REGIMENTO INTERNO RESIDENCIAL ANNE FRANK[1]

Considerando-se o que prevê o Código Civil Brasileiro e demais legislação aplicável;
Considerando-se os termos da convenção do Residencial Anne Frank;
Considerando-se que o presente regimento é obrigatório para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, locatários, sejam atuais ou futuros, bem como para qualquer serviçal ou ocupante das unidades autônomas;
Considerando-se a necessidade da boa convivência em comunidade e o interesse geral em prol de uma vida solidária e que seja assegurado o bem-estar de todos, os condôminos do condomínio Residencial Anne Frank aprovam o seguinte regimento interno, em assembleia soberana e regularmente convocada para tal fim, bem como resoluções, deliberações e determinações embasadas na legislação e regras impostas pelos poderes competentes, observados os ditames legais e o que mais a seguir.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Todos os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, locatários, serviçais terceirizados e próprios do Residencial Anne Frank, incluídos os que prestem ou prestarem serviços particulares aos condôminos e ocupantes de qualquer natureza, doravante denominados comum e genericamente por condôminos, ficam obrigados a cumprir e fazer cumprir as determinações constantes do presente regimento interno, sem prejuízo das constantes na convenção condominial e demais legislação pátria aplicável.
Art. 2º Todos os condôminos ficam obrigados a contribuir para as despesas comuns do condomínio, bem como para o custeio de obras, na forma e proporção previstas na convenção condominial, efetuando os recolhimentos nos prazos estipulados.
Art. 3º É dever de todo condômino, seus funcionários, convidados e familiares prestigiar e fazer acatar as deliberações de assembleias gerais ordinárias e extraordinárias, bem como as determinações previstas na convenção do condomínio e no presente regimento interno, sem

[1] Esta edição do Regimento Interno do Residencial Anne Frank é uma revisão do texto aprovado em assembleia, com correções gramaticais e outros ajustes que não configuram alteração do conteúdo original.

prejuízo da legislação pátria vigente ou a viger em épocas futuras e que regulem normas e comportamentos gerais, inclusive os de convivência ou necessidades condominiais.

Art. 4º Uma cópia do presente regimento deverá obrigatoriamente fazer parte integrante dos contratos de locação, venda ou cessão de unidades autônomas, ficando os ocupantes obrigados ao cumprimento deste regimento interno e da convenção condominial, ainda que nada conste nos mencionados contratos. A cópia pode ser obtida, inclusive, da administradora do condomínio, se e quando houver.

Parágrafo único. O ingresso de locatários no condomínio somente será permitido mediante o fornecimento de cópia do respectivo contrato de locação junto à administração do condomínio, para o devido cadastramento dos mesmos, no prazo mínimo de vinte e quatro horas antes da mudança.

Art. 5º Compete ao síndico ou a quem este delegar, com delegação formalizada e nos termos do artigo 1.348, § 2º do Código Civil, na qualidade de dirigente e responsável por todos os serviços e interesses do condomínio, aplicar e fazer cumprir as normas constantes da convenção e deste regimento, sem prejuízo do que já previsto na convenção para a hipótese de atuação na impossibilidade do síndico.

Parágrafo único. Quando a convenção de condomínio e o presente regimento forem omissos a respeito da regra para a solução de qualquer caso surgido entre condôminos e entre estes e o condomínio, caberá ao síndico, em conjunto com o conselho consultivo, a solução do litígio, mediante aplicação da legislação pertinente, analogia, usos e costumes, inclusive precedentes jurisprudenciais, sempre em tal ordem e submetidas ao referendo da primeira assembleia geral que se realizará subsequentemente à deliberação, se necessário for.

Art. 6º Todos os condôminos têm o dever de tratar com respeito os outros condôminos, empregados do condomínio, síndico, subsíndico, conselheiros, membros de comissões e demais que nele prestem seus serviços ou frequentem legitimamente o condomínio e suas dependências gerais, internas, externas, coletivas e individuais. O desrespeito, humilhação, tratamento hostil ou não condizente com os bons costumes, sujeitará o condômino à aplicação de advertência e multa. Qualquer meio utilizado e que infrinja este artigo, direto, indireto, redes sociais coletivas e frequentadas por integrantes do condomínio, intranet, e-mails, grupos paralelos etc. são passíveis da aplicação do que contido neste artigo.

Art. 7º No período das 22 horas às 8 horas da manhã, cumpre aos moradores guardar silêncio, evitando a produção de ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos demais moradores do edifício. Referido horário será estendido das 22 horas às 12 horas quando o dia

recair aos sábados, sendo o período integral quando domingos e feriados. A infração a este artigo é considerada como falta grave, passível de multa.

CAPÍTULO II
DA PORTARIA E DO INGRESSO DE ESTRANHOS AO CONDOMÍNIO

Art. 8º Os portões de entrada que dão acesso ao condomínio serão mantidos permanentemente fechados. A infração a este artigo é passível de multa, nos termos do artigo 86 deste regimento interno.

Art. 9º Nenhum estranho poderá ingressar no condomínio sem ser previamente identificado e autorizado pelo condômino visitado, síndico ou membros do conselho.

§ 1º A permanência de estranhos ao condomínio, entendidos esses como não condôminos, dependerá de autorização escrita ou verbal do condômino responsável, nos termos do caput.

§ 2º Para prestadores de serviços em geral, inclusive vendedores, representantes comerciais e similares, aplica-se os termos do caput.

Art. 10. Não é e não será permitida a entrada de entregadores, vendedores ambulantes, pedintes e quaisquer outros similares, com exceção aos descritos nos parágrafos deste artigo.

Parágrafo único. Poderá ingressar o pessoal contratado pelo condomínio para manutenção de bombas, TV a cabo entre outros, bem como funcionários credenciados e identificados das concessionárias de serviços públicos mediante identificação prévia ao síndico ou integrantes do conselho.

Art. 11. Não será permitida a entrada de pessoas interessadas na compra ou na locação de unidades sem a companhia do corretor devidamente credenciado e identificado por documento emitido pelo CRECI ou do morador. A administração, o síndico e demais funcionários não terão, em hipótese alguma, a atribuição de acompanhar esses interessados, tampouco responsabilidade sobre os mesmos e seus atos.

Art. 12. Será permitida a entrada de corretores de imóveis devidamente inscritos no CRECI e autorizados previamente pelo proprietário, por escrito e com prazo determinado, de segunda-feira a domingo das 8 horas às 18 horas.

Parágrafo único. Quando a visita ocorrer desacompanhada do responsável pela unidade, esta deverá preceder de autorização do síndico ou membro do conselho, com requisição antecipada e obrigatória, com um mínimo de seis horas, salvo em casos extraordinários analisados pela administração do Residencial Anne Frank.

