

# **MINUTA REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO**

de xx de maio de 2015

Este Regimento Interno do Condomínio do Edifício Toronto, CNPJ 04.730.411/0001-93, localizado à Rua Marechal Jofre, nº 215, Bairro Nova Granada, Belo Horizonte/MG, foi aprovado em Assembleia Geral no dia xx de maio de 2015, após discussões e correções efetuadas, passando a vigorar a partir desta data, com os seguintes termos:

## **CAPÍTULO I**

### **Regência, finalidade e destinação do Condomínio**

Art. 1º - A vida em condomínio, no Edifício Toronto, será regida pelos dispositivos do Código Civil Brasileiro, da Lei 4.591 de Dezembro de 1.964, bem como o que determina a Lei 10.406 de janeiro de 2002 e outras posteriores, pelas normas contidas na Convenção do Condomínio e pelas normas específicas contidas neste Regimento Interno, a cujo integral cumprimento estão obrigados todos os seus condôminos, locatários, adquirentes promissários compradores e todas as pessoas que ocuparem a unidade, a qualquer título.

Art. 2º - O Edifício se destina única e exclusivamente ao acolhimento de residências familiares, assim, os apartamentos não serão alugados ou cedidos, no todo ou em parte, ainda que ocasionalmente, para a exploração de qualquer ramo de comércio, indústria ou prestação de serviços, pensões, repúblicas, agremiações políticas ou religiosas, para ensino ou ensaio de música vocal e/ou instrumental, bem como qualquer outro fim semelhante aos mencionados, ainda que não seja visada a finalidade lucrativa. Ressalvadas e atendidas as regras da Lei Municipal 6.831, de 17 de janeiro de 1.995, que “dispõe sobre o estabelecimento e o funcionamento de empresas em residências e edificações multifamiliares e dá outras providências”, ou outra que venha a substituí-la.

## **CAPÍTULO II**

### **Das regras gerais do Condomínio**

Art. 3º - Não é permitido usar como sala de estudos, ambiente de namoro, de jogos e de brincadeiras de qualquer tipo ou natureza o hall de entrada, áreas de circulação, garagens, bem como promover aglomerações ou reuniões políticas, religiosas, esportivas ou sociais, ruidosas ou não, nas áreas comuns, que possam prejudicar a tranquilidade dos moradores, excetuando-se as que visem o interesse do Condomínio.

Art. 4º - Das 22:00 às 8:00 horas é proibido produzir ruído nas unidades autônomas ou nas áreas externas do edifício, que possam incomodar os vizinhos.

Art. 5º - As reuniões no interior dos apartamentos que se estendam após as 22:00 horas, deverão ter seu nível de ruído reduzido, de modo a não incomodar o descanso dos vizinhos.

# **MINUTA REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO**

de xx de maio de 2015

Art. 6º - Das 08:01 às 21:59 horas a produção de ruído deverá encontrar limites dentro do que possa ser considerado pelo Síndico ou sub-sindico como razoável e dentro do bom senso, de modo a não incomodar o vizinho.

Art. 7º - O uso de rádios, televisores, instrumentos musicais e outros aparelhos congêneres deverá ser feito de modo a não perturbar os vizinhos.

Art. 8º - É proibido mudar a forma externa da fachada correspondente a cada apartamento, decorar as paredes e esquadrias externas ou pintá-las em cores e tonalidades diferentes das usadas no conjunto do edifício, bem como colocar toldos, letreiros, anúncios, faixas, placas, cartazes e assemelhados, tanto na fachada externa como em áreas comuns.

Art. 9º - É proibido instalar aparelhos de ar condicionado de parede ou janela, cabendo apenas a uma assembleia geral aprovar qualquer solicitação sobre este assunto, mediante aprovação de 2/3 (dois terços) dos proprietários.

Art. 10º - Os passeios, escadas de circulação, hall e demais dependências comuns, deverão permanecer livres de qualquer objeto e, aqueles que forem encontrados nesses locais, mesmo que momentaneamente, serão removidos e somente devolvidos ao legítimo proprietário depois de pagar as despesas decorrentes de sua remoção.

Art. 11º - Os moradores não poderão deixar cair água nos apartamentos localizados abaixo dos seus, quanto da lavagem das janelas e vidros de sua unidade.

