

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Os condôminos do Residencial Anne Frank, condomínio edilício constituído sob o R.9 da Matrícula nº 42.420 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada para este fim, deliberam e aprovam a presente Convenção de Condomínio, a qual altera e substitui integralmente a convenção anterior registrada sob o R.1 do Livro 3 do Registro Auxiliar nº 9.074 da mesma serventia imobiliária, nos termos das cláusulas e condições a seguir estipuladas.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O condomínio, localizado na Rua Anne Frank, 2.410, Curitiba, Estado do Paraná, denominado Residencial Anne Frank, é composto por um prédio residencial, com cinco pavimentos edificadas em alvenaria de tijolos, contendo vinte e quatro unidades autônomas e respectivas vagas de garagem, com área total construída de 1.957,86 m², sendo 1.644,43 m² de área exclusiva e 313,43 m² de área de uso comum.

§ 1º São áreas comuns, de uso coletivo, indivisíveis e inalienáveis:

- I – o terreno sobre o qual se assenta a edificação;
- II – as áreas de acesso e circulação de veículos e pedestres localizadas no pavimento térreo;
- III – as áreas de acesso e circulação localizadas nos demais pavimentos;
- IV – as áreas de recreação coberta e descoberta localizadas no ático;
- V – as redes de distribuição de água, esgoto, gás, energia elétrica e telecomunicações, até os pontos de interseção com as unidades autônomas;
- VI – todas aquelas que por sua natureza ou função sejam de uso comum a todos os condôminos.

§ 2º São áreas privativas, de uso exclusivo:

- I – as áreas internas construídas das vinte e quatro unidades autônomas;
- II – as vagas de garagem cobertas, as quais integram a área construída exclusiva das unidades autônomas correspondentes;
- III – as vagas de garagem descobertas, caracterizadas como áreas exclusivas de terreno vinculadas às unidades autônomas correspondentes;

IV – as áreas de ático cobertas e os respectivos terraços descobertos exclusivos vinculados às unidades autônomas correspondentes;

V – as ramificações das redes de água, esgoto, gás, energia elétrica e telecomunicações, a partir dos pontos de interseção com a rede de distribuição do condomínio;

VI – todas aquelas que por sua natureza ou função sejam de uso exclusivo de cada condômino.

§ 3º Os pavimentos que compõem a edificação são constituídos pelos seguintes ambientes e unidades:

I – pavimento térreo, com hall, escada, áreas de acesso e circulação e vinte e quatro vagas de garagem destinadas a veículos de porte médio, nomeadas de Vagas de Garagem nº 01 a 24, sendo as Vagas de Garagem nº 01 a 09 e 12 a 17 cobertas e as Vagas de Garagem nº 10, 11 e 18 a 24 descobertas;

II – segundo pavimento, com hall, circulação, escada e seis apartamentos residenciais, correspondentes aos Apartamentos nº 11 a 16;

III – terceiro pavimento, com hall, circulação, escada e seis apartamentos residenciais, correspondentes aos Apartamentos nº 21 a 26;

IV – quarto pavimento, com hall, circulação, escada e seis apartamentos residenciais, correspondentes aos Apartamentos nº 31 a 36;

V – quinto pavimento, com hall, circulação, escada e seis apartamentos residenciais, correspondentes aos Apartamentos nº 41 a 46, sendo os Apartamentos nº 41 e 42 dotados, ainda, de escadas internas de acesso ao ático;

VI – ático, com hall, escada, áreas de recreação coberta e descoberta, áreas exclusivas vinculadas aos Apartamentos nº 41 e 42 e respectivos terraços descobertos exclusivos.