Art. 13. O ingresso no condomínio e acesso às unidades autônomas de pesquisadores oficiais credenciados dependerá de autorização escrita do síndico ou responsável pela administração. Na ausência deste a anuência deverá ser escrita e assinada pelo condômino.

Parágrafo único. Quando se tratar de cumprimento de determinação judicial, oficiais de justiça, devidamente identificados através de suas funcionais e exibidos os respectivos mandados expedidos pelo Poder Judiciário e assinados por juízes de Direito, não podem ser impedidos de ingressar no condomínio para cumprir referidas determinações judiciais. Aplica-se o mesmo a quaisquer outras autoridades que porventura tentem adentrar sem justificado e comprovado motivo, devendo haver a comunicação prévia para algum integrante da administração, se o caso.

Art. 14. É obrigatório manter o cadastro completo atualizado por parte do condômino, seus dependentes moradores, veículos e demais itens, devendo ser entregue em até quinze dias contados da ocupação da unidade, se proprietário, morador ou ocupante novo.

Parágrafo único. O não cadastro efetivado, após a aprovação deste regimento, consideradas as datas passadas de aprovações anteriores e cujo teor apenas se rerratifica neste, será motivo ensejador de notificação com prazo máximo de três dias para regularização e multa no caso do não atendimento a este artigo no prazo estipulado até que seja regularizada a situação.

CAPÍTULO III
DAS RECLAMAÇÕES, SOLICITAÇÕES E SUGESTÕES

Art. 15. Quaisquer registros sobre reclamações, solicitações ou sugestões deverão ser formalizados em livro próprio à disposição do síndico ou membros do conselho. As reclamações, solicitações ou sugestões serão feitas pelo próprio condômino interessado.

§ 1º Na hipótese de casos urgentes, o condômino que não conseguir resolver eventual problema ou pendência oriunda da inobservância da convenção condominial ou deste regimento interno por intermédio das regras contidas em ambos e pelo bom senso, sem prejuízo da medida contida no caput deste artigo, primeiramente deverá reportar o caso ao síndico e, se ainda não resolvida a situação, poderá requerer a intervenção do conselho consultivo.

I – o horário para o chamamento de qualquer integrante da administração somente poderá ocorrer depois das 8 horas ou antes das 20 horas de segunda a sexta-feira e aos sábados das 8 horas às 16 horas, observado o bom senso para tanto.

§ 2º Somente quando se tratar de ocorrência comprovadamente grave ou gravíssima é que poderá ser feita a reclamação ou solicitação pessoal ao síndico, ou a quem o suceda, no caso de ausência fora dos horários acima, sempre observado o bom senso para tanto.

CAPÍTULO IV
DAS UNIDADES AUTÔNOMAS E DA RESPONSABILIDADE CIVIL DANOSA

Art. 16. As unidades autônomas destinam-se a fins estritamente residenciais, sendo expressamente proibida a utilização, locação, cessão ou exploração, no todo ou em parte, para atividades industriais, comerciais ou prestação de serviços. Os condôminos não poderão usar os apartamentos, nem alugá-los ou cedê-los, para atividades ruidosas ou para fins escusos, ilícitos ou passíveis de repreensão penal ou policial, ou ainda, para fins que possam ser prejudiciais à segurança, sossego e bom nome do condomínio.

Parágrafo único. Todo e qualquer dano causado deverá ser reparado pelos causadores, nos termos da Constituição federal, Código Civil Brasileiro, convenção, regimento e demais legislação aplicável.

Art. 17. Fica proibida a locação ou cessão das unidades autônomas para outras finalidades fora daquelas previstas na convenção de condomínio, ou seja, residenciais.

Art. 18. É proibido alterar a forma ou aspecto externo da fachada, pintar ou decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no condomínio. Não podem ser forrados os vidros das janelas, portas e outros, seja por dentro, seja por fora, com papéis, plásticos ou similares de qualquer tipo, inclusive película insulfilm ou tecido e material qualquer que não seja cortina ou painel apropriado.

§ 1º Serão permitidas as alterações constantes do caput deste artigo se aprovadas em assembleia geral extraordinária, observado e respeitando o quórum específico de cada matéria e para a aplicação simultânea a todos os condôminos, tudo consoante determina a convenção condominial e demais legislação pertinente.

§ 2º Não é permitido estender roupas, tapetes, calçados e peças em geral, além ou fora das sacadas e varandas, principalmente nas grades das sacadas e varandas ou outros locais visíveis e exteriores de cada unidade autônoma, incluídas as janelas.

§ 3º Fica terminantemente proibido colocar vasos com ou sem plantas, gaiolas, enfeites ou quaisquer outros objetos nos peitoris das janelas ou locais onde fiquem expostos e que possam a qualquer momento cair.

§ 4º Não é permitido colocar placas, letreiros, cartazes de publicidade, negociação imobiliária, toldos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer objetos nas paredes externas das unidades autônomas, bem como instalar chaminés, tubulações de coifas para exaustores, ar-condicionado, entre outros. Serão somente permitidas as alterações que forem aprovadas em assembleia geral extraordinária, observado o quórum específico da matéria e para a aplicação

simultânea a todos os condôminos, tudo consoante determina a convenção condominial e demais legislação pertinente.

§ 5º A instalação de aparelhos de ar-condicionado deverá obedecer à deliberação de critérios de padrões pertinentes, aprovados em assembleia geral extraordinária, observado o quórum específico da matéria e para a aplicação simultânea a todos os condôminos, tudo consoante determina a convenção condominial e demais legislação pertinente.

§ 6º A aposição de comunicação de negociação imobiliária prevista no § 4º com aprovação em assembleia geral extraordinária, terá seu local e tamanho determinado pelo síndico e referendado pelo conselho consultivo.

§ 7º É vedado, outrossim, alterar o padrão das luminárias e demais detalhes existentes nos corredores entre unidades e pintar as paredes, portas, teto ou qualquer local que seja área comum de cores que não as aplicadas pelo condomínio, salvo nos termos do § 1º deste artigo.

§ 8º É permitido limpar a sacada e varanda, desde que não se deixe cair qualquer material, líquido ou sólido, para os espaços externos laterais e inferiores, os quais poderão afetar áreas de uso comum ou restritas de outro condômino.

§ 9º Os casos preexistentes deverão ser regularizados, em sessenta dias, a contar da aprovação do presente regimento.

§ 10. Só é permitida a comunicação entre condôminos por intermédio de interfone ou qualquer outra forma civilizada, não sendo tolerada qualquer outra forma que perturbe o sossego ou que por qualquer outra forma tire a tranquilidade dos demais condôminos.

Art. 19. Para que seja mantida a uniformidade da fachada e esta considerada como um todo harmonioso, poderá ser permitido o fechamento das áreas externas com materiais fixos, tais como vidros, barras de metal, toldos etc., conforme padrão especificado e determinado pelo condomínio ou comissão formada pela assembleia, inclusive de peso máximo no caso da sacada, sendo permitida a instalação de redes ou telas de proteção de cor neutra nas janelas, varandas e sacadas.