Art. 12º - É proibido estender, limpar, bater, sacudir e/ou secar roupas, tapetes, etc. nas janelas dos apartamentos.

Art. 13º - Os moradores ou condôminos não poderão utilizar-se dos serviços de empregados do condomínio para atendimento de interesse particular, exceto, em horários livres do mesmo ou em caso de emergência.

Art. 14º - Nenhum condômino ou morador poderá interferir no andamento das obras e serviços do condomínio, desligar ou autorizar o desligamento de equipamentos, dar ordens aos funcionários e outra atividades que sejam da incumbência do síndico e/ou administrador.

Art. 15º - É proibido arrancar, danificar ou colher plantas que estejam em áreas comuns, bem como modificar, mover, alterar qualquer peça de decoração do edifício.

Art. 16º - O acesso ao telhado e caixa'd'água somente poderá ser feito por pessoas autorizadas pelo Síndico ou sub-síndico.

# **MINUTA REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO**

de xx de maio de 2015

Art. 17º - Em caso de necessidade para a inspeção de trabalhos de interesse comum ou outro motivo emergencial, os moradores das unidades autônomas deverão obrigatoriamente dar acesso ao interior de suas unidades ao síndico e pessoas por este autoziadas, cabendo ao morador desta unidade, no exercício de seu domínio, fixar limitação quanto ao dia e horário do acesso em questão.

Parágrafo Primeiro - O dia e horário de acesso deverá ser compatível com a necessidade da ocorrência, não podendo trazer dificuldades que venham onerar o Condomínio.

Parágrafo Segundo – Na falta do morador, quando for constatada situação de risco ou de prejuízo aos demais condôminos, qualquer membro da administração está autorizado a usar dos meios necessários para adentrar na unidade, tal como contratação de chaveiro, recomendando-se que, em um primeiro momento, sejam buscadas formas de contactar parentes ou co-proprietários e que, em caso de ser inevitável o acesso à área privativa, este procedimento seja feita com o acompanhamento de duas testemunhas.

Art. 18º - É dever dos moradores retirarem das dependências do edifício seus empregados particulares cujo comportamento for comprovadamente contrário à moral e aos bons costumes.

Art. 19º - Os moradores do edifício deverão ter a maior precaução com o gasto inútil de água e o vazamento de torneiras, válvulas e caixas de descarga, etc., a fim de evitar que este gasto com vazamentos ocasione falta de água no edifício e que, por desperdício, haja majoração inútil de despesas.

Art. 20º - É expressamente proibida a instalação de antenas, passagem de fiação ou qualquer outra forma de intervenção nas fachadas do edifício.

Art. 21º - É proibido conversar em voz alta ou entoar cantigas que causem incômodo aos ocupantes de outros apartamentos.

Art. 22º - As portas das unidades autônomas devem permanecer fechadas durante o dia e a noite, buscando assim dar privacidade também aos condôminos que transitam nos corredores.

Art. 23º - O uso dos fogões devem estar de acordo com as normas aprovadas pelos órgãos competentes e Corpo de Bombeiros.

Art. 24º - Qualquer reclamação sobre assuntos atinentes ao condomínio deverá ser feita ao síndico ou sub-síndico, por escrito, sendo imprescindível a identificação formal do reclamante para que o direito de defesa dos demais condôminos não seja prejudicado.

# **MINUTA REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO**

de xx de maio de 2015

Art. 25º - É dever do Condômino preencher uma ficha de cadastro, contendo telefones e e-mail para contato em casos de emergência, bem como lista de moradores e serviços da unidade autônoma, dados estes que devem ser atualizados pelos condôminos sempre que houver alteração.

Art. 26º - Os moradores do edifício são civilmente responsáveis pelos atos praticados no interior do mesmo, por pessoa de sua família, por dependentes, por seus empregados ou por pessoa que estiver a seu serviço ou convite e que infrinjam o presente regimento.

Art. 27º - Fica o morador responsável pelas consequências da cessão ou empréstimo das chaves de portas ou portões a empregados ou pessoas estranhas. E caso perca algumas das chaves, deverá comunicar ao síndico e arcar com as alterações de segredos, substituição de chaves e fechaduras, assim como medidas necessárias à precaução quanto ao risco inerente à perda em questão.

