

REGIMENTO INTERNO

CAPÍTULO I

INTRODUÇÃO

Art. 1º O presente Regimento reger-se-á pelas disposições contidas na Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, pela legislação complementar posterior, pela Convenção da qual é complemento, e pelos artigos que o compõem, e a seu estrito cumprimento obrigam-se todos os condôminos, sejam proprietários, locatários, dependentes, empregados, prestadores de serviço, bem assim os visitantes.

CAPÍTULO II

DA ADMINISTRAÇÃO E ORGANIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 2º Será eleito, na forma prevista na Convenção, o Síndico, o Subsíndico, e os Conselhos Consultivo e Fiscal, composto por condôminos, todos proprietários de frações ideais individualizadas, cujos mandatos serão de um ano, sendo permitido a reeleição.

CAPÍTULO III

DAS ATRIBUIÇÕES ADMINISTRATIVAS E OPERACIONAIS

Art. 3º DA COMPETÊNCIA DO SÍNDICO:

I. exercer a administração interna do Condomínio, no que se refere a sua vigilância e moralidade, bem como executar os serviços que interessam a todos os condôminos, zelando sempre pela segurança, boa reputação do Condomínio e pela harmonia entre todos os condôminos e empregados do Condomínio, obedecendo aos princípios da boa vizinhança, não causando dano ou incômodo, nem obstáculos ou embaraços ao uso das partes e coisas comuns;

II. praticar os atos que lhe forem atribuídos por lei, pela Convenção, por este Regimento e pelo Código Civil;

III. deixar disponível para os condôminos, no escritório do Condomínio, exemplares da Convenção e do Regimento Interno;

IV. manter organizados os documentos relativos às receitas e despesas efetuadas pela Administração, bem como permitir livre acesso a essa documentação, quando solicitada, para vistas no escritório do Condomínio, no horário de funcionamento da Administração;

V. deixar disponível para os condôminos, balancete demonstrativo das receitas e despesas do Condomínio e cópias das Atas de Assembléias Gerais;

VI. prestar ao Conselho Consultivo, a qualquer tempo, informações sobre os atos da Administração;

- VII. prestar contas de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva, em Assembléia específica para este fim, quando do término de seu mandato;
- VIII. determinar as tarefas e atribuições dos empregados do Condomínio, fiscalizando o seu comparecimento e assiduidade ao serviço, assim como fixar no quadro de avisos os horários de trabalho de cada empregado, para conhecimento e verificação dos condôminos;
- IX. verificar a correta utilização das dependências do Condomínio, conforme a sua destinação;
- X. promover a higienização sanitária das partes comuns do Condomínio pela dedetização periódica e pulverização anti-infecciosas recomendadas pela Saúde Pública, bem como eventual desratização;
- XI. aplicar as penalidades administrativas previstas neste Regimento;
- XII. acionar judicialmente o condômino que não atender ao que prescreve a Convenção, o Regimento Interno ou decisões da Assembléia Geral do Condomínio, esgotadas as medidas administrativas previstas neste Regimento;
- XIII. representar ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas pela Lei n.º 4.591/64, pela Convenção, por este Regimento e Código Civil;
- XIV. cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da Assembléia;
- XV. convocar os condôminos, por meio de edital, com antecedência de 15 (quinze) dias para a Assembléia Geral Ordinária e de 8 (oito) dias para a Assembléia Geral Extraordinária;
- XVI. manter guardada durante 5 (cinco) anos, para eventuais verificações contábeis, toda documentação relativa ao Condomínio;
- XVII. contratar e dispensar empregados, fixando suas funções, remunerações e horários de trabalho, em consonância com o Conselho Consultivo;
- XVIII. contratar e desfazer contratos com profissionais liberais e técnicos;
- XIX. determinar o corte total do fornecimento de água a condômino que deixar de pagar, nas datas fixadas ou convencionadas, uma ou mais parcelas, consecutivas ou não, inclusive as decorrentes de acordo judicial ou extrajudicial;
- XX. supervisionar as obras de melhoramento relativas ao Condomínio;
- XXI. representar o Condomínio junto às repartições públicas, assinar guias, pagar impostos, abrir e movimentar contas bancárias em nome do Condomínio Mansões Rurais Lago Sul, assinando em conjunto com o Subsíndico;

XXII. contrair compromissos ou despesas em nome do Condomínio e em conjunto com o Subsíndico, sem prévia autorização do Conselho Consultivo, até o limite de 15 (quinze) salários mínimos vigentes para cada compromisso ou despesas, e de até 30 (trinta) salários mínimos, com concordância unânime dos membros do referido Conselho, "ad referendum" da assembléia geral seguinte;

XXIII. nomear comissão técnica para assessorá-lo, definindo claramente seus objetivos e seu tempo de duração, "ad referendum" da Assembléia Geral.

