



# **REGIMENTO INTERNO**

***TEXTO APROVADO PELA  
ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE  
27 DE SETEMBRO DE 2018***



# CONDOMÍNIO PARK VILLE

## EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Novas formas de habitação tornam-se necessidade imperiosa em todo o mundo.

Aquela casa, isolada e independente, vai-se transformando em raridade, sobretudo nos grandes centros urbanos, tendência que caminha célere até para as cidades do interior, com o crescente surgimento de edifícios de apartamentos, apart-hotéis, condomínios fechados, privês, etc.

O comércio também se aglomera em centros comerciais, *shopping centers*, malls, *resorts* e outras formas. Até a indústria se une e compartilha espaços e equipamentos.

Em todas as modalidades, sem exceção, há a presença de um organismo coletivo de administração, comumente denominado de **CONDOMÍNIO**.

O **CONDOMÍNIO** necessita de regras próprias, traçadas para atender às suas peculiaridades, de modo a atingir o seu objetivo de cumprir a missão de consolidar a boa convivência no seu âmbito.

Essas regras têm de **conciliar** as duas faces quase opostas do direito, fortemente presentes no **CONDOMÍNIO**: **o direito individual versus o direito coletivo**, dando-lhes um código que, ao mesmo tempo, os preserve e os delimite, e determine a solução em caso de conflito entre ambos.

A **legislação** serve de base e delimitador para a criação das normas da **convenção do condomínio**, a sua lei interna suprema.

**Lei e convenção** constituem as premissas para o **regimento interno**.

**Lei, convenção e regimento interno** lastreiam e norteiam a feitura de **regulamentos**.

A normatização vem sendo aprimorada a cada ano no Condomínio Park Ville.

Esta proposta de **novo REGIMENTO INTERNO** faz parte de incessante e imperativa busca de aperfeiçoamento na conciliação entre direito individual e direito coletivo no **CONDOMÍNIO**. Todo ano, na Assembleia Geral Ordinária, deve ser feita revisão do texto, à luz da realidade vivida no exercício findo, de modo a corrigir falhas, preencher lacunas, eliminar incoerências e injustiças.

O **REGIMENTO INTERNO** divide-se em **TÍTULOS**, subdivididos em **CAPÍTULOS**, que, por sua vez, abrigam **SEÇÕES, ARTIGOS, INCISOS, PARÁGRAFOS, ALÍNEAS**, à semelhança da técnica legislativa.



## CONDOMÍNIO PARK VILLE

### SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES APROVADAS NA AGO DE 15.12.2016

A experiência acumulada no biênio 2015/2016 resultou na aprovação das seguintes modificações no presente Regimento Interno:

#### *Seção VII – Dos Honorários e do Auxílio Transporte*

*Art. 13 - Os honorários do Síndico serão equivalentes a 21 (vinte e uma) vezes o Valor Básico da Taxa de Condomínio (VBT).*

*Art. 14 - O Síndico faz jus a um Auxílio Transporte no valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) mensais para custear os gastos com veículo próprio em razão de atividades externas relacionadas com o Condomínio.*

*Parágrafo único. Diferentemente do incentivo concedido ao Subsíndico e aos Conselheiros Fiscais e Consultivos, a isenção mensal do Valor da Taxa de Condomínio não é concedida ao Síndico.*

Art. 15. (...).

(...)

*IV - Os honorários do Subsíndico serão equivalentes a 05 (cinco) vezes o Valor Básico da Taxa de Condomínio (VBT), pagamento condicionado à realização das suas atribuições, a critério do Síndico(a).*

*Art. 42. - Os valores das multas serão fixados com base no Valor Básico da Taxa de Condomínio (VBT), de acordo com a discriminação abaixo:*

*I) (...);*

*II) (...);*

*III) infrações de natureza grave, 1½ (uma e meia) vezes o VBT;*

*IV) infrações de natureza gravíssima, 2 (duas) vezes o VBT;*

*V) infrações de multa imediata, 2 (duas) vezes o VBT.*

**As modificações foram inseridas no texto anterior, consolidado até a AGO de 15/12/2016, e produziram este novo texto do REGIMENTO INTERNO, com vigência a partir da Assembleia Geral realizada em 15/12/2016.**



## CONDOMÍNIO PARK VILLE

### SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES APROVADAS NA AGO DE 27.09.2018

A experiência acumulada no biênio 2017/2018 resultou na aprovação das seguintes modificações no presente Regimento Interno:

#### *Seção VII – Dos Honorários e do Auxílio Transporte*

*Art. 14 – O Síndico faz jus a um Auxílio Transporte mensal equivalente ao Valor Básico de 01 (uma) Taxa de Condomínio (VBT) para custear os gastos com deslocamentos em razão de atividades externas relacionadas com o Condomínio.*

Art. 17. (...).

(...)

*Parágrafo Terceiro - Cada Conselheiro Fiscal faz jus a um honorário mensal equivalente ao Valor Básico de 01 (uma) Taxa de Condomínio (VBT).*

**As modificações foram inseridas no texto anterior, consolidado até a AGO de 27/09/2018, e produziram este novo texto do REGIMENTO INTERNO, com vigência a partir da Assembleia Geral realizada em 27/09/2018.**



# CONDOMÍNIO PARK VILLE

## SUMÁRIO

TÍTULO I – DO OBJETO E DAS NORMAS	Pág. 06
CAPÍTULO I - Do Objeto	
CAPÍTULO II - Das Normas	
TÍTULO II - DOS DIREITOS E DOS DEVERES DO CONDÔMINO	Pág. 06
CAPÍTULO I - Dos Direitos	
CAPÍTULO II - Dos Deveres	
TÍTULO III - DAS ELEIÇÕES GERAIS	Pág. 08
TÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO	Pág. 09
CAPÍTULO I - Da Composição	
CAPÍTULO II - Do Síndico	
CAPÍTULO III - Do Subsíndico	
CAPÍTULO IV - Do Conselho Consultivo	
CAPÍTULO V- Do Conselho Fiscal	
TÍTULO V - DAS PARTES DE USO COMUM	Pág. 15
CAPÍTULO I - DO ELEVADOR	
CAPÍTULO II - DAS MUDANÇAS	
CAPÍTULO III - DAS OBRAS, REFORMAS E INSTALAÇÕES	
CAPÍTULO IV - DO ACESSO AO CONDOMÍNIO	
TÍTULO VI - DA GARAGEM	Pág. 19
TÍTULO VII - DOS ANIMAIS	Pág. 21
CAPÍTULO I - DAS CONDIÇÕES DE PRESENÇA	
CAPÍTULO II - DAS PROIBIÇÕES DE PERMANÊNCIA	
CAPÍTULO III - DA CIRCULAÇÃO	
CAPÍTULO IV - DOS DEJETOS	
TÍTULO VIII - DAS INFRAÇÕES	Pág. 23
CAPÍTULO I - Das Infrações de Natureza Leve.	
CAPÍTULO II - Das Infrações de Natureza Moderada.	
CAPÍTULO III - Das Infrações de Natureza Grave	
CAPÍTULO IV - Das Infrações de Natureza Gravíssima	
CAPÍTULO V - Das Infrações de Multa Imediata	
TÍTULO IX - DAS PENALIDADES	Pág. 29
TÍTULO X - DA RESPONSABILIDADE CIVIL	Pág. 30
TÍTULO XI – DA PADRONIZAÇÃO	Pág. 31
TÍTULO XII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	Pág. 31



# CONDOMÍNIO PARK VILLE

## TÍTULO I DO OBJETO E DAS NORMAS

### CAPÍTULO I - DO OBJETO

**Art. 1º** - Este REGIMENTO INTERNO contém as normas necessárias para o estabelecimento duradouro de convivência harmônica, equilibrada e confortável entre condôminos, inquilinos, moradores, empregados, prepostos, visitantes e terceiros relacionados ao CONDOMÍNIO PARK VILLE, localizado na SGAN 912, Módulo D, Asa Norte, Brasília, Distrito Federal.