Art. 28º - É proibido colocar nos parapeitos das janelas e áreas de serviços, vasos ou latas com plantas, estender roupas nestes locais ou quaisquer objetos, que coloquem em risco os transeuntes abaixo das mesmas, ainda que em caráter provisório.

Parágrafo Único - Quaisquer danos pessoais ou materiais decorrentes da infração deste artigo, correrão por conta do condômino infrator, não podendo o síndico ou condomínio serem responsabilizados.

Art. 29º - Não será permitido colocar grade ou fechar áreas de serviços fora do padrão adotado pelo condomínio, sendo permitido a tela de proteção somente nas cores preta ou branca.

Art. 30º - As cortinas ou forros que estejam visualmente à mostra para fora do prédio, deverão ter a cor neutra assemelhada ao branco ou ao creme claro.

Art. 31º - Ficam condôminos, locatários e terceiros cientes de que é terminantemente proibido atirar líquidos ou quaisquer objetos pelas janelas, ou jogá-los nas áreas comuns ou unidades autônomas.

## **CAPÍTULO III Dos animais**

Art. 32º - É proibida a permanência no edifício de animais, tais como cachorro, gatos e aves, que possam prejudicar a segurança, a salubridade e o sossego da coletividade.

# **MINUTA REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO**

de xx de maio de 2015

Art. 33º - É obrigatório que os animais sejam vacinados periodicamente, conforme recomendação veterinária e que os atestados de vacina sejam fornecidos em caso de solicitação feita pelo síndico ou sub-síndico.

Art. 34º - Os donos de animais devem cuidar da higiene e da saúde dos mesmos, de modo a não comprometer, de qualquer modo, a salubridade das habitações do edifício.

Art. 35º - O animal, durante o período em que seja portador de doença infecciosa, ou moléstia, ou que possa afetar o ser humano, por mínimo que seja o risco, deverá ser retirado das dependências do condomínio.

Art. 36º - O trânsito de animais domésticos pelas áreas comuns, somente será permitido em companhia do proprietário ou responsável pelo animal, devidamente encoleirado ou preso por equipamento adequado à espécie. Em nenhuma hipótese será admitida a possibilidade de circulação de animais soltos nas dependências do prédio.

Art. 37º - Em caso que não sejam cumpridos princípios de segurança, salubridade e sossego da coletividade condominial, poderá o síndico ou sub-síndico convocar Assembleia para deliberar sobre a retirada do animal do edifício, através de notificação ou ação judicial.

## **CAPÍTULO IV Da segurança**

Art. 38º - Não poderão ser guardados ou depositados em qualquer dependência do edifício, materiais inflamáveis, bem como que exalem mau cheiro ou possam prejudicar a segurança e a higiene.

Art. 39º - Os moradores deverão manter fechadas e trancada as portas de seus apartamentos.

Art. 40º - É proibido queimar fogos de artifício ou festejo dentro das unidades, nas janelas e áreas comuns internas, bem como no espaço em frente ao edifício.

Art. 41º - É proibida a permanência de pessoas sob efeito de embriaguez, tóxicos e assemelhados nas áreas comuns do prédio.

Art. 42º - Os condôminos, moradores e seus dependentes deverão conservar e manter os portões e as portas de acesso ao interior do prédio sempre fechados e trancados.

Art. 43º - A entrada no prédio de fornecedores e prestadores de serviços, de entregadores de fast-food, drogaria, etc. deverá ser liberada somente poderá ser

# **MINUTA REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO**

de xx de maio de 2015

feita pelo condômino interessado, sendo de inteira responsabilidade do morador o ingresso dos mesmos.

Art. 44º - A entrada de convidados ou visitantes no prédio somente será permitida após a autorização do morador, através do interfone ou pessoalmente.

Art. 45º - O condomínio e/ou administradores não se responsabilizarão por danos patrimoniais e furtos ocorridos em unidades privativas, bem como no bicicletário.

Art. 46º - Em caso de moléstias infecto-contagiosas, ficam os moradores obrigados a notificar imediatamente o síndico, para que este adote no Condomínio as determinações estipuladas pelos órgãos de Saúde Pública.

Art. 47º - É dever do proprietário ou morador, quando se ausentar, deixar com o Síndico e/ou administrador o nome e o contato de uma pessoa que possua a chave de sua unidade autônoma, para que, na eventualidade de ocorrer alguma anormalidade em seu interior, possa adentrar e resolver o problema.