§ 4º As unidades autônomas correspondem aos Apartamentos nº 11 a 16, 21 a 26, 31 a 36 e 41 a 46, que possuem as seguintes áreas, vagas de garagem e frações ideais:

I – Apartamento nº 11, com área total de 84,54 m², sendo 59,49 m² de área exclusiva, 12,00 m² correspondente à Vaga de Garagem nº 02 e 13,05 m² de área comum, além de 11,90 m² de área de terreno descoberta de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,043180;

II – Apartamento nº 12, com área total de 84,79 m², sendo 59,49 m² de área exclusiva, 12,25 m² correspondente à Vaga de Garagem nº 01 e 13,05 m² de área comum, além de

11,76 m² de área de terreno descoberta de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,043307;

III – Apartamento nº 13, com área total de 76,01 m², sendo 50,46 m² de área exclusiva, 12,50 m² correspondente à Vaga de Garagem nº 12 e 13,05 m² de área comum, além de 11,76 m² de área de terreno descoberta de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,038823;

IV – Apartamento nº 14, com área total de 83,69 m², sendo 58,64 m² de área exclusiva, 12,00 m² correspondente à Vaga de Garagem nº 04 e 13,05 m² de área comum, além de 11,76 m² de área de terreno descoberta de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,042746;

V – Apartamento nº 15, com área total de 71,69 m², sendo 58,64 m² de área exclusiva e 13,05 m² de área comum, com área total de terreno descoberta de 24,26 m², dos quais 12,50 m² correspondem à Vaga de Garagem nº 10, de uso exclusivo, e 11,76 m² correspondem à área de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,036617;

VI – Apartamento nº 16, com área total de 84,11 m², sendo 60,06 m² de área exclusiva, 11,00 m² correspondente à Vaga de Garagem nº 08 e 13,05 m² de área comum, além de 11,76 m² de área de terreno descoberta de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,042960;

VII – Apartamento nº 21, com área total de 84,54 m², sendo 59,49 m² de área exclusiva, 12,00 m² correspondente à Vaga de Garagem nº 03 e 13,05 m² de área comum, além de 11,76 m² de área de terreno descoberta de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,043180;

VIII – Apartamento nº 22, com área total de 84,54 m², sendo 59,49 m² de área exclusiva, 12,00 m² correspondente à Vaga de Garagem nº 09 e 13,05 m² de área comum, além de 11,76 m² de área de terreno descoberta de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,043180;

IX – Apartamento nº 23, com área total de 63,51 m², sendo 50,46 m² de área exclusiva e 13,05 m² de área comum, com área total de terreno descoberta de 22,76 m², dos quais 11,00 m² correspondem à Vaga de Garagem nº 21, de uso exclusivo, e 11,76 m²

correspondem à área de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,032438;

X – Apartamento nº 24, com área total de 83,69 m², sendo 58,64 m² de área exclusiva, 12,00 m² correspondente à Vaga de Garagem nº 17 e 13,05 m² de área comum, além de 11,76 m² de área de terreno descoberta de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,042746;

XI – Apartamento nº 25, com área total de 82,69 m², sendo 58,64 m² de área exclusiva, 11,00 m² correspondente à Vaga de Garagem nº 16 e 13,05 m² de área comum, além de 11,76 m² de área de terreno descoberta de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,042235;

XII – Apartamento nº 26, com área total de 84,11 m², sendo 60,06 m² de área exclusiva, 11,00 m² correspondente à Vaga de Garagem nº 13 e 13,05 m² de área comum, além de 11,76 m² de área de terreno descoberta de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,042960;

XIII – Apartamento nº 31, com área total de 84,54 m², sendo 59,49 m² de área exclusiva, 12,00 m² correspondente à Vaga de Garagem nº 05 e 13,05 m² de área comum, além de 11,76 m² de área de terreno descoberta de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,043180;

XIV – Apartamento nº 32, com área total de 84,54 m², sendo 59,49 m² de área exclusiva, 12,00 m² correspondente à Vaga de Garagem nº 07 e 13,05 m² de área comum, além de 11,76 m² de área de terreno descoberta de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,043180;

XV – Apartamento nº 33, com área total de 63,51 m², sendo 50,46 m² de área exclusiva e 13,05 m² de área comum, com área total de terreno descoberta de 22,76 m², dos quais 11,00 m² correspondem à Vaga de Garagem nº 20, de uso exclusivo, e 11,76 m² correspondem à área de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,032438;

XVI – Apartamento nº 34, com área total de 71,69 m², sendo 58,64 m² de área exclusiva e 13,05 m² de área comum, com área total de terreno descoberta de 24,04 m², dos quais 12,28 m² correspondem à Vaga de Garagem nº 23, de uso exclusivo, e 11,76 m²

correspondem à área de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,036617;