XXIV. promover festas, eventos culturais e torneios esportivos de interesse da comunidade, visando integração, união e participação dos condôminos

Art. 4º DA COMPETÊNCIA DO SUBSÍNDICO:

- I. auxiliar o Síndico nos trabalhos e soluções dos problemas administrativos do Condomínio;
- II. movimentar contas bancárias em nome do Condomínio, em conjunto com o Síndico;
- III. cuidar do contencioso do Condomínio e coordenar o encaminhamento das questões jurídicas e políticas de interesse comunitário, à falta do Síndico;
- IV. substituir o Síndico nas ausências ou impedimentos do mesmo.

Art. 5º DA COMPETÊNCIA DO CONSELHO FISCAL:

- I. elaborar e apresentar aos condôminos pareceres relativos à fiscalização dos atos e contas do Síndico e do Subsíndico;
- II. exercer a função de fiscal dos balancetes contábeis;
- III. levar ao conhecimento dos condôminos, em Assembléia Geral, toda e qualquer irregularidade por ele observada, cabendo ao mesmo estar munido de todas as provas necessárias à elucidação de cada irregularidade, para que, em Assembléia, seja dado o direito de ampla defesa ao Síndico e ao Subsíndico, desde que antes, dê a estes ciência oficialmente da irregularidade para justificativa;
- IV. comunicar à Assembléia Geral as irregularidades que possam ter havido na gestão do Condomínio, após reunião com o Conselho Consultivo, lavrando-se ata sobre o(s) assunto(s).

Art. 6º DA COMPETÊNCIA DO CONSELHO CONSULTIVO:

- I. colaborar na solução dos problemas administrativos do Condomínio;
- II. fazer, nos limites de sua competência, o acompanhamento físico dos trabalhos programados pela Administração, oferecendo sugestões oportunas;

III. atender solicitações de informações quanto à regularidade de determinados procedimentos administrativos;

IV. julgar, no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados a partir da data de entrega do recurso ao presidente do Conselho, os recursos decorrentes da aplicação de multas;

V. solicitar, formalmente, ao Síndico ou ao Subsíndico, convocação de Assembléia Extraordinária, visando atender grupo de interessados, em número mínimo de um quarto do total de condôminos;

VI. autorizar, no limite de até 30 (trinta) salários mínimos, cada compromisso ou despesas assumidas pelo Síndico em nome do Condomínio, *ad referendum* de assembléia geral seguinte.

Art. 7º DA COMPETÊNCIA DOS EMPREGADOS DO CONDOMÍNIO:

I. manter o serviço permanente de Portaria, exercendo sua vigilância contínua, de acordo com as regras e horários estabelecidos, identificando fielmente as entradas e saídas de veículos e pessoas;

II. fazer pequenos reparos, manter em perfeitas condições de conservação e asseio as áreas comuns, bem como aquelas que forem designadas para seu uso durante o tempo em que estiverem prestando serviços ao Condomínio, devendo esta última obrigação constar no termo de contratação;

III. acender e apagar as luzes das partes comuns do Condomínio;

IV. receber correspondências e encomendas destinadas ao Condomínio ou a seus moradores, colocando-as nas caixas de correspondência respectivas instaladas nas residências;

V. comunicar ao Síndico ou ao Subsíndico qualquer irregularidade havida no Condomínio em consequência da má utilização dos equipamentos comuns, bem como qualquer circunstância que lhes pareça anormal;

VI. executar, fielmente, as instruções do Síndico;

VII. avisar ao Síndico, com a maior brevidade possível, as eventuais faltas ou cortes nos serviços de água;

VIII. controlar, de forma rígida e racional, o gasto de material de limpeza e consumo, como medida de contenção de despesas e economia administrativa;