## **CAPÍTULO V Da execução de obras**

Art. 48º - As obras de pequeno, médio e grande porte a serem executadas no interior dos apartamentos deverão ser previamente comunicadas ao Síndico e/ou administrador e deverão seguir os seguintes critérios:

- I) Somente poderão ser realizadas em dias úteis, de segunda a sexta feira, no horário de 8:00 às 18:00 horas ou aos sábados de 09:00 às 13:00 horas.
- II) Antes do início das obras, deverá ser apresentado ao Síndico o detalhamento dos serviços a serem executados, bem como o cronograma físico com a previsão do término da obra.
- III) Os operários deverão portar crachá padronizado, indicando o nº da unidade onde está sendo realizada a obra.
- IV) O Condômino responsável pela obra deverá manter as áreas comuns limpas durante todo período, não sendo permitido esta limpeza apenas ao final do dia.
- V) Os materiais e entulhos não poderão ser estocados em áreas comuns e/ou garagem, mesmo que provisoriamente, sendo de total responsabilidade do condômino sua retirada.
- VI) O descumprimento destes critérios dará direito ao Síndico e/ou administrador de embargar a obra e o trânsito dos operários nas áreas comuns do edifício.

# **MINUTA REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO**

de xx de maio de 2015

Art. 49º - O entulho proveniente das obras ou serviços realizados, deverá ser retirado diretamente para o veículo transportador ou caçambas, sendo vetado o seu depósito em qualquer local das partes comuns do edifício, estendendo-se esta proibição aos materiais e/ou equipamentos destinados às obras ou serviços.

Art. 50º - As obras e serviços nas partes comuns do condomínio somente poderão ser feitas por empregados do edifício ou pessoas autorizadas pelo síndico e/ou administrador.

Art. 51º - Não serão permitidas obras ou serviços internos nas unidades, que venham oferecer riscos às áreas comuns ou demais unidades, ou ainda que ultrapassem os direitos do próprio interessado, salvo casos excepcionais que deverão ser previamente autorizados, mediante avaliação do síndico e conselheiros.

## **CAPÍTULO VI Do manuseio do lixo e da higiene**

Art. 52º - É proibido a todos os condôminos, locatários, visitantes e empregados a colocação de lixo nos halls dos corredores, bem como nas demais áreas comuns.

Art. 53º - Os lixos deverão ser acondicionado em sacos plásticos bem fechados e estancados, de forma a evitar vazamento de resíduos de lixo, umidade e odor desagradável.

Art. 54º - Os lixos deverão ser colocados dentro das lixeiras do Condomínio, sendo armazenados, de acordo com o seu conteúdo, nas respectivas lixeiras seletivas.

Parágrafo Primeiro - Caso a lixeira seletiva esteja cheia, o lixo deverá ser armazenado no interior de outra, independente de seu conteúdo.

Parágrafo Segundo - A Condômino deverá manter as lixeiras sempre com as suas tampas fechadas, não colocando excesso de lixo que impeça esta ação.

Parágrafo Terceiro - É expressamente proibido o acondicionamento do lixo em cima das tampas das lixeiras, ao lado delas ou em qualquer outra área comum.

Parágrafo Quarto - Na hipótese das lixeiras não comportarem mais lixo ou este ser de dimensão que extrapola as lixeiras, o condômino deverá reter seu lixo em sua unidade autônoma, descartando este no dia e horário da coleta feita pelo Município.

# **MINUTA REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO**

de xx de maio de 2015

## **CAPÍTULO VII**

### **Das mudanças**

Art. 55º - Toda mudança deverá ser precedida de comunicação escrita ao Síndico e/ou administração, com antecedência mínima de 02 (dois) dias úteis, informando o dia e horário da mudança.

Art. 56º - As mudanças deverão ser realizadas em dias úteis, no horário compreendido entre 08:00 e 18:00 horas, e aos sábados de 08:00 às 13:00 horas.

Parágrafo Único – O síndico poderá autorizar exceção à mudança, fora do horário e dias definidos no caput, por motivo justo ou de força maior.