XVII – Apartamento nº 35, com área total de 71,69 m², sendo 58,64 m² de área exclusiva e 13,05 m² de área comum, com área total de terreno descoberta de 24,26 m², dos quais 12,50 m² correspondem à Vaga de Garagem nº 11, de uso exclusivo, e 11,76 m² correspondem à área de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,036617;

XVIII – Apartamento nº 36, com área total de 85,11 m², sendo 60,06 m² de área exclusiva, 12,00 m² correspondente à Vaga de Garagem nº 06 e 13,05 m² de área comum, além de 11,76 m² de área de terreno descoberta de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,043471;

XIX – Apartamento nº 41, com área total de 124,32 m², sendo 59,49 m² de área exclusiva, 39,78 m² de área exclusiva deático, 12,00 m² correspondente à Vaga de Garagem nº 14 e 13,05 m² de área comum, além de 11,76 m² de área de terreno descoberta de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,063498;

XX – Apartamento nº 42, com área total de 124,32 m², sendo 59,49 m² de área exclusiva, 39,78 m² de área exclusiva deático, 12,00 m² correspondente à Vaga de Garagem nº 15 e 13,05 m² de área comum, além de 11,76 m² de área de terreno descoberta de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,063498;

XXI – Apartamento nº 43, com área total de 63,51 m², sendo 50,46 m² de área exclusiva e 13,05 m² de área comum, com área total de terreno descoberta de 24,26 m², dos quais 12,50 m² correspondem à Vaga de Garagem nº 19, de uso exclusivo, e 11,76 m² correspondem à área de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,032438;

XXII – Apartamento nº 44, com área total de 71,69 m², sendo 58,64 m² de área exclusiva e 13,05 m² de área comum, com área total de terreno descoberta de 24,26 m², dos quais 12,50 m² correspondem à Vaga de Garagem nº 18, de uso exclusivo, e 11,76 m² correspondem à área de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,036617;

XXIII – Apartamento nº 45, com área total de 71,69 m², sendo 58,64 m² de área exclusiva e 13,05 m² de área comum, com área total de terreno descoberta de 22,76 m², dos quais

11,00 m² correspondem à Vaga de Garagem nº 22, de uso exclusivo, e 11,76 m² correspondem à área de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,036617;

XXIV – Apartamento nº 46, com área total de 73,34 m², sendo 60,06 m² de área exclusiva e 13,28 m² de área comum, com área total de terreno descoberta de 23,76 m², dos quais 12,00 m² correspondem à Vaga de Garagem nº 24, de uso exclusivo, e 11,76 m² correspondem à área de uso comum destinada a acesso e circulação, correspondendo à fração ideal de 0,037459.

Art. 2º O condomínio é regido pela presente Convenção de Condomínio, pelo Regimento Interno e pelas Instruções Normativas aprovadas em assembleia, aplicando-se a legislação vigente de forma subsidiária para a solução de casos omissos.

Parágrafo único. As Instruções Normativas destinam-se exclusivamente ao detalhamento técnico e operacional das normas previstas nesta Convenção de Condomínio e no Regimento Interno, sendo vedada a criação de obrigações, restrições ou sanções não previstas nestes instrumentos.

Art. 3º O edifício tem finalidade residencial, sendo vedada qualquer outra forma de uso das unidades autônomas e das áreas comuns.

Parágrafo único. O condômino poderá usar sua unidade e as partes comuns conforme sua destinação, devendo observar as normas de convivência e as demais disposições aplicáveis.

CAPÍTULO II DAS ASSEMBLEIAS

Art. 4º A Assembleia Geral é o órgão máximo deliberativo do condomínio, à qual compete decidir sobre os assuntos de interesse coletivo e eleger os membros da administração.

Art. 5º As assembleias serão convocadas mediante edital afixado no quadro de avisos localizado no saguão do condomínio, com cópia enviada por meio eletrônico aos condôminos cadastrados, o qual conterá a data e hora da primeira e segunda convocação, o local ou meio de realização e a ordem do dia.

§ 1º As assembleias deverão ser convocadas com antecedência mínima de cinco dias.

