecido que, conforme a convenção do condomínio, no período de 22:00h às 06:00h cabe aos moradores guardarem silêncio, evitando-se ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos demais moradores.

3.3 - Durante as 24h00, o uso de aparelhos que produzem som ou instrumentos musicais deve ser feito de modo a não perturbar qualquer morador, observadas as disposições legais vigentes, salvo em ocasiões especiais devidamente comunicadas com antecedência ao Síndico, mas respeitado o horário estabelecido no item 1.2.

3.4 - Os jogos e/ou brincadeiras infantis somente poderão ser praticadas em locais apropriados, em geral das 09h00 às 22h00, ressalvados os específicos para locais expressamente determinados, na forma e condições previstas neste Regimento Interno, ou definidas previamente pelo Síndico.

3.5 - No caso de locação das unidades autônomas, os condôminos e seus familiares transferem automaticamente para os inquilinos e seus familiares o direito ao uso das garagens, piscinas, sauna, salão de festas e outras dependências comuns, enquanto perdurar a locação. Ficam ainda obrigados a fazer constar do contrato cópia do presente Regimento Interno.

3.6 - Na hipótese de venda ou transferência da propriedade ou de posse direta ou indireta, ou da constituição de direitos reais sobre as unidades autônomas, os novos adquirentes, quer da propriedade, quer da posse, ficam automaticamente obrigados a respeitar as disposições deste Regimento, ainda que nenhuma referência a este parágrafo seja feita em documento pelo qual se efetivar a venda, transferência ou constituição acima.

3.7 - Os condôminos serão responsáveis pelos danos e prejuízos que pessoalmente, seus dependentes, visitantes e prepostos venham a causar em qualquer área comum do Prédio, ficando obrigados a indenizar o Condomínio, pelo valor do dano causado a ser apurado pela Administração e exigido do Condômino responsável, cujo pagamento deverá ser efetuado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da apuração do seu valor, sob pena de cobrança judicial, tudo acrescido dos ônus legais em decorrência de sua inadimplência.

3.8 - O descumprimento reiterado (a partir de duas vezes) das normas da convenção e deste Regimento poderá gerar, contra o faltoso, a imposição de multa de até \_\_\_\_\_, a critério do síndico, assegurado o direito de defesa perante o Conselho Consultivo e/ou Conselho Fiscal.

1.10 - A reiterada prática de atos que caracterizem o comportamento anti-social (duas vezes ou mais) poderá gerar, contra o faltoso, a imposição de multa de até \_\_\_\_\_, assegurando o direito de defesa perante o Conselho Consultivo e/ou Conselho Fiscal.

### **III - DO USO DAS ÁREAS COMUNS**

4.1 - É permitido aos moradores usar e usufruir das partes comuns do Condomínio, desde que não impeçam idêntico uso e fruição por parte dos demais condôminos.

4.2 - É vedado a qualquer título ceder ou alugar as partes comuns do edifício, no todo ou em parte, a pessoa que não residir no mesmo, para grupos, agremiações ou entidades de qualquer natureza, com ou sem fins lucrativos.

4.3 - A entrada social do prédio destina-se aos moradores, proprietários ou inquilinos, respectivas famílias e visitantes, respeitado o que dispõe a Lei Estadual 952, de 27/12/85.

4.4 - É proibida a permanência de empregados nos halls, escadas sociais e de serviço, garagens ou áreas externas, exceto quando a serviço.

4.5 - Não é permitida a entrada no prédio de pessoas estranhas, exceto quando autorizadas por algum morador que as acompanhe, ou após ser acionado pela segurança do Condomínio, devendo esta autorização ser registrada no livro de ocorrência existente no portão de entrada, visando ao controle e apuração de fatos eventualmente ocorridos neste período. Neste caso, o ingresso e a permanência dessas pessoas ficarão sob total responsabilidade do respectivo condômino que os autorizou.