### CAPÍTULO II - DAS NORMAS

**Art. 2º** - As normas deste Regimento Interno respeitam a hierarquia da legislação, especialmente o Código Civil, a Lei dos Condomínios Edilícios, a Lei do Inquilinato, e a Convenção do Condomínio.

## TÍTULO II DOS DIREITOS E DOS DEVERES DO CONDÔMINO

### CAPÍTULO I - DOS DIREITOS

**Art. 3º**- São direitos do condômino, extensivos, no que forem pertinentes, aos possuidores, os direitos garantidos pela legislação, especialmente no art. 1.335 do Código Civil, e os relacionados na Cláusula 13 da Convenção:

- I - Usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- II - Usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;
- III - Consignar, por escrito, em livro próprio, disponível na Portaria, reclamações, críticas, sugestões, bem como solicitar a adoção de medidas corretivas;
- IV - Pedir e receber informações sobre a situação econômico-financeira e administrativa do Condomínio;



## CONDOMÍNIO PARK VILLE

V - Recorrer de ato do Síndico ao Conselho Fiscal e ao Conselho Consultivo, que poderão submeter o caso à Assembleia Geral, que, se for especificamente convocada para deliberação do caso, terá seus custos por conta do recorrente, se a decisão assemblear lhe for desfavorável;

VI - Votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite;

VII - A assembleia será convocada por Síndico ou Conselho Fiscal/Consultivo, ou  $\frac{1}{4}$  (um quarto) dos condôminos.

**Parágrafo primeiro** - Apenas o condômino tem o direito de votar e ser votado, podendo ser representado por procurador. O ocupante não-condômino poderá participar, sem direito a votar nem a ser votado.

**Parágrafo segundo** - O procurador só poderá representar um único condômino, mediante instrumento específico, com a firma reconhecida em cartório, assegurado o direito a tantos votos quantas forem as unidades pertencentes ao mandante mencionadas na procuração;

**Parágrafo terceiro** - Tem direito a voto o condômino em dia com as obrigações condominiais financeiras, assim entendidas as cotas ordinárias, as cotas extraordinárias, as multas de qualquer espécie e as reparações de danos.

### CAPÍTULO II - DOS DEVERES

**Art. 4º**- São deveres do condômino - extensivos, no que forem pertinentes, aos inquilinos, ocupantes, empregados, prepostos, visitantes e terceiros - todos os deveres impostos pela legislação e pela Convenção, bem como os advindos das decisões das Assembleias Gerais e os ora especificados neste Regimento:

I) Observar, dentro do Condomínio, a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, cooperando, de forma efetiva para a harmonia e a perfeita convivência comunitária;

II) Permitir a entrada, em sua unidade autônoma, do Síndico e prepostos, para inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo.

**Parágrafo único** - Caso haja emergência (incêndio, vazamento de gás, água, outros) e a Administração não localize a tempo o ocupante, promoverá a abertura, com chaveiro ou arrombamento e, com a presença de testemunha, fará o serviço que for necessário.

III) Comunicar à Administração os contratos de locação, cessão ou alienação da sua unidade autônoma e vaga de garagem, para fins de registro e controle;



## CONDOMÍNIO PARK VILLE

- IV) No caso de ausência prolongada de todas as pessoas da unidade autônoma, além do aconselhável fechamento de todos os registros de água e gás, bem como do desligamento da chave geral de energia, deixar com pessoa de confiança um exemplar das chaves da unidade e, na Administração, o nome e o telefone para contato em caso de emergência;
- V) Fornecer à Administração todos os dados necessários ao cadastramento dos empregados e diaristas domésticos;
- VI) Fazer constar, como parte integrante dos contratos de locação, alienação ou cessão, exemplar da Convenção de Condomínio, bem como deste Regimento Interno;
- VII) Providenciar o reparo ou a substituição de peça, aparelho ou objeto de uso comum que tenha sido danificado, por ação do ocupante, seus parentes, visitantes ou empregados;
- VIII) Manter limpas e desobstruídas as lixeiras e as áreas de uso comum;
- IX) Respeitar a lei do silêncio, dentro das unidades e áreas comuns, inclusive nas garagens, nos horários de 22h às 8h do dia seguinte, de domingo a sexta-feira, e de 22h às 10h do dia seguinte, aos sábados e em véspera de feriado.
- Parágrafo único** - Caso três ou mais ocupantes de unidades autônomas comuniquem à Administração a ocorrência de ruídos que causem distúrbios nos horários estabelecidos no *caput*, será adotado o procedimento estabelecido no art. 40 deste Regimento Interno.
- X) Respeitar os funcionários, prepostos e prestadores de serviço;
- XI) Em caso de doenças de notificação compulsória, comunicar imediatamente o fato à Administração, nos termos da lei;
- XII) Manter atualizados os dados cadastrais do ocupante, bem como da imobiliária-Administradora e do proprietário, junto à Administração;
- XIII) Retirar, dentro de 5 (cinco) dias úteis, contado o dia do recebimento, as correspondências protocolizadas na Portaria, após o que serão devolvidas ao remetente.

### TÍTULO III DAS ELEIÇÕES GERAIS

**Art. 5º** - As Eleições Gerais do Condomínio serão realizadas sob Regulamento próprio, aprovado em Assembleia Geral em que sua deliberação ou alteração tenha constado expressamente da ordem do dia.





# CONDOMÍNIO PARK VILLE

## TÍTULO IV DA ADMINISTRAÇÃO

### CAPÍTULO I - DA COMPOSIÇÃO

**Art. 6º** - A gestão do Condomínio é composta por um Síndico e um Subsíndico, que compõem a sua Administração, auxiliada por um Conselho Consultivo, atuando sob Regimento próprio, controlada por um Conselho Fiscal, regulado por seu Regimento, cujas manifestações sobre as contas do Condomínio facilitam a apreciação delas pela Assembleia Geral.

**Parágrafo único** - É vedada a contratação de uma mesma pessoa jurídica para exercer, simultaneamente, as atividades de prestação de serviços terceirizados de limpeza, portaria, vigilância e segurança, com a prestação de serviços contábeis.