Parágrafo único. Para que o caput deste artigo tenha vigência, a convenção deverá ser adaptada, nos termos da lei e respeitado o quórum para tanto, bem como as limitações, padrão, condições e demais observações deverão ser nela estabelecidas para tanto, inclusive com aprovação de profissional habilitado com ART e autorização dos poderes competentes, inclusive prefeitura municipal.

Art. 20. Em nenhuma hipótese será permitido fazer quaisquer obras que atinjam a estrutura de concreto, bem como modificar a disposição das paredes internas que contenham prumadas de instalações elétricas e hidráulicas.

Parágrafo único. Toda e qualquer obra a ser realizada pelo condômino em sua unidade autônoma deverá ser previamente comunicada ao síndico, sem que isso implique em exoneração de responsabilidade, que é exclusiva do condômino.

Art. 21. A execução de obras, reparos, montagens, instalações, bem como o uso de furadeiras, lixadeiras, esmeril e demais máquinas ou ferramentas ruidosas ou que provoquem ruídos, somente serão permitidos de segunda a sexta-feira, das 9 horas às 19 horas e aos sábados das 12 horas às 18 horas, sendo expressa e terminantemente proibida aos domingos e feriados.

Art. 22. Todo e qualquer dano gerado, inclusive pelos serviços de reforma ou mudanças, quer nas dependências do condomínio ou em bens de terceiros, será de inteira responsabilidade do morador ou proprietário do apartamento em reforma ou mudança, sendo o serviço executado diretamente pelo condomínio e os custos repassados ao condômino, mediante a cobrança juntamente com a cota condominial.

Art. 23. Reparos de caráter urgente e inadiável poderão ser realizados em qualquer dia e hora, mediante aviso prévio ou imediato ao reparo, ao síndico ou quem o represente no caso de ausência, inclusive membros do conselho consultivo. Em caso de aprovação, deverão ser comunicados, dentro do possível, os demais moradores que possam ser incomodados pela obra.

Art. 24. Os entulhos e restos quaisquer provenientes de reformas, reparos e obras em geral deverão ser ensacados, transportados e dispostos diretamente nas caçambas destinadas a esse fim. Os entulhos, compreendido como tal qualquer objeto que não sirva mais ao uso das unidades ou condôminos, deverão ser retirados impreterivelmente todos os dias até no máximo as 18h30 por conta e às expensas do condômino da unidade. O condômino fica responsável pela limpeza da sujeira das obras, reformas ou reparos e reparação de eventuais danos causados a terceiros, inclusive ao condomínio, se o caso. O não cumprimento ao disposto neste artigo enseja a aplicação de multa prevista no artigo 86 do presente regimento interno.

§ 1º Na hipótese de inobservância ou omissão quanto ao previsto no caput, dentro do prazo máximo de cinco dias, o síndico ou quem o represente legalmente ordenará a retirada do material e a limpeza das áreas atingidas.

§ 2º Todos os custos e despesas serão repassados ao condômino, mediante a cobrança juntamente com a cota condominial, sem prejuízo de multa prevista no artigo 86 do presente regimento interno.

Art. 25. É dever de todo o condômino permitir o ingresso em sua unidade autônoma do síndico e demais pessoas por ele credenciadas, sempre que isso se torne indispensável ou necessário à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, segurança e solidez,

bem como a realização de reparos em instalações e tubulações das unidades vizinhas, mediante prévia comunicação e excetuando-se os casos de força maior como previsto em lei.

Art. 26. É obrigação de todo o condômino, conservar ou substituir prontamente toda e qualquer instalação ou aparelho danificado dentro de sua unidade que possa causar danos às partes comuns ou de terceiros, incluídos vazamentos e infiltrações de banheiro, cozinha etc.

Parágrafo único. Caso o condômino não realize o conserto no prazo de cinco dias, prorrogável por igual período, após a comunicação do dano, o condomínio poderá providenciar o conserto e cobrará o valor referente ao custo na cota condominial, sem prejuízo da multa do artigo 86 deste regimento interno.

Art. 27. É vedado deixar escorrer líquidos, lançar papéis, cigarros ou pontas de cigarros acesos ou apagados, fragmentos de lixo e quaisquer objetos pelas janelas, terraços e outras aberturas, para a via pública, área privativa de outro condômino ou áreas comuns do edifício, inclusive qualquer tipo de lixo ou entulho em locais diversos dos determinados pela administração.

Parágrafo único. A remessa de cigarros ou pontas de cigarros será considerada, sem qualquer necessidade de análise posterior, como sendo falta grave e sujeita às consequências de advertência cumulada com multa respectiva, sem prejuízo da progressividade para a hipótese de reincidência.

Art. 28. Não será permitido jogar nos vasos sanitários das áreas comuns e privativas, qualquer material suscetível de provocar entupimento, inclusive papel e toalhas higiênicas.

Art. 29. É proibido utilizar, com volume audível em outras unidades autônomas, aparelhos sonoros, vídeos, instrumentos musicais, alto-falantes, bem como máquinas de qualquer espécie que provoquem ruídos de alta intensidade.

Parágrafo único. Não será permitido, igualmente, o uso de rádios transmissores e receptores que causem interferência nos demais aparelhos eletroeletrônicos existentes no condomínio.

Art. 30. Qualquer alteração ou modificação do sistema de TV, telefone e internet somente poderá ser executada pelo fornecedor do sistema ou serviço ou empresa encarregada da manutenção.

Parágrafo único. Eventuais despesas decorrentes da desregulagem ou danos causados aos televisores existentes em outras unidades, em função da inobservância do caput deste artigo serão de responsabilidade do condômino infrator, sem prejuízo de multa.

Art. 31. Não será permitido ao condômino fazer qualquer instalação elétrica que importe em sobrecarga elétrica para o condomínio ou mesmo para a unidade de sua propriedade ou utilização, em especial aparelhos de ar-condicionado fixos ou portáteis, incluídos *splits* e outros.

Art. 32. É permitido fazer uso de fogão a gás ou elétrico, sendo vedado terminantemente o emprego e utilização de outros tipos de fogão. Nenhuma ligação ou adaptação clandestina é permitida, sob consequência de advertência, multa grave e desfazimento da adaptação, obra ou ligação irregular.

Parágrafo único. Recomenda-se, em caso de ausência prolongada, o fechamento dos registros de gás, água e retirada dos aparelhos elétricos e eletrônicos das tomadas.