4.6 - É proibido o uso de bicicletas, skates, patins e similares nas áreas comuns, salvo se existir local apropriado e previamente determinado por este Regimento ou pela Administração.

4.7- É expressamente proibida a utilização da recepção como extensão de sala de jogos ou lazer, como colocar os pés ou deitar sobre os sofás, realizar brincadeiras ou qualquer outro jogo que possa causar danos aos móveis e guarnições das mesmas, ficando seus transgressores sujeitos ao pagamento das multas previstas neste Regimento.

4.8- Cargas e mudanças, entregas de mercadorias, móveis e similares, devem seguir o seguinte padrão: utilizar \_\_\_\_\_ e seguir o horário entre \_\_\_\_\_. Situações incomuns podem acontecer excepcionalmente fora deste horário, mas previamente autorizadas pela Administração do Edifício.

4.9- É proibido o uso de veículos motorizados nas dependências do Condomínio, salvo quando em trânsito de entrada e saída.

4.10 - É proibido parar ou estacionar veículos automotores em frente às áreas de acesso ao Edifício, assim como sobre as calçadas, rampas e demais áreas de circulação.

4.11 – É proibido guardar ou depositar em qualquer parte do Edifício substâncias explosivas ou inflamáveis, bem como agentes biológicos, químicos ou emissores de radiações ionizantes e/ou susceptíveis de afetar a saúde, segurança ou tranquilidade dos moradores, bem como provocar o aumento da taxa de seguro.

4.12- São proibidos os jogos ou qualquer prática esportiva fora dos locais destinados para tal fim.

4.13 - É proibido aos moradores e visitantes entrar nas dependências reservadas aos equipamentos e instalações do Condomínio tais como: terraço do prédio, casa de máquinas dos elevadores, bombas de incêndio, exaustores, bombas d' água, compactadores de lixo, equipamento de piscinas, medidores de luz e gás, hidrômetros, sala de computação, telhado, sala de geradores e estação de tratamento de esgoto (ETE),

4.14- É proibido atirar fósforos, pontas de cigarro, detritos ou quaisquer objetos pelas portas, janelas e varandas, bem como nas áreas de serviço, elevadores e demais partes comuns do prédio.

4.15- Cabe à Administração ou ao funcionário designado por esta entender-se, quando necessário, com os condôminos a fim de que sejam dirimidas dúvidas, bem como no sentido de que sejam tomadas providências visando à segurança do prédio e/ou moradores.

4.16 - As portas corta-fogo deverão ser mantidas permanentemente fechadas.

4.17 - É proibido colocar ou deixar que se coloquem nas paredes comuns do edifício quaisquer objetos ou instalações, de qualquer natureza, bem assim guardar fogos de artifício, tanto nas partes comuns quanto nas unidades autônomas. Em datas festivas será

tolerado, sob rigorosas normas técnicas e fiscalização, o uso de fogos, desde que não causem danos materiais e pessoais.

4.18 - É proibido o trânsito de pedestres ou se locomover de bicicletas pela rampa da garagem.

4.19 - Quando ao uso da área \_\_\_\_\_ é necessário seguir \_\_\_\_\_ (espaço destinado para inclusão de itens próprios ao condomínio como piscinas, quadras, salão de festas, churrasqueiras e demais áreas comuns)

## **V - DO USO DOS ELEVADORES**

5.1 - É proibido manter as portas dos elevadores abertas além do tempo necessário para a entrada e saída de pessoas, exceto em caso de limpeza ou manutenção por parte das pessoas credenciadas pela Administração do Condomínio.

5.2 - Na hipótese de ocorrência de danos aos elevadores e outras partes comuns do condomínio, durante a mudança, fica o condômino ou inquilino, proprietário dos objetos transportados, responsável perante o condomínio pelo custeio dos reparos necessários.

## **VI - DAS VAGAS DE GARAGEM E SUA UTILIZAÇÃO**

6.1 - As garagens do Condomínio destinam-se exclusivamente a guarda de automóveis e motos pertencentes aos moradores e/ou locatários, identificados por cartão ou adesivo próprio, fornecidos pelo Condomínio de uso obrigatório, de acordo com o número de vagas estipuladas em suas escrituras de propriedade.