### CAPÍTULO II - DO SÍNDICO

#### Seção I - Das Atribuições

**Art. 7º** - Ao Síndico compete, além das atribuições previstas na legislação, especialmente no art. 1.348 do Código Civil, e na Cláusula 20 da Convenção, abrir e movimentar contas bancárias, endossar cheques, pagar, receber, dar quitação, executar os orçamentos de despesas ordinárias e extraordinárias, e tudo o mais necessário para o fiel cumprimento de seu mandato de representante legal do Condomínio, e:

- I) Prestar aos condôminos informações sobre atos de sua Administração;
- II) No fim de cada exercício, apresentar relatório de sua atuação, fazer balanço de suas contas e elaborar a proposta orçamentária para o exercício seguinte, que serão apresentados a Assembleia Geral Ordinária;
- III) Cobrar, inclusive em juízo, as cotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais, extraordinárias, especiais ou de emergência, aprovadas pela Assembleia Geral;
- IV) Impor penalidades e cobrar multas por infração de disposições legais, da Convenção ou deste Regimento;



## CONDOMÍNIO PARK VILLE

- V) Comunicar, ao Conselho Fiscal e ao Conselho Consultivo, em até no máximo 10 (dez) dias, as citações, intimações e notificações que receber, dando conta de sua natureza;
- VI) Procurar, por meios persuasórios, dirimir divergências entre condôminos;
- VII) Entregar ao seu sucessor, no ato da posse deste, em devida ordem, todos os livros, documentos, arquivos e pertences do Condomínio que estejam sob sua responsabilidade;
- VIII) Afixar, no *hall* de entrada de cada edifício ou em locais de fácil visualização, inserir no boleto e no *site*, mensalmente, até o último dia do mês subsequente ao de competência, demonstrativos mensais de receitas e despesas do Condomínio, previamente examinados pelo Conselho Fiscal;
- IX) Admitir e despedir empregados e prestadores, fixando-lhes as atribuições e os salários, de acordo com a verba estabelecida no orçamento de cada ano.

**Parágrafo primeiro** - A orientação e as ordens aos funcionários do Condomínio são de exclusiva responsabilidade do Síndico, cabendo aos condôminos, ocupantes e usuários, ao identificar qualquer falha ou desrespeito às presentes normas, o direito de comunicação à Administração, por escrito, em livro existente na Portaria.

**Parágrafo segundo** - Compete ao Síndico cumprir as atribuições previstas na CLT e em Convenção Coletiva de Trabalho, relativas aos empregados e terceirizados do Condomínio.

### Seção II - Da Delegação

**Art. 8º** - As funções administrativas ou parte delas poderão ser delegadas pelo Síndico a pessoas físicas ou jurídicas de sua confiança, e sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação dos Conselhos Fiscal e Consultivo (Cláusula 21 da Convenção).

### Seção III - Da Vacância

**Art. 9º** - Ocorrendo morte, renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá o cargo o Subsíndico, até a próxima Assembleia Geral Ordinária, e, na sua falta, exercerá a Administração do Condomínio o Presidente do Conselho Consultivo, e, na sua falta, sucessivamente, o membro de mais idade, registrando-se o fato em livro do Condomínio.



# CONDOMÍNIO PARK VILLE

## Seção IV - Da Publicidade Normativa

**Art. 10** - Um exemplar do presente Regimento Interno e da Convenção de Condomínio será mantido na Administração, na Portaria e no *site*, para conhecimento geral, e, mediante protocolo, será fornecida uma cópia ao condômino, locatário ou ocupante de unidade que a solicitar, arcando com os custos das cópias subsequentes adicionais requeridas, se não tiver havido alteração dos textos originais.

## Seção V - Da Alçada Extra-orçamentária

**Art. 11** - O Síndico tem autorização para efetuar despesas não orçamentárias destinadas à aquisição de equipamentos, execução de obras e contratação de serviços, nas condições abaixo, com a utilização do Fundo de Reserva:

- I) até o limite de 3 salários mínimos, por edifício, por mês, não cumulativos, sem necessidade de parecer de Conselho;
- II) 3 a 6 salários mínimos, por edifício, por mês, não cumulativos, com parecer do Conselho Fiscal;
- III) acima de 6 salários mínimos, por edifício, por mês, não cumulativos, com os pareceres do Conselho Fiscal e do Conselho Consultivo, *ad referendum* da Assembleia Geral.

## Seção VI - Dos Arquivos

**Art. 12** - Serão mantidos arquivos, sob a responsabilidade do Síndico, para guardar os seguintes documentos:

- I) Livros de Atas das Assembleias Gerais;
- II) Livros de Atas de Reuniões;
- III) Livros de Registro de Empregados, de Protocolo e de Patrimônio;
- IV) Contratos;
- V) Plantas do edifício;
- VI) Cadastro dos empregados (pastas e documentos ficarão na empresa de contabilidade);
- VII) Cópias dos recolhimentos das obrigações sociais e trabalhistas;
- VIII) Endereços dos condôminos;



## CONDOMÍNIO PARK VILLE

- IX) Relação nominal e endereço dos moradores e de seus dependentes;
- X) Relação dos prestadores de serviços credenciados;
- XI) Apólices de seguros;
- XII) Relação de veículo por vaga;
- XIII) Demonstrações Contábeis;
- XIV) Relatórios gerenciais; orçamentos; prestações de contas;
- XV) Outros, que se fizerem necessários.

### **Seção VII - Dos Honorários e do Auxílio Transporte**

**Art. 13** - Os honorários do Síndico serão equivalentes a 21 (vinte e uma) vezes o Valor Básico da Taxa de Condomínio (VBT).

**Art. 14** - O Síndico faz jus a um Auxílio Transporte mensal equivalente ao Valor Básico de 01 (uma) Taxa de Condomínio (VBT) para custear os gastos com deslocamentos em razão de atividades externas relacionadas com o Condomínio.

**Parágrafo único** - Diferentemente do incentivo concedido ao Subsíndico e aos Conselheiros Fiscais e Consultivos, a isenção mensal do Valor da Taxa de Condomínio não é concedida ao Síndico.

### **CAPÍTULO III - DO SUBSÍNDICO**

**Art. 15** - O Conselho Consultivo, em conjunto com a Administração, sob a égide do Conselho Fiscal, definiu as competências, atribuições e honorários do Subsíndico, e a Assembleia Geral Ordinária de 24.04.2010 homologou:

I - O Síndico será auxiliado em suas funções por um Subsíndico.

II - Compete ao Subsíndico auxiliar o Síndico na administração geral do condomínio e exercer as atribuições que lhe forem estabelecidas em Regimento Interno e outras delegadas pelo Síndico.

III - São atribuições do Subsíndico:

- a) Estudo da composição da taxa condominial, a ser feito dentro da lei, com base nas necessidades do Condomínio;
- b) Elaboração de proposta de orçamento ordinário;
- c) Análise do Balanço Financeiro e demais demonstrações contábeis;



## CONDOMÍNIO PARK VILLE

- d) Notas Explicativas e Parecer do Conselho Fiscal;
- e) Elaboração de Relatórios e Gráficos das Receitas, das Despesas, Estatísticas, Quadro Comparativos, Percentuais, Histogramas;
- f) Elaboração de Relatórios e Gráficos referentes ao crescimento do imobilizado e depreciação;
- g) Elaboração de Relatórios e Gráficos referentes ao crescimento das Poupanças do Fundo de Reserva;
- h) Elaboração de Relatórios e Gráficos referentes ao crescimento das Poupanças do Fundo de Reposição Patrimonial;
- i) Levantamento, tratamento estatístico e elaboração de gráficos referentes a inadimplência;
- j) Levantamento, tratamento estatístico e elaboração de gráficos referentes aos acordos realizados no período;
- k) Levantamento, tratamento estatístico e elaboração de gráficos; referentes ao crescimento do ativo permanente;
- l) Levantamento, tratamento estatístico e elaboração de gráficos referentes ao crescimento da depreciação;
- m) Levantamento e elaboração de gráficos referentes ao consumo de água, gás e energia elétrica de cada bloco;
- n) Levantamento, tratamento estatístico e elaboração de gráficos referentes a aplicação de notificação de multa;
- o) Análise Vertical e Horizontal das demonstrações contábeis;
- p) Análise econômico/financeira por meio de índices;
- q) Projeção das despesas extraordinárias;
- r) Elaboração de proposta de orçamento extraordinário;
- s) Acompanhamento dos Relatórios produzidos pela Contabilidade;
- t) Acompanhamento das atividades realizadas pela Contabilidade.