IX. proibir a entrada, sem autorização expressa, de ambulantes, pedestres e pessoas estranhas ao Condomínio;

X. tratar todas as pessoas, com cordialidade, respeito e educação;

CART. MARCELO RIBEAS - 1º Reg. Tít. e Docs.
Brasília - DF

MICROFILME 714119

- XI. manter os serviços de jardinagem, vigilância e outros necessários ao Condomínio de forma satisfatória à comunidade;
- XII. não comentar assuntos da vida particular dos condôminos e seus familiares;
- XIII. cumprir integralmente seu horário de trabalho, ausentando-se somente com autorização do Síndico, ou por motivo de força maior que justifique a falta;
- XIV. fiscalizar o cumprimento do horário de silêncio, comunicando ao Síndico qualquer desrespeito à norma pertinente;
- XV. proibir aglomeração de pessoas com atitudes inconvenientes no interior do Condomínio;
- XVI. não permitir que se coloquem letreiros, placas e cartazes de publicidade ou quaisquer outros, sem a autorização, por escrito, do Síndico;
- XVII. não permitir a permanência de pessoas estranhas ao serviço da Portaria, nela ou em suas imediações, mesmo que moradores, condôminos ou empregados de folga;
- XVIII. acompanhar o monitoramento por câmeras acionando, se necessário, a polícia, bem como comunicar ao Síndico sobre qualquer irregularidade;
- XIX. Ser subordinado ao Síndico e Subsíndico nas determinações de serviços, de acordo com a função que exerce;

CAPÍTULO IV

DO PATRIMÔNIO E DAS BENFEITORIAS DO CONDOMÍNIO

Art. 8º As benfeitorias erigidas nas frações ideais pertencem aos condôminos e se destinam ao uso e usufruto deles e de seus familiares, caracterizando, assim, fim exclusivamente residencial.

Art. 9º Cada benfeitoria erigida pelo Condomínio deverá constar em seu registro de patrimônio, especificando tecnicamente toda a sua extensão.

Art. 10. O inventário patrimonial deverá ser entregue ao Síndico subsequente eleito e informado aos condôminos, ao final do mandato, mesmo em caso de reeleição.

Art. 11. Toda e qualquer alteração patrimonial deverá seguir os preceitos deste Regimento Interno. É vedado ao proprietário o desmembramento de sua unidade.

Art. 12. É vedado o uso da área comum para atividades comerciais, industriais, religiosas e/ou de prestação de serviços, exceto atividades esportivas e culturais de interesse, coletivo dos condôminos, limitadas, exclusivamente, à quadra poliesportiva, rampa de skate e salão de reuniões.

Art. 14. É vedada a cessão das dependências do Condomínio para quaisquer atividades que não atendam aos interesses da comunidade.

CAPÍTULO V

DOS DIREITOS DO CONDÔMINO

Art. 15. Usar, gozar e dispor de sua fração ideal, de acordo com o respectivo destino, exclusivamente residencial, desde que não prejudique a segurança e não cause dano aos demais condôminos, bem como não infrinja as normas legais ou as disposições da Convenção e deste Regimento.

Art. 16. Usar e gozar das partes comuns do Condomínio, desde que não impeça idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições do artigo anterior.

Art. 17. Ter livre acesso ao Condomínio a qualquer hora do dia ou da noite.

Art. 18. Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da Administração, solicitando esclarecimentos quando necessário, no horário de expediente da Administração.

Art. 19. Comparecer às Assembléias e nelas discutir, votar e ser votado, desde que esteja em dia com suas obrigações junto ao Condomínio.

Art. 20. Denunciar à Administração qualquer irregularidade que observar, por escrito.

Art. 21. Ter acesso às informações relativas ao Condomínio.

Art. 22. Apresentar suas reivindicações, por escrito, recebendo a cópia correspondente devidamente protocolada ou por intermédio do livro de registro de reclamações e reivindicações, cabendo ao membro da Administração ao qual foi dirigida a correspondência, encaminhar resposta, também por escrito, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados após a data do protocolo.

Art. 23. Executar benfeitorias em sua área privativa, obedecendo sempre as normas contidas no Código Interno de Obras do Condomínio e no Código de Obras do GDF.

Art. 24. Utilizar os serviços da Portaria, ficando vedada a utilização dos empregados do Condomínio, nos seus horários de trabalho, para serviços de interesse particular.

Art. 25. O livro de reclamações e reivindicações poderá ser exigido em Assembléia por qualquer condômino, para conhecimento dos presentes e averiguações que se fizerem necessárias ou fora dela, de acordo com o interesse do condômino que solicitar.

Art. 26. Zelar, proteger e conservar os bens comuns do Condomínio.

CART. MARCELO FIDAS - 1º Reg. Tur. e Desc.

711119

CAPÍTULO VI

DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 27. Deverá o condômino informar à Administração, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, o início de qualquer construção, apresentando o respectivo projeto para avaliação, de acordo com os parâmetros do Código Interno de Obras e o Código de Postura do GDF.

Art. 28. Utilizar sua área privativa de acordo com as regras estabelecidas na Convenção e neste Regimento Interno.

Art. 29. Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, bem como nas respectivas áreas privativas, não as usando nem permitindo que outros as usem para fins diversos daqueles a que se destinam.