6.2 - Poderão também ser guardadas na garagem do Edifício bicicletas de propriedade dos condôminos, no bicicletário, ficando expressamente entendido que o Condomínio não será de forma alguma responsável pelas referidas bicicletas, em razão de eventual furto ou da ocorrência de danos às mesmas.

6.3 - As motocicletas ocuparão o mesmo espaço físico da(s) vaga(s) de garagem de cada apartamento, estacionando por inteiro dentro dos limites da respectiva vaga, de modo que não prejudiquem as condições do estacionamento, circulação e manobra de garagem. Seu funcionamento não deverá pôr em risco outros veículos e/ou pessoas no interior da garagem, nem causar ruído prejudicial à tranquilidade dos edifícios.

6.4 - Cada condômino terá o direito ao número de vagas na garagem especificadas na Convenção, ou estipuladas em suas escrituras de propriedade.

6.5 - Em caso de locação dos apartamentos, os locatários terão salvo disposição contratual em contrário, direito à(s) vaga(s) respectiva(s), devendo o proprietário transferir ao locatário

as obrigações constantes deste regulamento e da Convenção do Condomínio, comunicar a Administração de locação da unidade no prazo de 05 (cinco) dias, fornecendo o endereço de sua residência e telefone (locador), bem como nome e endereço da administradora da locação, quando houver.

6.6- É proibida a guarda da garagem de carros que por seu tamanho ou dimensões, prejudiquem a circulação no interior da mesma, ou possam danificar as tubulações existentes no local.

6.7- Fica proibida a guarda de animais, embrulhos, volumes, peças, acessórios ou qualquer outro tipo de material nas garagens.

6.8 - Não é permitida a velocidade superior a 10km/h. nem o uso de buzinas, em toda a área do condomínio.

6.9 - Qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira e exclusiva responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo o mesmo ressarcir o prejuízo causado em entendimento direto com o prejudicado.

6.10 - É proibido o uso das garagens para a execução de qualquer serviço (montagem de móveis, pintura, troca de peças em automóveis, lanternagem e teste de motores e de buzinas), executando-se troca de pneus quando absolutamente necessários, e socorro mecânico visando à retirada do veículo do interior das garagens.

6.11 - É expressamente proibida a permanência de pessoas estranhas nas dependências das garagens.

6.12 - Salvo quando em trânsito, é proibido o uso de bicicletas e motocicletas nas dependências das garagens. Fica também proibido o uso de skates, patins e etc, além de jogos de qualquer natureza, nas dependências das garagens.

6.13 - É proibido o uso das garagens para guardar móveis, utensílios, motores, pneus, ferramentas ou quaisquer outros objetos, inclusive entulho.

6.14 - Os Condôminos e usuários dos locais de estacionamento do Edifício (garagens e estacionamento de visitantes) ficam inteiramente cientes de que nenhuma responsabilidade poderá ser imputada ao Condomínio ou a qualquer pessoa a ele vinculado em decorrência de prejuízos de qualquer natureza provenientes de furto, roubo, e incêndio de veículos, ou outras avarias que porventura venham a sofrer no interior do edifício, objetos eventualmente deixados no interior dos mesmos pertencentes ao Condomínio ou usuário, que assumirá inteira responsabilidade por tais eventos, provocados pela má utilização da garagem ou da área de estacionamento para visitantes.

6.15 - A vaga-garagem vinculada poderá ser alienada ou alugada de uma unidade autônoma para outra unidade autônoma, vedada expressamente a alienação ou locação a quem não for condômino do edifício. A locação também deverá ser comunicada, com indicação do nome do condômino locatário.

6.16 - Não é permitido o ingresso nas garagens de automóveis que apresentem anormalidades que possam causar danos às partes comuns ou aos demais veículos.