CAPÍTULO V
DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS, INCLUÍDAS AS AVES E OUTROS BICHOS

Art. 33. Quando possível, os animais, aves etc. deverão ser transportados no colo ou em recipientes apropriados, ingressando e saindo do condomínio pela entrada ou garagem. Quando absolutamente inviável, os animais, aves etc. deverão ser mantidos em coleiras ou guias, sendo neste regulamentada a tolerância quanto ao tamanho, raça e agressividade dos animais, aves etc., em assembleia geral extraordinária, observado e respeitando o quórum específico de cada matéria e para a aplicação simultânea a todos os condôminos, tudo consoante determina a convenção condominial e demais legislação pertinente. Neste último caso, os animais, aves etc. deverão ser mantidos junto ao corpo de seu responsável.

§ 1º Só poderão ser transportados, no máximo, dois animais, aves e similares por vez, guardado sempre todo o zelo para que o bicho não esteja exalando mau cheiro ou porte qualquer moléstia transmissível. De igual forma, se de coleira, com espaço restrito junto ao corpo de seu responsável para evitar qualquer eventual ataque indesejável.

§ 2º É expressamente proibido ter ou manter qualquer animal de guarda, seja de grande ou médio porte, bem como cães de raça de agressividade comprovada no interior do condomínio, como um todo e sem exceção alguma.

Art. 34. É proibido manter animais ou quaisquer bichos de estimação nas áreas comuns, notadamente nos gramados, área do estacionamento, salão de festas, churrasqueira, etc.

Art. 35. Caso o animal, ave ou qualquer bicho de estimação provoque continuamente barulho, sujeira, mau cheiro ou outras formas de incômodo ao demais moradores ou ao condomínio deverá o seu possuidor providenciar a cessão do incômodo. A reincidência é passível de aplicação de multa nos termos do artigo 86 deste regimento interno. Caso todas as medidas descritas não resolvam, deverá o condômino providenciar a retirada imediata e definitiva do animal, ave etc. do condomínio. Não se aplica para animais o previsto para condôminos, principalmente quando ditos animais, aves etc. ficarem expostos em áreas externas, destacando-se sacadas.

§ 1º Os animais, aves etc. que forem encontrados soltos pelo condomínio serão apreendidos e o condômino responsável multado na importância correspondente à metade da quota-parte da despesa condominial ordinária vigente no mês da infração, sendo majorada conforme o caso ou se reincidente for.

§ 2º Não será permitida, nem tolerada, mesmo que sem finalidade de comércio, a criação de animais, aves e quaisquer outros bichos de qualquer espécie que, pela quantidade, ruído, odor e condições de higiene, interfiram no bem-estar da vizinhança.

Art. 36. Os condôminos que tiverem ou mantiverem animais, aves etc. serão responsáveis pela reparação de estragos e danos de qualquer natureza causados pelos mesmos, bem como pela imediata remoção de excrementos porventura verificados nas áreas comuns ou naquela em que esteja causando odor ou enquadrado em qualquer situação de irregularidade. O não atendimento ensejará multa nos moldes do artigo 86 deste regimento interno.

Art. 37. O responsável pelo animal, ave etc. fica obrigado a exibir, sempre que solicitado pelo síndico, o respectivo atestado de vacina e demais documentação exigível.

CAPÍTULO VI
DAS MUDANÇAS E RECEBIMENTO DE MERCADORIAS

Art. 38. As mudanças somente poderão ser realizadas de segunda a sexta-feira das 9 horas às 19 horas e aos sábados das 10 horas às 17 horas, sendo expressamente proibidas aos domingos e feriados.

Art. 39. O responsável pela mudança deverá avisar ao síndico ou conselho, por escrito, com quarenta e oito horas de antecedência, marcando data e horário. A responsabilidade da guarda de espaço para estacionamento do caminhão é do condômino, não sendo permitido o ingresso de qualquer veículo que não atenda às limitações de altura e demais requisitos para adentrar o condomínio.

§ 1º Em hipótese alguma poderá haver bloqueio das entradas do condomínio, posto que mudanças ou entregas de qualquer espécie de mercadoria não podem restringir o acesso e direito de ir e vir dos demais condôminos, inclusive os usuários de veículos e que necessitem adentrar ou sair da garagem.

§ 2º Fica estabelecida a taxa de mudança em doze por cento do salário mínimo nacional, tanto para entrada quanto saída, devendo a cobrança ser efetuada juntamente com a cota condominial do mês vigente.

Art. 40. Todo e qualquer dano causado às paredes, portas, escadas, patamares, pinturas, acabamentos ou acessórios e demais partes do edifício, por ocasião da entrada ou saída de

mudanças, será prontamente indenizado ou reparado pelo proprietário das peças transportadas, sem prejuízo de aplicação de multa. A negativa de débito só será emitida pela administradora após a mudança ter sido realizada. Casos fortuitos serão autorizados e deliberados pelo síndico ou substitutos legais devidamente credenciados para tanto.

Art. 41. Para o transporte de objetos de grande porte que necessite realização pela fachada, a responsabilidade do seu proprietário estende-se aos danos causados às paredes externas, peitoris, sacadas, varandas, jardins e demais partes do condomínio que possam sofrer avarias.

§ 1º Os objetos que necessitem ser içados por corda pelo lado externo do edifício, deverão sê-lo somente das 9h30 às 17h30 de segunda a sexta-feira, das 10 horas às 14 horas aos sábados e vedação aos domingos, com aprovação expressa do síndico e adotadas todas as medidas de segurança por conta do condômino.

§ 2º A responsabilidade também se estenderá aos danos causados a todas as unidades autônomas por onde tais objetos transitarem.

§ 3º O responsável pela mudança responderá civil e criminalmente por qualquer acidente ocorrido durante os trabalhos de transporte e deve acautelar-se para que isso não ocorra.

Art. 42. Os condôminos que tenham sofrido quaisquer prejuízos decorrentes de mudanças deverão apresentar sua reclamação ao síndico, convocando-o para fazer a vistoria, bem como anotar o ocorrido no livro destinado às reclamações.

Art. 43. O recebimento de mercadorias em geral por lojas vendedoras poderá ser feito de segunda-feira a sábado, no período das 8 horas às 20 horas, com a presença do condômino. O condomínio não se responsabilizará por quaisquer objetos e entregas nas quais o dono da mercadoria não esteja presente.

Parágrafo único. É aberta exceção tão somente para recebimento de mercado e sistema de entrega em domicílio em geral para alimentos e medicamentos.

CAPÍTULO VII
DAS PARTES COMUNS

Art. 44. É dever de todos os condôminos utilizar as áreas e instalações comuns, unicamente para os fins a que se destinam, observando os cuidados necessários à sua conservação e manutenção, evitando, de modo especial, riscar ou sujar a pintura das paredes e portas. Os infratores deste artigo estão sujeitos a advertência cumulada com multa, nos moldes do artigo 86 deste regimento interno, além do reparo ao que for danificado.

§ 1º É proibido modificar, acrescentar ou subtrair objetos comuns, mudar a composição dos existentes e alterar cores da decoração da recepção. Serão somente permitidas as alterações que

forem aprovadas em assembleia geral extraordinária, observado o quórum específico da matéria.