IV - Os honorários do Subsíndico serão equivalentes a 05 (cinco) vezes o Valor Básico da Taxa de Condomínio (VBT), pagamento condicionado à realização das suas atribuições, a critério do Síndico(a).



## CONDOMÍNIO PARK VILLE

**Parágrafo primeiro** - No período em que o Subsídico estiver substituindo o Síndico(a), perceberá apenas a remuneração referente à substituição, ou a que for de maior valor considerando a isenção da taxa de condomínio.

**Parágrafo segundo** - O Subsídico gozará dos mesmos benefícios concedidos aos conselheiros, inclusive nos períodos em que substituir o Síndico, desde que compareça às reuniões mensais obrigatórias dos colegiados com a Administração e suas atividades sejam realizadas a contento, a critério do Síndico ou, na sua ausência, a critério do conjunto dos membros dos colegiados, por maioria absoluta.

### **CAPÍTULO IV - DO CONSELHO CONSULTIVO**

**Art. 16** - O Conselho Consultivo, em conjunto com a Administração, sob a égide do Conselho Fiscal, elaborará, durante o exercício de 2009/2010, proposta de definição das suas competências, atribuições e honorários, para, através de votação em Assembleia, regular o que consta na Convenção:

“Cláusula Décima Sétima - A Assembleia Geral Ordinária do Condomínio elegerá um Conselho Consultivo composto de no mínimo três (3) e no máximo dez (10) membros efetivos de blocos distintos e três (3) membros suplentes independentemente de bloco, todos condôminos, com mandato não superior de dois (2) anos, sob a presidência de um deles.

Parágrafo primeiro - O Conselho funcionará como órgão consultivo do Síndico, cabendo também ao Conselho: 1 - assessorar o Síndico na solução dos problemas que digam respeito ao Condomínio; 2 - intervir em impasse ou opinar na solução de problemas entre o Síndico e os condôminos, visando solucioná-los.

Parágrafo segundo - No caso de destituição de um ou mais membros do Conselho Consultivo que possa afetar a Cláusula Décima Sexta desta Convenção, o Síndico poderá convocar uma Assembleia Geral Extraordinária para eleger novos membros, os quais completarão o mandato vigente.”

### **CAPÍTULO V - DO CONSELHO FISCAL**

**Art. 17** - O Conselho Fiscal, em conjunto com a Administração, sob a égide do Conselho Consultivo, elaborará, durante o exercício de 2009/2010, proposta de definição das suas competências, atribuições e honorários, para, em votação em Assembleia, regular o que consta na Convenção:



## CONDOMÍNIO PARK VILLE

“Cláusula Décima Oitava – A Assembleia Geral Ordinária do Condomínio elegerá um Conselho Fiscal composto de três (3) membros efetivos de blocos distintos e três (3) membros suplentes independentemente de bloco, todos condôminos, com mandato não superior de dois (2) anos, sob a presidência de um deles.

Parágrafo primeiro – Cabe ao Conselho Fiscal: 1 – fiscalizar as atividades da administração, examinar as suas contas, relatórios, comprovantes e comunicar aos condôminos por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do Condomínio; 2 – examinar as contas do Síndico, emitir parecer sobre elas e colaborar na elaboração do orçamento, antes de serem submetidas à apreciação da Assembleia Geral do Condomínio pelo Síndico; 3 – aprovar, dar parecer em matérias ou rejeitar solicitação do Síndico para a realização de despesas extraordinárias, cuja urgência desaconselhe a convocação de Assembleia.

Parágrafo Segundo – No caso de destituição de um ou mais membros do Conselho Fiscal que possa afetar a Cláusula Décima Sétima desta Convenção, o Síndico poderá convocar uma Assembleia Geral Extraordinária para eleger novos membros, os quais completarão o mandato vigente.”

Parágrafo Terceiro – Cada Conselheiro Fiscal faz jus a um honorário mensal equivalente ao Valor Básico de 01 (uma) Taxa de Condomínio (VBT).

### TÍTULO V

#### DAS PARTES DE USO COMUM

**Art. 18** – De acordo com a Cláusula Oitava da Convenção do Condomínio, constituem partes de uso comum: os elevadores, as escadarias, os *halls*, os corredores, os passeios, os jardins, as áreas de circulação de veículos, os bicicletários, as passagens, as fachadas e as marquises.

#### CAPÍTULO I - DO ELEVADOR

**Art. 19** – A utilização normal do elevador é para o transporte de pessoas, admitindo-se as seguintes exceções:

- I) Cadeira de rodas ou objeto assemelhado;
- II) Carrinho de compras;
- III) Objetos de pequeno ou médio porte, assim entendidos aqueles cujas dimensões não excedam as do carrinho destinado ao transporte de compras.



## CONDOMÍNIO PARK VILLE

**Art. 20** – São restrições ao uso do elevador:

- I) Utilizar o elevador para deslocamento de material de construção que provoque sujeira, ou tenha odor desagradável, ou seja insalubre, ou que possa danificar o equipamento, dados o peso e o formato, respeitadas as especificações do artigo 19, inciso III;
- II) Utilizar o elevador para mudança com objetos fora das especificações do artigo 19, inciso III;
- III) Utilizar o elevador para entrada/saída de objetos fora das especificações do inciso III do artigo 19;
- IV) Transportar animal;
- V) Conduzir animal;
- VI) Fumar ou portar cigarro ou assemelhado aceso no elevador;
- VII) Utilizar o elevador em trajes de banho ou sem camisa ou sem roupa;
- VIII) Prender o elevador, impedindo o uso por outros usuários.

### **CAPÍTULO II - DAS MUDANÇAS**

**Art. 21** – As mudanças deverão ser feitas de acordo com os critérios a seguir:

- I) Realização entre 08h30min e 11h e de 14h às 18h, todos os dias, exceto domingo e feriado;
- II) Não será permitido fazer mudanças em domingo e feriado, salvo em caso emergencial e com autorização da Administração;
- III) A equipe de mudança, ao chegar ao Condomínio, deverá dirigir-se à Portaria a fim de identificar seus empregados;
- IV) O uso do elevador para transporte de objetos da mudança deve respeitar as normas dos artigos 19 e 20;
- V) É proibido o uso de funcionários e de terceirizados do Condomínio, durante o seu horário de serviço, para qualquer atividade diferente daquela para a qual foi contratado.

**Art. 22** - Serão de responsabilidade do condômino causador de danos ao elevador, às áreas de uso comum e às unidades de terceiros, sendo que, para efeito de verificação, deverá ser preenchido laudo de vistoria no início e no final da mudança.





## CONDOMÍNIO PARK VILLE

**Art. 23** - A Administração, durante todo o período do serviço de mudança, fornecerá o apoio necessário para que transcorra dentro da normalidade, dando especial atenção à segurança das instalações e à tranquilidade das pessoas.

### **CAPÍTULO III - DAS OBRAS, REFORMAS E INSTALAÇÕES**

**Art. 24** - As obras, reformas e instalações devem ser feitas de acordo com as normas a seguir:

- I) A execução dos serviços fica restrita ao horário das 08h30min às 18h00min de segunda-feira a sábado, vedada a sua realização em domingo e feriado, salvo em caso de emergência e com autorização formal da Administração;
- II) O prestador de serviço, ao chegar ao Condomínio, deverá dirigir-se à Portaria a fim de identificar-se e aos seus auxiliares;

**Parágrafo primeiro** - A identificação inicial do pessoal do serviço fica proibida aos sábados, após as 12 horas e, em qualquer horário, aos domingos e feriados.