6.17 - Aquele que não obedecer à sinalização, às indicações de trânsito na garagem ou ocasionar quaisquer prejuízos ou transtornos a terceiros ficará sujeito às penas de lei aplicáveis ao caso, eximindo-se o Condomínio ou qualquer pessoa a ele vinculado de qualquer ônus relativo à ocorrência. O Condomínio não terá nenhuma responsabilidade civil ou criminal por acidentes que venham a ocorrer com automóveis ou contra terceiros, ficando esta responsabilidade por conta exclusiva do proprietário do veículo causador do acidente.

6.18 - Ao morador/condômino que possuir veículos estacionados nas garagens, sem direito à vaga, será imputada multa pecuniária de \_\_\_\_\_

## **VII - DA COLETA DE LIXO**

7.1- O lixo de cada unidade deve ser depositado no \_\_\_\_\_, no horário entre \_\_\_\_\_.

7.2 - Os empregados domésticos devem ser instruídos no sentido do fiel cumprimento destas recomendações; bem como para que evitem sujar as paredes e o piso dos corredores ao transportarem o lixo.

7.3 - É proibido lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, área ou pátio interno.

7.4- É proibido lançar quaisquer materiais, objetos, resíduos, restos ou detritos nas partes comuns do conjunto, ficando responsáveis pelas consequências dessa infração os que assim procederem.

7.5 - A inobservância pelo Condômino ou seus empregados das regras de comportamento estabelecidas para a correta destinação do lixo acarretará para o seu transgressor a multa de \_\_\_\_\_.

## **VIII - DAS PENALIDADES**

8.1 - Os condôminos são responsáveis pelos danos e prejuízos que, pessoalmente, seus dependentes, visitantes e prepostos venham a causar em qualquer área comum do prédio, ficando obrigado a indenizar o Condomínio, pelo valor do dano causado a ser apurado pela Administração e exigido do condômino responsável, cujo pagamento deverá ser efetuado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da apuração do seu valor, sob pena de cobrança judicial acrescida dos ônus legais em decorrência de sua inadimplência.

8.2 - O Condomínio punirá os infratores, condôminos, familiares, visitantes ou prepostos, com as sanções previstas na Convenção e neste Regulamento Interno.

8.3 - A disciplina estatutária é decorrente do interesse comum, sobrepondo-se, obviamente, ao particular, desde que não viole o direito básico de propriedade.

8.4 - Caberá à Administração do Condomínio aplicar as sanções previstas na Convenção, em caso de transgressão das normas do presente Regulamento Interno, as quais serão graduadas de conformidade com sua importância, sendo no mínimo de 10% (dez por cento) do valor da cota condominial, para cada infração praticada, as quais reverterão para o fundo de reserva do Condomínio, podendo chegar ao valor equivalente a cinco ou dez cotas, pela reiteração dos atos ou pelo comportamento anti-social. por deliberação do síndico.

8.5 - As multas poderão ser aplicadas diariamente, em caso de infração continuada, ficando o condômino proibido de dar continuidade em caso de obras ou instalações.

8.6 - Além das penas cominadas em Lei. fica ainda o condômino, que transitória ou eventualmente perturbar a vida condominial ou o uso das coisas comuns ou de cada condômino ou der causa a despesas, sujeito ao pagamento de multa equivalente ao valor da taxa condominial incidente à época da infração, mesmo que o apartamento esteja ocupado por terceiros, locatários ou comodatários; e ficará obrigado ao ressarcimento de despesas ocasionadas, sem prejuízo das demais conseqüências cíveis ou criminais.

8.7 - Se o infrator depois de aplicada a penalidade, não cessar a infração, ficará passível de novas penalidades e assim sucessivamente, sempre em valor crescente como vier a ser disciplinado pelo Regimento Interno, até decisão judicial.

8.8 - As multas serão impostas e cobradas pelo Síndico, que deverá comunicá-las aos respectivos condôminos por carta registrada com AR ou por carta protocolada.