§ 2º Salvo casos excepcionais e por tempo determinado, para os quais deverão haver concordância do síndico e aprovação unânime do conselho consultivo, é vedado o uso de qualquer área aberta ou fechada pertencente ao condomínio por qualquer condômino para uso pessoal, tal como guarda de pertences ou qualquer bem ou objeto particular.

Art. 45. O condômino é responsável por todo e qualquer dano ocasionado aos bens comuns ou de terceiros, por ele próprio, seus familiares, tutelados, serviçais, visitantes e terceiros quaisquer que por ele sejam autorizados adentrar o condomínio, devendo repará-lo no prazo estabelecido pelo síndico, após devidamente notificado, mesmo que sob a forma de advertência, sem prejuízo da aplicação de multa pelo descumprimento.

Art. 46. Não será permitido, no hall de entrada e de pavimentos, escadas, corredores e locais de passagem, bem como em frente ao edifício, a formação de grupos ou aglomerações que causem vozerio ou algazarra ou ainda, a colocação de quaisquer objetos que obstruam a livre passagem tal como projetada para a correta e civilizada utilização. Nos casos de ocorrência de natureza abusiva ou reincidência, o síndico juntamente com o conselho analisará a aplicação de multa nos termos do artigo 86 deste regimento interno.

Art. 47. O lixo doméstico, devidamente acondicionado em saco plástico fechado e de forma adequada para vidros, deverá ser depositado nas lixeiras para esse fim destinadas, sendo terminantemente proibido deixar o lixo em local aberto, corredores, escadas e garagem, em hipótese alguma sendo permitido seu depósito fora dos locais apontados pela administração. Entulhos devem ser destinados à parte e por conta exclusiva do condômino que esteja se desfazendo de ditos entulhos, sob consequência, em qualquer hipótese, de advertência e multa.

§ 1º Os condôminos deverão manter seus dejetos no interior das lixeiras que se encontram destinado e apontado pela administração.

§ 2º Caixas, garrafas, latas, frascos, jornais, revistas, isopores e similares que não sejam lixo, que não produzam mau cheiro e que não exponham ao risco a saúde ou integridade física do próximo, poderão ser embalados em sacos plásticos e papelões, para vidros em geral, separadamente e depositados na lixeira específica destinada para esse fim, podendo ser indicado outro local pela administração, se necessário for e em atendimento às leis e regras de segurança existentes e que possam ser posteriormente editadas após o registro deste regimento interno.

Art. 48. Nos locais comuns internos e fechados, não é permitido fumar, nem portar acesos cigarros, charutos, cachimbos e similares. De igual forma, leis estaduais, municipais ou federais devem ser respeitadas, sob consequência de aplicação de advertência e multa, não ficando

isento o responsável por eventual autuação do condomínio em ação de regresso, mesmo que administrativamente estabelecido desta forma.

Art. 49. Não é permitido pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nelas intervir adicionando ou removendo plantas, flores ou mudando-lhes o arranjo, sem autorização do síndico e referendado pelo conselho consultivo.

CAPÍTULO VIII
DA GARAGEM

Art. 50. A garagem destina-se especificamente à guarda de veículos e motocicletas e é de uso exclusivo dos condôminos, sendo que estes deverão manter cadastro de seus veículos, atualizando dados sempre que houver substituição por outros.

§ 1º As motocicletas deverão ser estacionadas sobre as delimitações da vaga específica, desde que não obstrua a entrada ou saída de outro veículo qualquer pertencente a condômino diverso.

§ 2º Será permitida a entrada de carros para carga e descarga desde que devidamente autorizados formalmente pelo condomínio e acompanhado do condômino, pelo período máximo de quinze minutos, excepcionalmente estendido por mais quinze se solicitado e justificada a permanência acima dos primários quinze minutos.

§ 3º O condômino que não utilizar sua vaga poderá destinar para seus visitantes, desde que avise o síndico por escrito com a autorização respectiva contendo os dados dos visitantes autorizados, fornecendo, igualmente, placa dos veículos.

§ 4º Mesmo havendo autorização escrita e assinada pelo condômino para que algum visitante utilize a vaga, o uso do controle remoto é privativo do condômino, não podendo ser emprestado ou cedido por qualquer outra forma a quem não seja condômino, sendo também vedada a locação de vagas comuns ou extras a estranhos ao condomínio ou não moradores, cometendo falta grave quem assim agir. Portanto, passível de advertência e multa nos moldes do artigo 86 deste regimento interno.

§ 5º Será utilizada identificação na parte interna de veículos, identificador esse a ser regulamentado por intermédio de deliberação da administração, se e quando necessário, isso para identificar e controlar com segurança os veículos dos condôminos.

Art. 51. É expressamente proibida a permanência de menores com menos de doze anos na área da garagem, exceto para entrar e sair do veículo. De igual forma, é terminantemente proibida qualquer brincadeira, corre-corre e situações quaisquer que exponham a integridade física de quem brinca ou transita pelas garagens, devendo bicicletas e similares ser transportas de forma segura e não sobre as mesmas.

Parágrafo único. Os responsáveis por vazamento de óleo e fluídos similares deverão providenciar a limpeza do local no prazo estipulado pelo síndico ou por quem tenha autoridade para tanto, incluídos os membros do conselho consultivo, sob pena de multa nos moldes do artigo 86 deste regimento interno.

Art. 52. Em nenhuma hipótese será tolerada a organização de jogos e brincadeiras nas áreas da garagem, bem como o uso de bicicleta, skates, patins e semelhantes.

Art. 53. É expressamente proibida a lavagem de carros através de mangueiras, máquinas Wap e similares no interior da garagem, bem como não é permitida a execução de qualquer reparo ou conserto nos veículos nela estacionados, a não ser aqueles necessários para remoção dos mesmos, sendo que, neste caso, o condômino não deverá deixar o local sujo ou com lixo de qualquer tipo, principalmente óleo e similares. O não atendimento ao que contido neste artigo ensejará aplicação de advertência e multa, sendo que, se o condomínio tiver que adotar qualquer providência para a regularização, incluída limpeza, será debitada na conta do condômino e poderá ser inserida a cobrança juntamente com a cota condominial subsequente à determinação ou constatação e realização das providências.

Art. 54. Por motivos de segurança é proibido fumar, acender fósforos ou isqueiros nos espaços reservados à guarda de veículos.

Art. 55. É vedado guardar produtos explosivos ou inflamáveis nos veículos e áreas comuns, salvo os combustíveis nos e dos próprios tanques.

Art. 56. Não será admitido o uso das vagas para depósito de móveis ou objetos de qualquer natureza.

§ 1º O condômino que não observar o disposto no caput deverá providenciar a retirada dos objetos no prazo estipulado pelo síndico.