§ 2º As Assembleias Gerais Ordinárias convocadas pelo síndico serão realizadas anualmente no mês de janeiro.

Art. 6º As assembleias serão instaladas:

- I – em primeira convocação, com a presença de condôminos que detenham pelo menos a metade das frações ideais do condomínio;
- II – em segunda convocação, com qualquer número de condôminos presentes, observado o intervalo mínimo de trinta minutos entre as convocações.

Art. 7º As assembleias serão presididas por um condômino escolhido entre os presentes, o qual poderá designar um secretário para lavrar a ata.

Art. 8º O condômino poderá ser representado por procurador constituído por instrumento público ou particular.

§ 1º Os instrumentos de mandato cuja autenticidade não possa ser verificada por meio de fé pública, reconhecimento de firma, assinatura eletrônica avançada ou qualificada, deverão ser apresentados à administração com antecedência mínima de vinte e quatro horas do início da assembleia, para fins de validação.

§ 2º A validação dos instrumentos de mandato observará critérios objetivos, tais como:

- I – conferência da assinatura com documento oficial de identidade ou documento previamente arquivado no cadastro do condomínio;
- II – confirmação da outorga por meio idôneo que permita a identificação inequívoca do outorgante.

Art. 9º As deliberações serão tomadas pela maioria dos votos válidos, os quais serão proporcionais às frações ideais de cada unidade autônoma, salvo disposição em contrário.

§ 1º A alteração desta Convenção de Condomínio dependerá de dois terços da totalidade dos votos do condomínio.

§ 2º A aprovação do Regimento Interno dependerá de dois terços dos votos dos condôminos presentes.

§ 3º A aprovação das Instruções Normativas dependerá da metade dos votos dos condôminos presentes.

Art. 10. Todas as deliberações serão formalizadas em ata e comunicadas aos condôminos no prazo máximo de oito dias após sua realização.

CAPÍTULO III DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 11. A administração e representação do condomínio competem ao síndico, eleito pela assembleia.

§ 1º A candidatura de terceiros para o cargo de síndico somente será admitida caso não haja candidatos entre os próprios condôminos.

§ 2º O síndico poderá ser remunerado, conforme valor e critérios estabelecidos em assembleia.

Art. 12. O síndico não responde pessoalmente pelos atos praticados em nome do condomínio, desde que no exercício regular de suas atribuições.

Art. 13. Constituem órgãos colegiados de apoio à administração do condomínio o conselho consultivo e o conselho fiscal, observadas suas respectivas naturezas.

§ 1º As reuniões dos conselhos serão instaladas com a presença mínima da metade dos seus membros em exercício, sendo as deliberações tomadas pela maioria dos votos válidos.

§ 2º O Regimento Interno regulamentará as atribuições e o funcionamento dos conselhos, sendo vedada qualquer disposição que anule suas funções.

§ 3º Na hipótese de vacância do cargo do síndico, compete ao conselho consultivo convocar a assembleia para nova eleição.

Art. 14. A assembleia elegerá os membros do conselho consultivo, podendo também eleger os membros do conselho fiscal.

§ 1º A candidatura de terceiros para o cargo de membro do conselho fiscal somente será admitida para o preenchimento de vagas remanescentes para as quais não haja candidatos entre os condôminos.

§ 2º Os conselheiros poderão ser remunerados, de forma regular ou eventual, conforme valor e critérios estabelecidos em assembleia.

Art. 15. O mandato do síndico e dos membros dos conselhos terá início em 1º de fevereiro, com término em 31 de janeiro do segundo ano subsequente, sendo permitida a reeleição.

§ 1º Em casos excepcionais, a assembleia poderá fixar data de posse diversa e prazo inferior, de modo a preservar a coincidência dos mandatos.

§ 2º Os titulares poderão ser destituídos de seus cargos a qualquer tempo, em assembleia devidamente convocada para este fim.

CAPÍTULO IV DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 16. As unidades autônomas são de propriedade exclusiva de seus titulares e poderão ser utilizadas livremente, respeitadas as normas condominiais.

Art. 17. O condômino poderá alterar a configuração interna de sua unidade autônoma, desde que as obras e intervenções preservem a segurança, a estrutura, as instalações e a harmonia estética do edifício.