8.9 - Sem prejuízo da atualização monetária das multas, poderá o interessado interpor recurso à Assembléia Geral, o que deverá ser feito em até 30 (trinta) dias do conhecimento do fato interessado.

8.10- Quando o Síndico se omitir, caberá a qualquer condômino solicitar ao Conselho Consultivo as providências exigidas.

8.11 - As custas e despesas em processos judiciais, assim como honorários de advogados, serão sempre pagos por quem for condenado no processo.

8.12- Em ação proposta pelo Condomínio que for julgada improcedente, as despesas que houver serão consideradas como despesas extraordinárias do Condomínio.

8.13- As penalidades poderão ser aplicadas a qualquer tempo e, quando não forem na ocasião oportuna, não serão canceladas, salvo por deliberação expressa de Assembléia Geral, em grau de recurso.

8.14- As importâncias devidas a título de multas que não forem pagas até 30 dias após a data em que vier a ser fixada ficarão sujeitas, desde a ocorrência e até o efetivo pagamento,

à incidência de juros que se fixam em 1% (um por cento) ao mês, à atualização monetária de acordo com o IGP-DI coluna 2, da Fundação Getúlio Vargas (ou na falta deste, pelo IPC ou outro índice que vier a substituir).

8.15- As despesas resultantes de ação ou omissão da Administração do Condomínio e/ou de seus empregados serão custeadas pelo Condomínio, cabendo ao Conselho Consultivo, conforme o caso, aplicar aos responsáveis as penalidades cabíveis, não se incluindo aqui as despesas com danos em veículos e/ou a terceiros ocasionados por veículos que deverão estar cobertos por seguro de responsabilidade exclusiva, inclusive financeira, do proprietário do veículo).

8.16 - Em caso de necessidade de procedimento judicial, todas as despesas correspondentes às custas e honorários advocatícios ocorrerão por conta do Condomínio responsável, que ficará também obrigado a efetuar os reparos necessários ou reembolso ao Condomínio de despesas ocorridas com a reposição de objetos ou áreas danificadas.

## **IX – DA ADMINISTRAÇÃO**

9.1 – A administração do edifício caberá a um síndico, condômino (proprietário) e/ou uma empresa contratada, eleitos em Assembleia Geral Ordinária, pelo prazo de 1 (um) ano, podendo ser reeleito.

9.2 – Compete ao síndico, em observância às competências lhe atribuídas pelo artigo 1.348, do Código Civil, o seguinte:

- a) Representar os condôminos em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo o que se refere aos assuntos de interesse do condomínio;
- b) Superintender a administração do prédio;
- c) Cumprir e fazer cumprir a Lei, ao presente Regimento Interno e a Convenção do condomínio e as deliberadas das Assembleias;
- d) Ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança e/ou conservação do prédio, até o limite de 10 (dez) vezes o salário mínimo mensal, e com prévia aprovação da Assembleia especialmente convocada, se exceder esse valor;
- e) Executar as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembleia;
- f) Convocar as Assembleias Gerais Ordinárias nas épocas próprias, bem como as Extraordinárias;
- g) Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração;
- h) Cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos nas despesas normais ou extraordinárias do edifício, aprovadas pela Assembleia, bem como as multas impostas por infração de disposição legal ou deste Regimento e da convenção do condomínio.
- i) Entregar a seu sucessor toda a documentação e demais pertences da administração que estiver em seu poder.

**Não será aceita em qualquer hipótese, por quem quer que seja, a alegação de desconhecimento das normas estabelecidas neste regulamento, sendo que o mesmo, há uma cópia por unidade e uma cópia junto aos documentos do condomínio.**

---

LOCALIDADE E DATA

**REGIMENTO INTERNO CONDOMÍNIO** \_\_\_\_\_

Abaixo, apresentar todas as unidades, os proprietários e responsáveis presentes e assinaturas.

Ex:

UN. 101 - João da Silva \_\_\_\_\_ espaço para assinatura \_\_\_\_\_ -