§ 2º Não observando o condômino o prazo estipulado no § 1º, o condomínio poderá providenciar a retirada dos objetos, cobrando do condômino os valores referentes à retirada e eventual depósito, sem prejuízo de multa.

Art. 57. É expressamente proibido estacionar o veículo fora das delimitações da vaga própria, de forma a obstruir as vagas vizinhas ou a pista de manobra e circulação. Advertência e multa para a hipótese no valor igual à cota condominial vigente à época da ocorrência, sendo progressiva na reincidência.

Art. 58. O condomínio não se responsabiliza por valores e objetos deixados no interior dos veículos bem como por acidentes pessoais e danos materiais ou morais ocorridos nas dependências da área de estacionamento.

Art. 59. É terminantemente proibida a condução ou manobra de veículos por menores de dezoito anos ou pessoas que não sejam devidamente habilitadas, mesmo que acompanhados dos pais ou responsáveis, dizendo-se o mesmo quanto a pessoas porventura embriagadas.

Art. 60. Os condôminos poderão negociar entre si a permuta de vagas, isso se convier entre as partes, dando conta da autorização ou permuta ocorrida junto à administração.

Parágrafo único. Havendo locação de vaga, o mesmo acima deverá ser atendido, ou seja, o locatário de vaga deverá comunicar formalmente à administração a sua situação de ocupação em particular.

Art. 61. Será apenas permitida a instalação de armários no interior da garagem, conforme modelo e regra determinados em assembleia, devendo ser obtida autorização das autoridades competentes, se necessária, tais como PMC, corpo de bombeiros etc.

Art. 62. É terminantemente vedado o tráfego de veículos com escapamentos abertos na garagem, incompatíveis com o nível de decibéis permitido para o local, bem como a permanência de veículos com vazamento de óleo e líquidos similares, inclusive combustíveis, sob pena de multa.

Parágrafo único. É vedado o toque de buzina ou a feitura de qualquer tipo de barulho para chamar a atenção com vistas à abertura do portão de acesso à garagem. Se o toque de buzina ou produção de barulho ocorrer após as 22 horas de qualquer dia, os infratores sujeitar-se-ão a advertência e, na reincidência, aplicação de multa equivalente a meia cota condominial vigente no mês da ocorrência, exigível com a cota imediatamente vincenda ou posteriormente, a critério do síndico e *ad referendum* do conselho consultivo. Da segunda reincidência em diante, a multa será crescente, conforme critérios contidos nas disposições comuns.

CAPÍTULO IX
DAS ÁREAS DE LAZER DE USO COLETIVO

Art. 63. As áreas do salão de festas e churrasqueiras destinam-se exclusivamente à realização de reuniões do condomínio, pequenas recepções e eventos, promovidas exclusivamente pelos condôminos do edifício para pessoas de suas relações, com prévia autorização da administração conforme requisição específica.

Art. 64. Os eventos realizados no salão de festas e churrasqueira deverão ter o volume da conversa, som e ruídos em geral cessados após as 22 horas. É terminantemente proibida música ao vivo, cantorias, instrumentos ou equipamentos que excedam o nível de ruído permitidos pela legislação vigente, sendo vedada e sem abertura de exceção dita prática nas áreas externas gerais.

Parágrafo único. A utilização do salão de festas e churrasqueira poderá ocorrer diariamente até as 22 horas e sempre respeitando e sendo mantidas as pessoas integrantes do evento no próprio recinto e tão somente nele, observadas as limitações para ruídos em geral.

Art. 65. Os interessados deverão reservar os espaços diretamente com o síndico. As reservas deverão ser feitas com antecedência de pelo menos vinte e quatro horas da data da reunião, mencionando obrigatoriamente a finalidade, a data e a hora do evento, isso mediante pagamento de taxa estipulada pela administração, juntamente com a conta condominial.

§ 1º Será obedecida a ordem cronológica de data e horário de entrega das solicitações, tendo preferência, em igualdade de horários, a ordem de solicitação.

§ 2º Somente serão aceitas reservas de um mesmo condômino após a realização do evento anteriormente por ele reservado.

Art. 66. Será cobrada uma taxa no valor de seis por cento sobre do valor do salário mínimo nacional, sendo reajustado conforme o reajustamento do piso nacional do salário mínimo ou deliberação contrária e entendida como necessária pelo corpo diretivo. Tal taxa, num primeiro momento, destina-se a cobrir as despesas referentes à manutenção, gastos de eletricidade e serviços extraordinários do condomínio.

§ 1º A locação ou cessão de qualquer espaço comum reservado aos condôminos a terceiros é absolutamente vedada, sob pena de multa equivalente a uma cota condominial vigente à época da ocorrência, sendo majorada em havendo reincidência.

§ 2º A utilização do salão de festas e churrasqueira dá direito ao uso de todos os equipamentos neles contidos e também à área de elaboração.

§ 3º O condômino que utilizar o salão de festas ou churrasqueira será responsável pela limpeza e organização dos mesmos, devendo entregá-los nas mesmas condições de estado e uso que encontrou no ingresso. Caberá ao síndico a vistoria da entrega.

Art. 67. É obrigatória a permanência no local, durante a utilização do salão de festas e churrasqueira do requisitante ou responsável pela reserva.

Art. 68. É proibido levar, ter, manter, soltar ou utilizar sob qualquer forma fogos de artifícios, rojões, balões, bombinhas e congêneres que exponham a segurança do condomínio e pessoas em geral.

Art. 69. Será de responsabilidade do requisitante zelar pelo comportamento dos presentes, dentro de qualquer espaço comum de uso do condomínio, inclusive o salão de festas e churrasqueira, dentro e fora deles.

§ 1º A circulação dos convidados será restrita ao espaço utilizado seja ele qual forem, incluídos o salão de festas e churrasqueira, não podendo os convidados estranhos ao condomínio transitar nas demais áreas de uso comum do condomínio.

§ 2º Fica proibida a permanência de convidados e participantes em geral, inclusive o condômino responsável, na entrada social ou demais áreas comuns adjacentes ao espaço utilizado para festividade ou similar.

Art. 70. O condômino requisitante será responsável por eventuais danos materiais ou morais causados ao condomínio, outros condôminos ou funcionários, inclusive às suas instalações, bem como furtos, roubos ou incêndio, resultantes da utilização dos espaços comuns, incluídos os passíveis de locação, tais como o salão de festas e churrasqueira, estendida esta regra para demais casos aplicáveis e na forma da lei pátria.

§ 1º O condômino solicitante providenciará, no prazo estabelecido pelo síndico, as obras ou consertos aos danos que der causa, nos termos do caput.

§ 2º As obras serão fiscalizadas pela administração do condomínio.

§ 3º Em não se obedecendo ao prazo estabelecido pelo síndico, o condomínio poderá determinar a feitura das obras e o conserto dos danos, cobrando os custos do condômino, sem prejuízo da multa.