**Parágrafo segundo** - Fica permitido o acesso de empresas cadastradas, de segunda-feira a sábado, das 8h às 20h, para prestação de serviço dentro da unidade e respectivo corredor;

III - O ingresso de material fica proibido no intervalo de 11h às 14h, de segunda a sexta-feira; aos sábados, após 12 horas; e, em qualquer horário, em domingo e feriado;

IV) Os entulhos devem ser ensacados, transportados pela escada, retirados das dependências do Condomínio e colocados em contêiner contratado pelo condômino, estacionado em área externa ao Condomínio;

V) Todos e quaisquer danos causados a terceiros, ao Condomínio e a suas partes de uso comum, decorrentes de obras, reformas, instalações, ou mudanças, serão de responsabilidade da unidade causadora, que deverá ressarcir os prejuízos causados;

VI) A execução de serviços, instalações e montagem de móveis deverão ser feitas no interior de cada unidade, sendo vedada a utilização de área de uso comum;

VII) A instalação de ar condicionado deverá obedecer ao projeto aprovado em Assembleia;



## CONDOMÍNIO PARK VILLE

VIII) A instalação de antena de telefone, rádio e TV a cabo somente é permitida no teto do edifício, respeitados os padrões técnicos de segurança e a regulamentação do Condomínio;

IX) A fiação deverá ser instalada na tubulação interna já existente e destinada a esta finalidade, sendo vedada a passagem de fiação pelo lado externo das paredes do Condomínio;

X) O material a ser utilizado deve ser mantido no interior da unidade;

XI) O *hall* das unidades deverá ser mantido limpo pelo responsável pela obra ou reforma ou instalação, o qual deverá promover a limpeza dos corredores e outros locais por onde transitarem materiais de construção, entulhos e equipamentos;

XII) Aparelhos elétricos que exijam alteração na rede elétrica original, cabe à unidade realizá-la sempre com profissionais capacitados, de forma a preservar a segurança de pessoas e do patrimônio, requisito que se estende à instalação do gás canalizado ao respectivo fogão, sendo obrigatória a utilização de mangueira tecnicamente indicada para tal uso.

**Art. 25** - A Administração, durante todo o período do serviço, acompanhará o trabalho para que transcorra dentro da maior normalidade possível, dando especial atenção à segurança do patrimônio e à tranquilidade das pessoas.

**Parágrafo primeiro** - É proibido o uso dos funcionários do Condomínio durante o horário de expediente para qualquer serviço diferente daquele para o qual foi contratado.

**Parágrafo segundo** - Deverá ser preenchido laudo de vistoria sempre que houver transporte de materiais ou entulhos, ou serviço de mudanças e instalações.

**Art. 26** - As reformas que implicarem modificação da planta original ou que possam envolver alteração ou impacto na estrutura ou capacidade de carga e funcionamento das instalações prediais devem ser, previamente, submetidas à Administração do Condomínio, a fim de ser encaminhada consulta formal à construtora responsável pelo edifício ou a engenheiro, para emissão de laudo técnico, às expensas da unidade interessada.

**Parágrafo único** - Ocorrendo a autuação do Condomínio pelos órgãos oficiais de fiscalização por qualquer irregularidade relacionada a reforma realizada em unidade autônoma, a responsabilidade será atribuída regressivamente à unidade, independentemente da aplicação da pena de multa prevista neste Regimento e na Convenção.



# CONDOMÍNIO PARK VILLE

## CAPÍTULO IV - DO ACESSO AO CONDOMÍNIO

**Art. 27** - Para o acesso ao Condomínio é obrigatório cumprir o seguinte:

I) Toda pessoa tem que ser identificada na Portaria:

a) Se for condômino ou ocupante de unidade, a identificação far-se-á pelo registro biométrico ou por meio da apresentação de documento oficial;

b) Se não for condômino nem ocupante de unidade, a identificação far-se-á com a apresentação de documento oficial;

II) O ingresso de terceiros só será permitido após consulta e autorização do ocupante da unidade destinatária ou da Administração;

III) Os ocupantes de unidade deverão identificar seus veículos com credenciais, fornecidas pela Administração, que serão obrigatoriamente afixadas no espelho retrovisor interno ou sobre o painel, de forma visível, para efeito de controle e segurança;

IV) O ocupante que se retirar definitivamente do Condomínio deverá devolver as credenciais à Administração.

## TÍTULO VI DA GARAGEM

**Art. 28** - A utilização da garagem é vinculada ao cumprimento das seguintes normas:

I) A garagem destina-se exclusivamente ao estacionamento de veículos de passeio, utilitários, motos e semelhantes, dentro dos limites da vaga, e à guarda de bicicletas e semelhantes, em local definido pelo Condomínio;

II) É vedada a fixação de qualquer objeto ou armário na estrutura da garagem em desacordo com o projeto estabelecido pela Assembleia;

III) É expressamente proibido o estacionamento de veículo fora dos limites da vaga;

IV) A circulação de veículos na garagem deve ser feita com as luzes acesas e na velocidade máxima de 20 km/h, obedecendo-se à sinalização existente;

V) É proibido depositar na garagem, seja em área de vaga de veículo, ou em área de uso comum, móveis, lixos, detritos, entulhos, ferramentas, pneus, peças, combustível, material inflamável e outros materiais de qualquer espécie;



## CONDOMÍNIO PARK VILLE

VI) É vedada a circulação de velocípedes, patins, “skates”, carrinhos infantis motorizados ou de “rolimãs”, patinetes ou qualquer outro veículo ou brinquedo do gênero nas áreas de uso comum, salvo no tempo necessário para retirá-los ou guardá-los;

VII) É vedada a lavagem de veículos nas dependências do Condomínio, ainda que na vaga de garagem da unidade;

VIII) Cada uma das vagas da garagem poderá ser utilizada por veículos pertencentes aos proprietários ou ocupantes das unidades autônomas, sendo proibida a locação ou cessão, a qualquer título, a pessoas não ocupantes de unidades no Condomínio;

IX) Os danos pessoais ou materiais causados a terceiros ou a bens do Condomínio pelos veículos, em decorrência de manobras ou de circulação, são de exclusiva responsabilidade civil e penal de seus proprietários;

X) Cada proprietário de veículo deve diligenciar a fim de manter seu veículo sem vazamento de óleo, contribuindo para limpeza e higiene das vagas de estacionamento;

XI) O responsável pela vaga da garagem deve fornecer à Administração os dados completos dos veículos que possuir, obrigando-se a manter atualizadas as informações a cada aquisição ou troca;

XII) O Condomínio não se responsabilizará por roubos ou furtos de veículos, ou de seus componentes ou conteúdos, bem como por danos, ainda que ocorridos no interior do Condomínio, salvo os previstos e cobertos por apólice de seguro obrigatório.

**Parágrafo primeiro** - É permitida a entrada de veículo não pertencente ao ocupante da unidade, desde que previamente informado à Administração, mediante a identificação na Portaria, devendo ocupar a vaga pertencente à unidade que será visitada.

**Parágrafo segundo** - O ocupante que permitir a entrada de veículo ou pessoa estranha ao Condomínio se responsabilizará pelos danos causados pelo veículo e pela pessoa.

**Parágrafo terceiro** - As infrações relacionadas a estacionamento irregular de veículos nas vagas ou fora de vaga ou em vaga destinada a portador de necessidade especial de locomoção serão consideradas instantâneas, sujeitas à aplicação imediata de multa, sem a necessidade de prévias admoestações verbais e escritas, obrigatória apenas a notificação.