Art. 57º - O morador ou proprietário do apartamento envolvido na mudança é responsável pela limpeza das escadarias, halls e demais áreas comuns após a mudança e por todo e qualquer dano ocasionado a terceiros e ao edifício, quando da realização de mudança, tais como: arranhaduras, quebras ou manchas nas paredes, soleiras, muros, portas, etc.

Parágrafo Primeiro - Em caso de quaisquer destes estragos, o síndico e/ou administrador comunicará imediatamente aos responsáveis pela mudança, que deverão providenciar o ressarcimento dos prejuízos.

Parágrafo Segundo - Se o infrator não o fizer amigavelmente, o condomínio poderá cobrar do proprietário do apartamento através do boleto do Condomínio ou meios judiciais.

Art. 58º - Quando o transporte da mudança tiver que ser feito pela fachada, será rigorosamente observado o disposto neste Regimento, estendendo a responsabilidade pelos danos causados a quaisquer dos apartamentos por onde transitarem, no espaço, a mudança.

Art. 59º - Os proprietários ou moradores que tenham sofrido qualquer dano ou prejuízo ocasionado por mudanças deverão apresentar em 05 (cinco) dias úteis, sua reclamação por escrito ao síndico, a fim de que seja anotado o ocorrido para posteriormente serem tomadas as devidas providências.

Art. 60º - As cargas e descargas de objetos de grande porte ou de pequeno e médio porte em grande quantidade, deverão seguir as normas estabelecidas para as mudanças.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Da utilização das garagens**

Art. 61º - A garagem do edifício destina-se essencialmente à guarda de veículos, podendo guardar também reboques, desde que não ultrapassem o limite de sua



# **MINUTA REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO**

de xx de maio de 2015

área, deixando uma margem de espaço para circulação e acesso do condômino da vaga vizinha ao seu veículo.

Art. 62º - É expressamente proibido o uso da buzina, som e motor, a qualquer hora, em volume alto.

Art. 63º - Os proprietário de carros ou seus dependentes deverão ter cautela e prudência quando da entrada ou saída dos veículos da garagem.

Art. 64º - O portão da garagem deverá ser mantido sempre fechado. A abertura do portão deverá ser comandada pelos próprios moradores, através do uso de controle, devendo seu fechamento ser acionado por controle, evitando o fechamento automático.

Parágrafo Único - O Condômino deverá esperar o fechamento total do portão, evitando assim a entrada de pessoas estranhas ao Condomínio.

Art. 65º - Não é permitido a circulação de bicicletas, patins, skates e assemelhados entre os carros e também qualquer tipo de jogos que possam vir a danificar os carros.

Art. 66º - O Condomínio não se responsabilizará por qualquer dano causado à veículos nas garagens, porém poderá adotar medidas necessárias para a apuração das responsabilidades.

Art. 67º - O proprietário, ao constatar irregularidades com o seu veículo, tais como vazamentos de óleo e combustível, descarga aberta e outras que venham e se revelar como prejudiciais ao Condomínio, deverá providenciar imediatamente os reparos no veículo e a limpeza e/ou restauração da área afetada.

Art. 68º - Não é permitido reparos dos veículos na garagem, a não ser em caso de emergência, para que o veículo possa deslocar-se até a oficina.

Art. 69º - É proibido lavar o veículo na garagem, evitando assim acúmulo de sujeira em seu piso.

Art. 70º - É expressamente proibido para ou estacionar veículo em garagem que não seja de sua propriedade ou domínio, por menor tempo que seja.

## **CAPÍTULO IX Das vagas para visitantes**

Art. 71º - As vagas criadas e demarcadas ao lado da portaria principal são exclusivas para visitantes.

# **MINUTA REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO**

de xx de maio de 2015

Art. 72º - O número máximo de veículos permitidos nas vagas destinadas a visitantes são de 4 (quatro) veículos e 2 (duas) motos.

Art. 73º - O tempo máximo de permanência dos veículos nas vagas destinadas a visitantes é de 72 (setenta e duas) horas.

Art. 74º - Havendo necessidade de permanência por tempo maior, o condômino deverá pedir autorização ao síndico, que poderá ou não aceitar, conforme demanda das vagas.

Art. 75º - O veículo que fechar outro nas vagas destinadas a visitantes deverá, obrigatoriamente, deixar no para-brisa do seu carro: número do apartamento que está visitando, nome e número do celular.