Art. 71. A entrega do salão de festas e churrasqueira se dará no dia seguinte ao do evento, até as 12 horas e o requisitante deverá acompanhar a vistoria do local, verificar a existência de danos, entregar a chave, se houver, registrando em impresso próprio tudo quanto for constatado em termos de eventuais irregularidades.

Parágrafo único. O condômino fica responsável por toda a limpeza do salão de festas e churrasqueira, podendo e devendo ser debitado a expensas do usuário todo e qualquer dano ou reparo necessário em razão de constatação de danos causados.

Art. 72. Os espaços acima serão utilizados somente para eventos sociais. Sob nenhuma hipótese será permitido o uso para eventos comerciais, religiosos, profissionais ou de divulgação de produtos ou serviços.

Art. 73. Fica proibida a permanência de menores de quatorze anos desacompanhadas dos pais ou responsáveis no terraço do condomínio.

CAPÍTULO X
DAS PENALIDADES

Art. 74. O condômino que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos neste regimento interno e na convenção condominial, bem como determinações de urgência ou emergência da

administração, ficará obrigado ao pagamento de multa equivalente à gravidade da infração que for constatada, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

§ 1º São deveres especialmente relevantes:

a) não realizar obras que comprometam a segurança das unidades condominiais e as áreas comuns;

b) não alterar a forma e cor da fachada, das partes e esquadrias externas, inclusive dos corredores comuns entre unidades, salvo deliberação em assembleia;

c) destinar à sua unidade autônoma a mesma atenção e cuidado destinados por todos os condôminos sobre as áreas comuns do condomínio;

d) não agir ou utilizar meios de maneira a ser prejudicial ao sossego, salubridade e segurança da coletividade condominial e aos bons costumes.

§ 2º As multas poderão ser aplicadas concomitantemente às advertências ou subsequentemente às mesmas, não significando que não serão aplicadas na hipótese de não serem enviadas em conjunto com as advertências.

§ 3º Dependendo do caso, da seriedade da ocorrência ou urgência na solução pretendida, poderá ser enviada a advertência com a multa correlata no bojo de um mesmo documento ou a multa com a fundamentação e caráter de advertência, isso para que não haja incentivo direto ou indireto à reincidência.

§ 4º Para a aplicação concomitante de advertência e multa, é necessário o relato e enquadramento pelo síndico ou quem assim possa agir e o referendo do conselho consultivo em sua maioria ou unanimidade.

Art. 75. O condômino ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de metade dos condôminos restantes ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e da reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia, sem prejuízo de outras medidas legais permitidas.

Art. 76. A aplicação de penalidade pecuniária será, via de regra, precedida de advertência ao condômino infrator, sem prejuízo de ser aplicada a advertência concomitantemente com a multa ou multa direta, isso devendo ser considerada a gravidade do problema e a urgência da medida,

bastando para a última hipótese assim ser entendido pelo síndico e aprovada a medida pelo conselho consultivo, sem prejuízo do recurso de efeito não suspensivo e cabível nos termos da convenção condominial.

§ 1º O condômino infrator providenciará no prazo estabelecido pelo síndico, as obras ou reparos aos danos que der causa.

§ 2º As obras serão fiscalizadas pela administração do condomínio.

§ 3º Em não se obedecendo ao prazo estabelecido pelo síndico, o condomínio poderá determinar a feitura das obras e o conserto dos danos, repassando os custos ao condômino, sem prejuízo da multa por não atendimento ao que determinado.

CAPÍTULO XI
DISPOSIÇÕES COMUNS

Art. 77. Para todas as hipóteses de reservas, somente será permitida nova reserva depois da utilização agendada, isso para evitar o agendamento de vários dias por um só condômino e para que se permita a todos os condôminos usufruírem em igualdade dos espaços comuns ao lazer.

Parágrafo único. Não sendo utilizado o espaço reservado, mas sendo cancelado com até sete dias de antecedência, ficará isento de pagamento. Cancelando de sete dias a dois dias, pagará cinquenta por cento do valor que deveria pagar pela respectiva utilização. Se o cancelamento não ocorrer ou ocorrer após dois dias de antecedência, deverá ser pago cem por cento do valor que seria pago pela utilização.

Art. 78. As multas poderão e serão aplicadas no sistema progressivo para os casos de reincidência comprovada e cometida num espaço de tempo igual ou inferior a um ano.

§ 1º Se for considerada como grave a infração, sem prejuízo das medidas civis ou criminais, o síndico poderá decidir pela aplicação de multa majorada, precedida ou não de advertência, devendo neste caso ser convalidada a decisão pelo conselho consultivo, bem como deverá ser submetido o caso à decisão de assembleia geral, isso para apurar e decidir sobre eventuais outras medidas a serem adotadas.

§ 2º Havendo dúvida quanto à gravidade da infração, o síndico ou subsíndicos, se o caso, deverá solicitar reunião do conselho consultivo para que este delibere sobre o assunto. Dita reunião deverá ocorrer em até dez dias contados da comprovada solicitação.

§ 3º Não havendo qualquer manifestação do conselho em até três dias corridos e contados da solicitação, somente sendo excepcionados os casos de emergência e que não comportem espera, prevalecerá a decisão legalmente adotada para a situação apresentada.

Art. 79. Não será cedido o direito de uso a qualquer espaço que prescinda de pagamento aos condôminos que porventura estejam pendentes de cumprimento de advertência por infrações cometidas no condomínio, que sejam infratores reincidentes em espaço inferior a um ano e os que mantenham comportamento relapso em relação às obrigações contidas neste regimento, inclusive as pecuniárias e inerentes ao pagamento de cotas condominiais, ainda que sob acordo pendente de integral cumprimento.

Art. 80. Embriaguez descontrolada ou qualquer outra forma de ausência de lucidez ou inadequação de conduta moral e ética permitirá a adoção de medidas enérgicas para a retirada daqueles que se encontrarem em tais estados, inclusive podendo ser chamado reforço policial ou adotada providência adequada e necessária.

Art. 81. Qualquer membro do Corpo Diretivo pode, a qualquer tempo, durante a realização do evento, nele comparecer para fazer cumprir o presente regimento interno, podendo suspender o evento, caso haja infração a qualquer das disposições do presente regimento interno, não prejudicadas as legais e convencionais.

Art. 82. Havendo resistência quanto ao que determinado pelo síndico ou responsável e incumbido, este procederá ao chamamento de qualquer conselheiro, a fim de que se constate o fato e sejam adotadas as providências necessárias ao cumprimento do que determinado pela administração, sem prejuízo da aplicação de multa.