Art. 18. Toda obra ou intervenção que, por sua natureza, demande a atuação de profissional legalmente habilitado, dependerá de autorização e de documentação técnica idônea, podendo o condomínio exigir sua apresentação a qualquer tempo para fins de verificação de segurança e conformidade.

Art. 19. Aos condôminos é permitida a instalação de aparelhos de ar-condicionado, bem como o envidraçamento e cobertura das áreas privativas abertas.

§ 1º O envidraçamento e cobertura de áreas privativas abertas mantém inalterada a natureza jurídica das áreas originais, cabendo ao condômino a regularização das benfeitorias perante os órgãos públicos.

§ 2º A manutenção, conservação e reparo de todas as instalações e superfícies alteradas ou por elas afetadas competem exclusivamente ao condômino.

Art. 20. É permitida a aplicação de películas nos vidros das esquadrias das unidades autônomas, observado o padrão visual adotado pelo condomínio.

Art. 21. A autorização para instalações ou intervenções que demandem infraestrutura comum não implica garantia de capacidade técnica permanente, podendo ser condicionada à existência de disponibilidade no momento da execução.

§ 1º Verificada a necessidade de reforço ou adequação da infraestrutura comum, o custeio observará a natureza do benefício, sendo suportado pelo condômino interessado quando destinado ao uso individual, ou pelo condomínio, mediante deliberação da assembleia, quando de interesse coletivo.

§ 2º A existência de instalações ou intervenções anteriormente autorizadas não assegura, por si só, o direito à realização de novas intervenções de mesma natureza, quando demonstrada, por laudo técnico fundamentado, a ausência de capacidade técnica ou estrutural suficiente.

Art. 22. As instalações e intervenções regularmente autorizadas que impactem a fachada somente poderão ser executadas após a assembleia aprovar os padrões e critérios técnicos aplicáveis.

Art. 23. O condômino responderá integralmente por danos decorrentes de intervenções realizadas sem a documentação técnica exigível ou em desconformidade com os padrões estabelecidos.

CAPÍTULO V DAS CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS

Art. 24. Cada condômino contribuirá mensalmente para as despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio, na proporção de sua fração ideal.

§ 1º O pagamento das contribuições deverá ser efetuado em conta bancária de titularidade exclusiva do condomínio.

§ 2º As contribuições ordinárias, extraordinárias e os lançamentos atribuídos exclusivamente a cada unidade serão consolidados em um único documento de cobrança, mediante a discriminação individualizada de cada item.

§ 3º O vencimento das contribuições será no décimo dia do mês subsequente ao da sua competência.

Art. 25. O exercício social do condomínio terá duração de doze meses, e coincidirá com o ano civil.

Art. 26. Fica constituído um fundo de reserva, com valor correspondente a dez por cento da cota condominial ordinária, destinado a garantir a liquidez financeira do condomínio e o custeio de despesas extraordinárias.

§ 1º O fundo de reserva poderá ser utilizado para suprir o fluxo de caixa das despesas ordinárias, sendo obrigatória a sua integral recomposição por meio das receitas ordinárias.

§ 2º As despesas extraordinárias emergenciais ou imprevistas que demandem execução imediata poderão ser custeadas com recursos do fundo de reserva, com posterior comunicação à assembleia, à qual caberá deliberar sobre a recomposição, total ou parcial, dos valores utilizados.

§ 3º A utilização do fundo de reserva para o pagamento de outras despesas extraordinárias dependerá de prévia aprovação da assembleia.

Art. 27. A assembleia poderá instituir outros fundos, de caráter específico ou temporário, para atender às necessidades de custeio ou investimentos do condomínio, definindo sua destinação, forma de arrecadação e prazo de vigência.

Parágrafo único. Os rendimentos resultantes das aplicações financeiras dos saldos de quaisquer fundos serão integralmente incorporados aos seus respectivos montantes.

Art. 28. Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas de caráter individual.

Parágrafo único. O condômino responderá pelo aumento de despesas a que der causa, bem como pelos prejuízos decorrentes de atos ou omissões que lhe sejam imputáveis.

Art. 29. O Regimento Interno poderá estabelecer encargos específicos destinados ao ressarcimento de custos operacionais extraordinários decorrentes do uso intensivo ou exclusivo de áreas comuns e equipamentos.