# CONDOMÍNIO PARK VILLE

## TÍTULO VII DOS ANIMAIS

### CAPÍTULO I - DAS CONDIÇÕES DE PRESENÇA

**Art. 29** - Salvo determinação em contrário das autoridades, dado que os edifícios do Condomínio possuem destinação comercial, fica permitida a presença de animais nas unidades autônomas, com a observância das seguintes condições e normas:

I - os animais devem ser domésticos: cães, gatos, aves, ou outros, reconhecidos como tais pela autoridade pública e compatíveis com a convivência em apartamentos;

II - os animais devem estar em dia com as vacinas obrigatórias, comprovadas em cartão de vacinação, para apresentação quando solicitado pela Administração ou pela autoridade sanitária;

III) - A permanência nas unidades autônomas deve preservar a higiene, a saúde, a segurança e o sossego;

IV) A circulação de animais pelas áreas de uso comum é permitida apenas quando acompanhada de seu dono ou de pessoa por ele designada, exceto em áreas restritas neste Regimento;

V) É proibido ao animal fazer as suas necessidades fisiológicas nas partes de uso comum.

**Parágrafo único** - De acordo com a Cláusula Oitava da Convenção do Condomínio, constituem partes de uso comum: os elevadores, as escadarias, os *halls*, os corredores, os passeios, os jardins, as áreas de circulação de veículos, os bicicletários, as passagens, as fachadas e as marquises.

VI) É proibido ao animal fazer as suas necessidades fisiológicas na área privativa da vaga de garagem, por razões de higiene e de saúde coletivas.

### CAPÍTULO II - DAS PROIBIÇÕES DE PERMANÊNCIA

**Art. 30** - São proibidas as seguintes permanências:

I) De animais não domésticos, quaisquer que sejam a espécie, raça e porte, independente do perigo, insalubridade ou desassossego que possam representar para as pessoas e outros animais;



## CONDOMÍNIO PARK VILLE

- II) De animais que comprometam a tranquilidade e o sossego, em razão de latido, miado, canto e ruídos continuados;
- III) De animais que comprometam a higiene e a saúde das pessoas ou de outros animais;
- IV) De animais não domesticados ou ferozes que representem perigo para pessoas e animais.

### **CAPÍTULO III - DA CIRCULAÇÃO**

**Art. 31** - São proibidas aos animais, com relação ao Condomínio:

- I) Entrada ou saída desacompanhados;
- II) Entrada ou saída sem coleira e guia;
- III) Entrada ou saída sem focinheira quando oferecer risco à segurança das pessoas, bens ou outros animais;
- IV) Utilização do elevador;
- V) Condução por pessoa que não possua capacidade física para o seu domínio;
- VI) Permanência em áreas de uso comum.

### **CAPÍTULO IV - DOS DEJETOS**

**Art. 32** - Os dejetos do animal são de responsabilidade do seu proprietário.

**Parágrafo único** - Dejetos, para efeito deste Regimento, compreendem as fezes, a urina, o vômito, a baba, o sangramento, o pelo e outras excreções oriundas do animal.

**Art. 33.** As áreas de uso comum não podem ser utilizadas pelo animal para fazer as suas necessidades fisiológicas, bem como a vaga de garagem, apesar de privativa, por razões de higiene e de saúde coletivas.

**Parágrafo único** - De acordo com a Cláusula Oitava da Convenção do Condomínio, constituem partes de uso comum: os elevadores, as escadarias, os *halls*, os corredores, os passeios, os jardins, as áreas de circulação de veículos, os bicicletários, as passagens, as fachadas e as marquises.



# CONDOMÍNIO PARK VILLE

## TÍTULO VIII DAS INFRAÇÕES

**Art. 34** - As ações e omissões descritas neste Título são vedadas ao condômino e, por extensão, a todo ocupante de unidade autônoma, seus empregados, prepostos, fornecedores e visitas, e são classificadas, para fins de aplicação de penalidades, de acordo com a gravidade de cada ato, definida nos Capítulos seguintes, onerando a unidade.

### CAPÍTULO I - DAS INFRAÇÕES DE NATUREZA LEVE

**Art. 35 - São Infrações de Natureza Leve:**

- I) Praticar, nas áreas de uso comum do Condomínio e nas vagas de garagem, brincadeiras com bola, correr ou fazer uso de patins, *patinetes*, velocípedes, *skates*, carrinhos infantis motorizados, carrinhos de rolimãs e outros brinquedos;
- II) Decorar ou alterar a forma original do *hall* social e de serviços dos andares, sem a autorização da Administração e sem a concordância dos condôminos das unidades contíguas;
- III) Reter indevidamente o carrinho destinado ao transporte de compras;
- IV) Alugar, ceder, emprestar ou utilizar a unidade para promover festividades e atividades suscetíveis de perturbar a tranquilidade dos demais ocupantes;
- V) Descumprir a obrigação de que o hall das unidades deverá ser mantido limpo pelo responsável pela obra ou reforma ou instalação ou mudança, o qual deverá promover a limpeza dos corredores e outros locais por onde transitarem materiais de construção, entulhos, equipamentos e mudança.

### CAPÍTULO II - DAS INFRAÇÕES DE NATUREZA MODERADA

**Art. 36 - São Infrações de Natureza Moderada:**

- I) Lançar lixo ou qualquer varredura nas lixeiras sem estar devidamente acondicionado em embalagem apropriada ou em desacordo com as normas do Condomínio;



## CONDOMÍNIO PARK VILLE

II) Danificar, de qualquer forma, as partes que compõem os jardins, remover ou adicionar plantas;

III) Colocar quaisquer peças, objetos ou varais, bem como roupas, tapetes, toalhas, sapatos, e vasos de plantas nas janelas e que alterem o visual da fachada do edifício ou corram risco de queda;

IV) Utilizar ou permitir que se usem objetos de uso comum e de decoração das partes comuns para fins diversos aos quais são destinados;

V) Fazer uso do fogão, máquina de lavar, passar ou de qualquer outro aparelho, que não funcionem a gás ou a eletricidade;

VI) Colocar ou permitir que se coloquem cartazes, inscrições, placas ou letreiros nos jardins, garagens e fachadas, bem como divisões nos "halls" e corredores de circulação, afixar avisos e anúncios nas partes de uso comum, sem prévia autorização da Administração;

VII) Colocar ou abandonar objetos, materiais ou utensílios, de qualquer natureza, em quaisquer das partes de uso comum do edifício e na garagem, podendo a Administração removê-los mediante prévio aviso, por escrito, com antecedência de 48 horas:

**Parágrafo primeiro** - No caso deste inciso, o bem será depositado e cobrada uma taxa diária de depósito no valor de 3% (três por cento) sobre o valor da taxa de condomínio até o resgate do bem.

**Parágrafo segundo** - No caso do parágrafo anterior, se não for conhecido o proprietário, o Síndico avisará em edital a todos os ocupantes sobre a apreensão dos bens, que, se não forem procurados em 30 dias, serão doados ou vendidos e o valor reverterá em favor do Condomínio.

**Parágrafo terceiro** - Mercadorias entregues na Portaria, se não forem retiradas até a mudança do turno de trabalho da equipe, serão levados para depósito e cobrada a taxa nos moldes do **Parágrafo Primeiro**, acima.