Art. 83. O condomínio, por intermédio do síndico ou qualquer membro da administração, administradora e seus prepostos não assumem qualquer responsabilidade por eventuais acidentes que possam ocorrer com quaisquer condôminos e seus convidados, caso haja inadequação quanto ao uso de qualquer espaço comum do condomínio ou mesmo por acidente ocorrido envolvendo qualquer usuário que tenha feito uso indevido, irregular ou inadequado de qualquer espaço comum e conteúdo do mesmo, reservado ou não, locado ou não.

Art. 84. Toda ação ou omissão que ocasionar dano de qualquer espécie a quem quer que seja e que porventura não esteja previsto na convenção condominial ou neste regimento interno, deverá ter a aplicação da legislação pátria correlata, seja civil, criminal ou de qualquer outro tipo, sem prejuízo da multa cabível e demais medidas.

Parágrafo único. O mesmo se aplica quanto a eventuais danos causados no uso dos espaços comuns, reservados ou não, pagos ou gratuitos, que sejam de propriedade comum do condomínio ou, se o caso, particular de terceiros que não sejam os eventuais causadores de dano de qualquer espécie.

Art. 85. As multas serão de natureza:

a) leve;

b) média;

c) grave;

d) gravíssima.

Parágrafo único. Independentemente de ser estudado caso a caso o enquadramento de cada hipótese concreta na sua respectiva multa, a reincidência da mesma prática ensejará o enquadramento da pena imediatamente superior à anteriormente aplicada e o período considerado será o de um ano contado da aplicação da última penalidade idêntica, ainda que sob a forma de advertência.

Art. 86. Os valores para as penas serão os seguintes:

a) leve – meia vez a cota condominial vigente à época da prática da infração;

b) média – uma vez a cota condominial vigente à época da prática da infração;

c) grave – de duas a cinco vezes a cota condominial vigente à época da prática da infração;

d) gravíssima – de seis a dez vezes a cota condominial vigente à época da prática da infração.

Art. 87. Todos os valores devidos por qualquer inadimplência, incluídas eventuais despesas ou custas judiciais e extrajudiciais, serão suportados pelos condôminos inadimplentes, acrescidos de multa de dois por cento, mais juros moratórios à razão de um por cento ao mês, valores esses que serão atualizados monetariamente e no menor período possível pelo IGPM-FGV ou outro índice oficial que o substitua, considerando-se para a aplicação de todos os encargos e atualização devida a data do vencimento de cada verba, a qual será corrigida até o efetivo pagamento. Sobre o total devido e atualizado serão computados mais dez por cento de honorários sobre o montante na hipótese de cobrança extrajudicial e vinte por cento em casos de ajuizamento de ações específicas, podendo ser inseridos os vinte por cento retro mencionados diretamente nos cálculos ou planilhas de cada eventual demanda distribuída contra os condôminos inadimplentes, sem prejuízo da adoção de qualquer outra medida permitida por lei vigente ou instituída ao tempo de qualquer eventual cobrança por inadimplemento obrigacional.

§ 1º Qualquer eventual parcelamento e alteração nos encargos incidentes sobre os débitos de qualquer condômino somente poderá ser concedido ou reduzido se decidido unanimemente pelo conselho consultivo, desde que atendida a formalidade quanto à apresentação de requerimento específico por parte do interessado. Em havendo votação unânime para parcelar o débito, o valor mínimo de cada parcela não poderá ser inferior ao vigente à época da suposta concessão de parcelamento.

§ 2º Entende-se por inadimplente todo condômino que porventura estiver em descumprimento de quaisquer obrigações, não somente pecuniárias, mas também aquelas impostas pela

administração em razão do descumprimento ou inobservância do que estabelecido na convenção condominial ou regimento interno, desde que para tanto tenha sido advertido a cumprir determinada decisão no sentido respectivo e dentro de determinado prazo.

Art. 88. Será limitado o uso dos espaços comuns a trinta e cinco pessoas, entre adultos e crianças, no espaço destinado ao salão de festas e churrasqueira.

CAPÍTULO XII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 89. Por iniciativa do síndico ou dos condôminos, o presente regimento poderá ter proposta de alteração, readequação, atualização etc. em assembleia geral extraordinária e ser modificado, desde que observado o artigo 1.350 do Código Civil Brasileiro.

Art. 90. O proprietário de imóvel locado ou cedido, bem como seus familiares, não poderá utilizar-se das áreas de lazer e serviços do condomínio.

Art. 91. Ninguém poderá invocar o desconhecimento de qualquer item da convenção condominial ou deste regimento interno, a partir de cada uma de suas aprovações em assembleias gerais específicas de condomínio e que serão devidamente registradas as atas em cartório, sendo que sua rerratificação obriga aos condôminos de todo o Residencial Anne Frank, seus funcionários e frequentadores em geral.

Art. 92. O condômino que vende ou aluga seu apartamento tem por obrigação dar ciência ao comprador, locatário ou ocupante a qualquer título do inteiro teor da convenção de condomínio e do presente regimento interno.

Art. 93. O proprietário de unidade autônoma que a tiver locado, poderá ser notificado das multas e inadimplência condominial de seu locatário, ficando responsável pelo seu adimplemento, caso esse não o faça, ainda que exerça seu direito de regresso contra quem entender de direito.

Art. 94. Na hipótese de eventual conflito entre o que consta do regimento interno e da convenção condominial, prevalecerá o que estiver inserido na convenção e, caso esta última contrarie letra de lei ordinária ou outra superior à mesma, evidentemente prevalecerá a lei maior respectiva, mesmo que editada e vigente a posteriori.

§ 1º Qualquer eventual exceção poderá ser analisada e votada pelo conselho consultivo, o qual deverá obter unanimidade ou maioria, observada as regras do caput para a efetiva convalidação da deliberação, ou seja, atendendo à lei hierarquicamente superior, à convenção condominial e aos casos previstos ou não neste regimento interno, invocadas as fontes imediatas ou mediatas de Direito.

§ 2º Em havendo concessão de qualquer exceção, esta deverá ser específica para cada caso em particular, por tempo determinado, sendo expressamente vedada a concessão de mais de três exceções por ano para um mesmo condômino, somente cabendo a extensão e aumento da quantidade de exceções para casos comprovados de doença, grave moléstia, deficiência física em geral e similares, na forma da lei vigente à época em que possam incidir tais hipóteses.

Art. 95. Todo e qualquer caso de moléstia contagiosa deverá ser comunicada pelos afetados ou terceiros e de maneira formal ao síndico, bem como ao conselho consultivo, isso para as providências particulares ou coletivas que porventura se mostrem necessárias.

CAPÍTULO XIII
DA ELEIÇÃO DO FORO

Art. 96. Condomínio e condôminos elegem desde logo o foro da capital do Estado do Paraná, com exclusão e renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para a solução de quaisquer eventuais impasses porventura advindo da aplicação e cumprimento deste regimento interno e demais legislação aplicável considerada as sobreditas fontes diretas e indiretas do Direito.

Curitiba, 27 de fevereiro de 2015.