Parágrafo Único - Caso o Condomínio defina outra forma de Controle das vagas destinadas à visitantes, esta será feita fixando uma placa na parede de frente às vagas, com as devidas orientações a serem seguidas, devendo esta prevalecer sobre o caput.

Art. 76º - Caso haja 2 (dois) veículos visitando o mesmo apartamento, estes deverão obrigatoriamente parar em linha, buscando assim não prender ou ficar presos por visitante(s) de outro(s) apartamento(s).

Art. 77º - O Condômino deverá ficar responsável em orientar seu visitante a respeitar as normas deste Regimento.

Art. 78º - O uso rotineiro das vagas por determinado veículo será considerado como infração, uma vez que este espaço foi criado para atender a todas as unidades.

Parágrafo Único - Entende-se como uso rotineiro sua utilização por mais de duas vezes ao mês ou acima de 72 (setenta e duas) horas mensais.

## **CAPÍTULO X Do sistema de CFTV**

Art. 79º - Sendo implantado o sistema de CFTV - Circuito Fechado de Televisão, as imagens destes serão de responsabilidade do síndico, ao qual ficará a responsabilidade de fazer os backup's necessários.

Art. 80º - As imagens somente poderão ser fornecidas aos moradores após solicitação formal por escrito ao Síndico e devidamente justificada.

Art. 81º - A liberação das imagens em tempo real através da internet, podendo ser acessadas por computador ou smartphones, através de senha por qualquer

# **MINUTA REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO**

de xx de maio de 2015

morador, somente será permitida se decidido em Assembleia por maioria simples dos presentes.

## **CAPÍTULO XI Dos danos e reparações**

Art. 82º - O conserto ou substituição de qualquer peça móvel, utensílios ou aparelhos danificados, de propriedade do condomínio, ficará por conta de quem deu causa ao dano.

Art. 83º - As reparações das instalações internas de água, eletricidade e esgotos de cada unidade autônoma serão efetuadas até as linhas tronco, por conta do respectivo proprietário, e a partir deste ponto pelo condomínio.

Art. 84º - Quando as reparações atingirem as partes comuns, estas não poderão ser efetuadas sem prévio consentimento do síndico e/ou administrador, que não o negará, se não afetarem a segurança do edifício ou unidade de outro condomínio ou venha a causar prejuízos irreparáveis ou cuja execução não atenda a padrões técnicos, estéticos ou de qualidade aceitáveis.

Art. 85º - No caso de infiltrações verificadas nas paredes, tetos ou assoalhos do edifício, provenientes de águas das colunas gerais do prédio, a responsabilidade do condomínio pela reparação dos danos causados circunscreve-se ao conserto ou substituição das canalizações pertencentes ao condomínio e a reparação das partes e patrimônio comprovadamente afetados.

Art. 86º - Quando se verificarem infiltrações provenientes de instalações de outra unidade, cabe ao proprietário desta última eliminar, imediatamente as aludidas causas, bem como reparar os danos causados ao condomínio ou a outras unidades, de comum acordo com o afetado.

Art. 87º - Os condôminos deverão reparar, de imediato, os vazamentos, infiltrações ou entupimentos ocorridos na canalização secundária, que sirva privativamente à sua unidade autônoma, respondendo pelos prejuízos causados ao condomínio ou aos demais condôminos.

## **CAPÍTULO XII Das penalidades**

Art. 88º - Os atos cometidos em desacordo com normas e obrigações contidas neste Regimento, na Convenção do Condomínio do Edifício Toronto, bem como demais regulamentações legais, levará o Condômino infrator às seguintes sanções:

- I) Multa correspondente a 1/3 (um terço) da taxa vigente do condomínio na data da infração para quaisquer atos cometidos em desacordo com normas

# **MINUTA REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO**

de xx de maio de 2015

e obrigações contidas neste Regimento, na Convenção do Condomínio do Edifício Toronto, bem como demais regulamentações legais, excetuando-se a infração referida no inciso II, deste artigo;

II) Multa correspondente a 1 (uma) taxa vigente do condomínio na data da infração por infringir o art. 70º deste Regimento.

Art. 89º - No intervalo de 2 (dois) anos, contados a partir da data da infração cometida, as infrações enquadradas no mesmo artigo serão sempre acrescidas de 1/3 (um terço) da taxa vigente do condomínio na data da infração, ou seja, na primeira infração multa de 1/3 (um terço) da taxa vigente, na segunda de 2/3 (dois terços) da taxa vigente, na terceira de 3/3 (três terços) da taxa vigente e assim sucessivamente.