VIII) Fumar nos elevadores;

IX) Utilizar o elevador em trajes de banho ou sem camisa;

X) Prender o elevador por tempo prolongado, impedindo o uso dele por outros usuários;

XI) Colocar lixo, detritos e quaisquer outros objetos nas áreas comuns, fora dos locais previamente especificados para esse fim;

XII) Impedir, de qualquer forma, total ou parcialmente, o uso das partes comuns;





## CONDOMÍNIO PARK VILLE

XIII) Gritar ou discutir em voz alta ou, ainda, pronunciar palavras de baixo calão nas dependências do Condomínio, com violação das normas da boa educação.

XIV) Panfletar ou praticar ato análogo nas caixas de correio, debaixo das portas das Unidades ou nos veículos ou nas áreas de uso comum ou nas privativas do Condomínio;

### **CAPÍTULO III - DAS INFRAÇÕES DE NATUREZA GRAVE**

#### **Art. 37 – São Infrações de Natureza Grave:**

I) Dar entrada ou saída de móveis ou de grandes volumes entre 18h de um dia e 08h30min do dia seguinte; entre 11h e 14h, de segunda a sexta-feira; e aos domingos e feriados, em qualquer horário;

II) Manter nas unidades autônomas ou em qualquer dependência do Condomínio animais (cães, gatos, aves, outros) que comprometam a higiene, a segurança e a tranquilidade dos moradores, bem como transportá-los pelo elevador;

III) Circular com animais sem coleira e guia e, se feroz ou de porte médio ou grande, sem focinheira;

IV) Sacudir ou estender toalhas, tapetes ou outros objetos nas janelas, bem como lavar quaisquer partes externas das janelas, com a utilização de mangueira ou vasilhame, permitindo que as unidades dos andares inferiores sejam atingidos pelo pó ou pela água;

V) Agenciar empregados ou terceirizados do Condomínio para realizar serviços particulares durante o horário de expediente;

VI) Atirar pelas janelas ou pelas portas, para os jardins, áreas comuns, elevadores, corredores, escadas, passagens, halls, garagem e demais dependências, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarro ou quaisquer detritos, substâncias ou objetos;

VII) Instalar antenas de quaisquer tipos, salvo no teto do edifício e da maneira especificada pelo Condomínio, e com prévio conhecimento da Administração;

VIII) Construir paredes divisórias ou utilizar quaisquer meios visando a separar ou delimitar as vagas da garagem;

IX) Transitar com veículo com descarga livre ou silencioso defeituoso;

X) Executar serviços domésticos fora do âmbito da unidade;

XI) Usar recursos (energia, água, gás, funcionários) do Condomínio para a execução de serviços de sua unidade individual;



## CONDOMÍNIO PARK VILLE

- XII) Abandonar entulhos de qualquer natureza nas dependências do Condomínio;
- XIII) Instalar toldo ou grade nas janelas;
- XIV) Instalar rede de proteção nas janelas fora da especificação aprovada;
- XV) Deixar alarme de veículo disparado por mais de 15 minutos a partir do momento em que o morador for avisado; se não for localizado, o Síndico fica autorizado a resolver o problema;
- XVI) Infringir os limites de ruídos, por horário, de acordo com os fixados por Norma Técnica específica;
- XVII) Circular com som alto no interior do Condomínio;
- XVIII) Buzinar no interior do Condomínio (exceto nas situações do Código Brasileiro de Trânsito CBT e dos órgãos reguladores);
- XIX) Colocar lixo fora da lixeira (multa imediata);
- XX) Deixar de fixar a credencial em local visível do veículo, prejudicando a sua identificação, e deixar de portar o cartão de acesso por aproximação para entrada e saída do Condomínio;
- XXI) Utilizar o elevador sem observar as normas e as restrições deste Regimento, definidas nos artigos 19 e 20 (multa imediata);
- XXII) Transitar em roupas íntimas ou sem roupas pelas áreas comuns (multa imediata);

### **CAPÍTULO IV - DAS INFRAÇÕES DE NATUREZA GRAVÍSSIMA**

#### **Art. 38 - São Infrações de Natureza Gravíssima:**

- I) Instalar aparelhos condicionadores de ar, em desacordo com as normas deste Regimento, especificações técnicas de instalações e das definições votadas em Assembleia;
- II) Instalar antenas de rádio amador que não estejam de acordo com as determinações da Anatel, bem como vistoriadas por comissão indicada pela Administração;
- III) Manusear chaves elétricas ou relógios medidores de uso comum;
- IV) Subir até a última laje, salvo quando autorizado pela Administração e com acompanhamento de um preposto do Condomínio;



## CONDOMÍNIO PARK VILLE

- V) Manter ou usar, nas respectivas unidades autônomas, materiais, objetos, aparelhos e instalações suscetíveis de afetar, por qualquer forma, a saúde, a segurança e a tranquilidade dos ocupantes;
- VI) Manter ou guardar substâncias que tragam ameaça à segurança do edifício ou de seus ocupantes, notadamente produtos químicos ou inflamáveis;
- VII) Fazer qualquer instalação que importe em sobrecarga para o edifício, quer de peso, quer de energia elétrica;
- VIII) Alterar as fachadas do edifício, através de mudanças de esquadrias, instalação de grades, toldos, pintura de paredes externas com cores ou tonalidades diversas do conjunto, bem como instalar qualquer tipo de proteção ou fechamento das janelas em desacordo com o projeto aprovado em Assembleia;
- IX) Queimar fogos de artifício no perímetro do Condomínio;
- X) Dirigir pelo Condomínio em velocidade superior à prevista na Convenção (20 km/h );
- XI) Deixar de reparar, no prazo de 48 horas, os vazamentos ocorridos na canalização secundária que sirva privativamente a sua unidade autônoma, bem como infiltrações nas paredes e pisos, respondendo pelos danos que porventura tais vazamentos e infiltrações vierem a causar à unidade de terceiros e às áreas de uso comum dos condôminos e às privativas de uso do Condomínio;
- XII) Agredir verbal ou fisicamente empregado ou preposto do Condomínio ou pessoa a seu serviço, bem como condômino ou ocupante, suas visitas, empregados e prepostos;
- XIII) Omitir nas escrituras de alienação e de promessa de alienação, e nos contratos de locação das unidades, a obrigatoriedade dos adquirentes ou inquilinos de respeitar a Convenção, o Regimento Interno, os regulamentos, portarias e demais regras do Condomínio;
- XIV) Descumprir a norma que determina que reformas que implicarem modificação da planta original ou que possam envolver alteração ou impacto na estrutura ou capacidade de carga e funcionamento das instalações prediais devem ser, previamente, submetidas à Administração do Condomínio, a fim de ser encaminhada consulta formal à construtora responsável ou a engenheiro, para laudo técnico, às expensas do interessado.
- XV) Desrespeitar a Lei do Silêncio de acordo com o estabelecido em lei e neste Regimento;
- XVI) Causar dano voluntário ao patrimônio do Condomínio ou de terceiros no âmbito do Condomínio.



## CONDOMÍNIO PARK VILLE

- XVII) Transitar na contramão no interior do Condomínio;
- XVIII) Deixar aberto registro, torneira, chuveiro ou similar, provocando desperdício (multa imediata);
- XIX) Deixar aberto registro de gás, provocando escapamento e risco (multa imediata);
- XX) Estacionar em vaga de deficiente sem possuir identificação oficial (multa imediata);
- XXI) Estacionar ao longo das vias de circulação (multa imediata);
- XXII) Permitir que animal de estimação de sua propriedade ou sob seus cuidados defeque, urine, vomite, babe, solte pelos, sangramento ou outras excreções nas áreas de uso comum ou na garagem (multa imediata).