Art. 30. O condômino que não pagar sua contribuição nos prazos fixados ficará sujeito aos seguintes encargos moratórios:

I – multa de dois por cento;

II – juros de um por cento ao mês, calculados proporcionalmente aos dias de atraso.

§ 1º Os encargos incidirão sobre o valor do débito atualizado monetariamente.

§ 2º Serão devidas pelo condômino inadimplente quaisquer eventuais despesas acessórias legalmente admitidas.

CAPÍTULO VI DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 31. O descumprimento de qualquer norma prevista nesta Convenção de Condomínio, no Regimento Interno ou nas Instruções Normativas sujeitará o condômino às seguintes penalidades, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal:

I – advertência escrita;

II – multa.

§ 1º A aplicação das penalidades deverá observar procedimento que assegure ao condômino a notificação da infração, o direito à defesa prévia e a possibilidade de recurso à assembleia.

§ 2º A revisão das penalidades deverá ser fundamentada na comprovação de erro de fato, vício formal do procedimento sancionatório, ausência de prova da autoria ou

desproporcionalidade da sanção aplicável, sendo vedada qualquer decisão imotivada ou por mera liberalidade.

§ 3º Em casos de reincidência reiterada ou comportamento antissocial, a assembleia poderá aplicar multas agravadas, mediante critérios e rito próprios.

Art. 32. As infrações poderão ser de natureza:

- I – leve;
- II – média;
- III – grave;
- IV – gravíssima.

Art. 33. As penalidades serão aplicadas de forma progressiva na hipótese de reincidência.

Parágrafo único. Para as infrações de natureza leve e média, a penalidade aplicada na primeira ocorrência será a advertência escrita.

Art. 34. A penalidade de multa será calculada sobre o valor da cota condominial ordinária vigente à época da infração, observados os seguintes percentuais:

- I – leve, correspondente a doze e meio por cento;
- II – média, correspondente a vinte e cinco por cento;
- III – grave, correspondente a cinquenta por cento;
- IV – gravíssima, de cem por cento, na primeira ocorrência, a quinhentos por cento.

§ 1º A progressão da penalidade de multa ocorrerá mediante a aplicação do percentual correspondente à natureza imediatamente superior à da multa anterior.

§ 2º Para as infrações de natureza gravíssima, a progressão ocorrerá mediante o incremento de cem pontos percentuais em relação à penalidade anteriormente aplicada, até o limite estabelecido para a categoria.

Art. 35. A penalidade será considerada imposta após o indeferimento da defesa prévia ou o decurso do prazo para sua apresentação, sendo desde então exigível, ressalvadas as hipóteses de suspensão da exigibilidade.

Art. 36. O Regimento Interno regulamentará:

- I – os critérios para a classificação das infrações;
- II – os critérios para reincidência;
- III – o procedimento sancionatório, incluindo:
 - a) os prazos aplicáveis;

- b) as condições de suspensão da exigibilidade;
- c) os requisitos de admissibilidade da defesa prévia e do recurso à assembleia.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 37. Para todos os fins desta Convenção de Condomínio e do Regimento Interno, as comunicações e notificações enviadas ao endereço postal e pelos meios eletrônicos cadastrados junto à administração presumem-se válidas e eficazes, devendo o condômino manter seus dados cadastrais atualizados.

Parágrafo único. Na ausência de endereço postal cadastrado pelo condômino, consideram-se válidos os endereços da própria unidade autônoma e o do seu titular constante na matrícula do imóvel.

Art. 38. O condomínio não assume dever de guarda ou vigilância de bens particulares, respondendo apenas nos casos previstos em lei.

Art. 39. O condomínio poderá tratar os dados pessoais dos condôminos e de terceiros, incluindo imagens e registros de acesso, exclusivamente para fins de administração, segurança e cumprimento de suas obrigações legais ou contratuais, nos termos do Regimento Interno, observada a legislação vigente.

Art. 40. Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba para dirimir qualquer questão decorrente desta Convenção de Condomínio, do Regimento Interno e demais disposições legais aplicáveis.

Curitiba, 26 de julho de 2026.