Art. 90º - O condômino, possuidor ou ocupante de qualquer natureza, que descumprir reiteradamente as regras estabelecidas nesta Convenção e no Regimento Interno poderá, por decisão de metade dos condôminos, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quádruplo da taxa vigente do condomínio na data da última infração, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Art. 91º - O condômino, possuidor ou ocupante de qualquer natureza que, por reiterado comportamento, ou seja, por ser reincidente nas penalidades dispostas nesta Convenção e no Regimento Interno, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, por decisão de 2/3 (dois terços) dos condôminos, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo da taxa vigente do condomínio na data da última infração.

Art. 92º - Com o intuito de obediência ao Princípio da Ampla Defesa, estipula-se que o Síndico ou sub-síndico notificará o infrator, ocupante e/ou locatário e/ou proprietário do imóvel que, por sua vez, poderá apresentar defesa escrita ao Síndico ou sub-síndico, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da notificação. O síndico submeterá a apreciação da defesa ao Conselho Consultivo/Fiscal, que decidirá, por maioria dos votos, se a multa deverá ou não ser cobrada. Caso a decisão seja no sentido de se consumir a cobrança, esta será feita mediante emissão de boleto bancário do condomínio ou outra forma de cobrança e, em caso de não pagamento desta, será interposta ação de cobrança perante o Poder Judiciário.

Art. 93º - Qualquer multa aplicada e, se for o caso, ratificada pelo Conselho Consultivo/Fiscal, somente poderá ser cancelada por maioria absoluta do Condôminos proprietários, ou seja, 15 unidades autônomas, através de Assembleia convocada para este fim por ¼ dos proprietários.

Parágrafo Primeiro – No caso de perdão da multa, o infrator deverá assinar um Termo de Conduta, assumindo a infração e comprometendo-se a respeitar as normas vigentes no Condomínio.

# **MINUTA REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO**

de xx de maio de 2015

Parágrafo Segundo – Caso a maioria absoluta do Condôminos proprietários retifique o julgamento feito pelo Conselho Consultivo/Fiscal, o Condômino autuado fica dispensado de assinar qualquer Termo de Conduta.

## **CAPÍTULO XIII Disposições Gerais e transitórias**

Art. 94º - Os moradores que observarem qualquer infração à Convenção e a esse Regimento deverão comunicar por escrito ao síndico e/ou administrador, que tomará as providências devidas, bem como aplicará as penalidades previstas. Conforme a gravidade da reclamação, levará o assunto ao Conselho Consultivo/Fiscal para as imediatas providências. Os funcionários do edifício deverão levar ao conhecimento do síndico e/ou administrador os problemas por eles observados.

Art. 95º - O presente Regimento Interno que sujeita todo ocupante, ainda que eventual, do edifício ou qualquer de suas partes, obriga a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular, e somente pode ser modificado pelo voto da maioria absoluta da totalidade dos condôminos, em assembleia especialmente convocada para esta finalidade.

Art. 96º - Os caso omissos neste Regimento Interno serão resolvidos pelo síndico e/ou administrador, juntamente com o sub-síndico e Conselho Consultivo/Fiscal ou pela Assembleia Geral.

Art. 97º - Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 98º - Fica eleito o foro da comarca de Belo Horizonte/MG para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dos dispositivos deste Regimento.

Belo Horizonte, \_\_\_\_ de maio de 2015

<b>Aptº</b>	<b>Qualificação do(s) Proprietário(s)</b>	<b>Assinatura(s)</b>
101		
102		
103		
104	Sílvio Cordeiro Valadares Júnior, CPF 004.490.556-47, MG-8.569.857 - SSP-MG, Analista de Administração e Finanças, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Sonale Karla Cordeiro Santos, CPF 028.411.956-35, MG-7495.277 - SSP-MG, Arquiteta, residentes e domiciliados neste condomínio.	

# MINUTA REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO

de xx de maio de 2015

105		
106		
107		
201		
202		
203		
204		
205		
206		
207		
301		
302		
303		
304		
305		
306		
307		
401		
402		
403		
404		
405		
406		
407		