**Parágrafo único** - Em quaisquer dos casos de cometimento de infrações, ficará a unidade infratora obrigada a restaurar a originalidade do ambiente, desfazer a obra ou a retirar o equipamento, arcando com os custos respectivos ou ressarcindo o Condomínio, caso este tenha que tomar providências neste sentido.

### **CAPÍTULO V - DAS INFRAÇÕES DE MULTA IMEDIATA**

**Art. 39** - São Infrações sujeitas à aplicação de Multa Pecuniária Imediata, sem a necessidade de prévia advertência verbal e escrita.

- I) Estacionar (a) fora dos limites da vaga de garagem; ou (b) estacionar na vaga de outra Unidade, salvo locação e cessão; ou (c) estacionar na vaga de deficiente físico; ou (d) estacionar nas vias de circulação;
- II) Agredir fisicamente empregado ou preposto do Condomínio ou pessoa a seu serviço, bem como condômino ou ocupante, suas visitas, empregados e prepostos;
- III) Utilizar o elevador sem observar as normas e as restrições deste Regimento, definidas nos artigos 19 e 20;
- IV) Transitar em roupas íntimas ou sem roupas pelas áreas comuns;
- V) Emitir barulhos e sons característicos de envolvimento sexual, em volume capaz de ultrapassar o recinto da Unidade;
- VI) Reincidir em infração de qualquer natureza a que tenha sido aplicada multa pecuniária;
- VII) Deixar aberto registro, torneira, chuveiro ou similar, provocando desperdício;
- VIII) Deixar aberto registro de gás, provocando escapamento e risco;



## CONDOMÍNIO PARK VILLE

- IX) Estacionar em vaga de deficiente sem possuir identificação oficial;
- X) Estacionar ao longo das vias de circulação;
- XI) Colocar lixo fora da lixeira;
- XII) Permitir que animal de estimação de sua propriedade ou sob seus cuidados defeque, urine, vomite, babe, solte pelos, sangramento ou outras excreções nas áreas de uso comum ou na garagem.

### TÍTULO IX DAS PENALIDADES

**Art. 40** – As ações e as omissões definidas como infrações neste Regimento importarão nos seguintes procedimentos por parte da Administração:

I) Na primeira infração, Advertência Verbal, que será registrada em livro próprio e comunicada ao infrator, com anotação de data e hora do aviso, preferencialmente com o visto de recebimento do advertido;

**Parágrafo único** - Em caso de não ser possível a localização do infrator, após três tentativas, o Síndico fica autorizado a proceder à advertência por escrito, assinada por duas testemunhas, e colocá-la na caixa de correspondência.

II) Na segunda infração, Advertência Escrita, com data e hora, com o visto de recebimento do advertido;

**Parágrafo único** - Em caso de não ser possível a localização do infrator, após três tentativas, o Síndico fica autorizado a colocar a advertência na caixa de correspondência, com a assinatura de duas testemunhas.

III) Na terceira infração e nas de incidência imediata, Notificação de multa pecuniária, com o visto de recebimento do infrator.

**Art. 41** - O advertido ou infrator poderá recorrer ao colegiado composto pelo Conselho Fiscal e pelo Conselho Consultivo, por escrito, no prazo de dez dias úteis, a contar do dia útil seguinte ao da entrega do aviso ou da notificação.

**Parágrafo primeiro** - O recurso será julgado em reunião conjunta do Conselho Fiscal e Conselho Consultivo, uma vez ao mês, por voto da maioria dos presentes, que, a seu critério, poderá levar o caso para a decisão da assembleia.



## CONDOMÍNIO PARK VILLE

**Parágrafo segundo** - O condômino permanece com o direito de requerer a convocação de assembleia para julgar o seu caso, devendo, porém, arcar com as suas custas, se o resultado lhe for desfavorável.

**Parágrafo terceiro** - Decorrido em branco o prazo para recurso ou indeferido o requerimento, a multa será registrada e lançada no próximo boleto mensal.

**Parágrafo quarto** - O ocupante de Unidade que, reiteradamente, insistir na infração, incorrendo em práticas anti-sociais será apenado em até o quántuplo do VBT, na forma do art. 1.337 do Código Civil.

**Parágrafo quinto** - Será também notificado o proprietário de Unidade ocupada por inquilino ou comodatário que for multada com penalidade pecuniária.

**Art. 42** - Os valores das multas serão fixados com base no Valor Básico da Taxa de Condomínio (VBT), de acordo com a discriminação abaixo:

- I) infrações de natureza leve, ½ (meia) vez o VBT;
- II) infrações de natureza moderada, 1 (uma) vez o VBT;
- III) infrações de natureza grave, 1½ (uma e meia) vezes o VBT;
- IV) infrações de natureza gravíssima, 2 (duas) vezes o VBT;
- V) infrações de multa imediata, 2 (duas) vezes o VBT.

**Parágrafo primeiro** - Os valores recolhidos serão utilizados em benfeitorias.

**Parágrafo segundo** - O pagamento da multa não isenta a Unidade do ressarcimento de eventuais danos causados ao Condomínio e terceiros.

### TÍTULO X

#### DA RESPONSABILIDADE CIVIL

**Art. 43** - Com relação ao instituto da responsabilidade civil:

I - O Condomínio manterá apólices de seguros obrigatórios em valores suficientes para cobrir eventuais sinistros, não respondendo por valores acima do contratado;

II - O Condomínio não se responsabilizará por roubos ou furtos ou danos de veículos, motos, bicicletas e similares, seus componentes e conteúdos, bem como quaisquer outros danos ou prejuízos, de qualquer natureza, ainda que ocorridos no interior do Condomínio.



## CONDOMÍNIO PARK VILLE

**Art. 44** - Todos e quaisquer danos causados a terceiros e ao Condomínio, suas partes de uso comum e privativas, decorrentes de obras, reformas, instalações ou mudanças, ou outros atos, serão de inteira responsabilidade da unidade infratora, que deverá ressarcir os prejuízos causados.

### TÍTULO XI DA PADRONIZAÇÃO

**Art. 45** - Os padrões, aprovados em Assembleia Geral ou que vierem a ser aprovados, obrigam a todas as unidades autônomas, sob pena de multa:

- I) Instalação de telas de proteção nas janelas deve respeitar projeto aprovado, disponível na Administração, à disposição da unidade interessada;
- II) Instalação de ar condicionado deve seguir o projeto aprovado, disponível na Administração, à disposição da unidade interessada;
- III) Instalação de películas nas janelas deve obedecer ao projeto aprovado, disponível na Administração, à disposição da unidade interessada.
- IV) A instalação de antena de telefone, rádio e TV a cabo somente é permitida no teto do edifício, respeitados os padrões de técnica e de segurança do fornecedor e da autoridade pública, bem como a regulamentação do Condomínio.

### TÍTULO XII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 46** - Os casos omissos ou de interpretação duvidosa serão resolvidos pelo Síndico, à luz das disposições do Código Civil Brasileiro, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e da Convenção, com o respaldo do Conselho Fiscal e do Conselho Consultivo, "*ad referendum*" da Assembleia Geral.

**Art. 47** - Fica autorizado o Senhor Oficial de Registro de Imóveis competente a proceder ao registro deste Regimento Interno, bem como quaisquer outros registros que se fizerem necessários, para os fins previstos na legislação, especialmente na Lei 10.406, de 10.01.2002, o Código Civil; na Lei nº 4.591, de 16.12.1964, a Lei dos Condomínios; e na Lei 6.015, de 31.12.1973, Lei de Registros Públicos.