4-06 Art. 30. Efetuar limpezas periódicas em sua área privativa, inclusive nas calçadas, e retirar dessas áreas, às suas expensas, os entulhos e materiais remanescentes.

Art. 31. Resguardar o bem estar comum dos demais condôminos quando da posse ou manutenção de animais, ficando responsável por qualquer dano ou prejuízo cometidos por estes.

E.11 Art. 32. Não fracionar a respectiva fração ideal.

Art. 33. Permitir o ingresso em sua área privativa do Síndico, Subsíndico ou seu preposto devidamente credenciado, quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos de interesse do Condomínio.

Art. 34. Colocar o lixo orgânico acondicionado de forma a evitar a dispersão de resíduos, em local apropriado, obedecendo também o dia e hora da coleta, preservando a limpeza, a ordem e higiene, mantendo conservados os locais de uso comum.

Parágrafo único. O lixo seco, destinado à reciclagem, deverá ser acondicionado em sacos plásticos, e colocados em lugar apropriado no dia e hora da coleta.

Art. 35. Obedecer ao horário de silêncio no período de 22h às 6h, inclusive a legislação pertinente ao assunto em qualquer horário, respeitando as normas inseridas neste Regimento, no Código Civil Brasileiro, Lei das Contravenções Penais, Lei n.º 4.591/64 e Lei Local n.º 1.065/96.

Parágrafo único – Em caso de não observância pelo condômino no que preceitua a Legislação e este regimento, a administração do condomínio notificará o condômino, por escrito, em primeiro ato e, havendo reincidência, será aplicado multa equivalente à valor de uma taxa de condomínio.



Art. 36. Tratar com respeito e consideração os membros da Administração do Condomínio, os demais condôminos e todas as pessoas que, direta ou indiretamente, prestam serviços ao Condomínio.

Art. 37. O condômino, em caso de locação ou cessão para ocupação de sua propriedade, deverá dar conhecimento ao locatário ou ocupante do teor do inteiro teor deste Regimento Interno.

Art. 38. Manter atualizados os seus dados cadastrais junto ao Condomínio.

Art. 39. Providenciar, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, o conserto de vazamentos de água ou esgoto que venham a ocorrer dentro de sua propriedade.

Art. 40. Efetuar o pagamento da Taxa Ordinária ou outras que forem estabelecidas, na data de seu vencimento, evitando, assim, que os demais condôminos tenham que arcar com esse ônus.

Art. 41. Não permitir, nas frações ideais com fins residenciais, a instalação de casas comerciais, industriais, hotéis e igrejas, entre outras, em sua área privativa.

Art. 42. Comparecer às Assembléias Gerais convocadas pelo Condomínio.

Art. 43. Comunicar à Administração a realização de eventos ou promoções que acarretem a frequência ou o trânsito de pessoas no Condomínio, para que seja definido o meio de acesso.

Art. 44. Ser responsável por todo e qualquer dano e prejuízo causado ao patrimônio do Condomínio, por ele mesmo, seus familiares, ocupantes ou convidados que transitarem dentro do Condomínio.

Art. 45. Manter sua fração ideal limpa, livre de vegetação invasora não lenhosa, bem como livre de entulhos.

Art. 46. Deverá o condômino instalar lixeira e caixa de correio na sua área privativa, de modo o permitir o acondicionamento apropriado do lixo, bem como a entrega da correspondência, respectivamente.

Art. 47. Cumprir o que dispõem a Convenção e este Regimento Interno.

CAPÍTULO VII

DO DIREITO DE VOTO

Art. 48. Se uma fração ideal pertencer a mais de um proprietário, estes deverão designar um dentre eles para representá-los junto às Assembléias, cabendo só a este o direito de voz e voto.

Art. 49. Cada condômino terá direito a tantos votos quantos forem as frações ideais que lhe pertençam, observado o disposto no artigo anterior.

Art. 50. O condômino em atraso com suas obrigações condominiais não terá direito a voto e terá suspensão sua participação em comissões até que o débito seja quitado.

Art. 51. As Assembléias Gerais serão realizadas em primeira convocação, com o "quorum" de 2/3 (dois terços) dos condôminos e, em segunda, 30 (trinta) minutos após, com qualquer número.

Art. 52. O resultado das votações será computado com base no número de condôminos presentes, à vista da lista de presença por todos assinada, salvo para a reforma da Convenção e do Regimento Interno, sendo necessário, para isso, 2/3 (dois terços) dos condôminos.

Parágrafo único. É exigida a unanimidade dos votos de todos os condôminos para deliberar sobre o destino do Condomínio.

Art. 53. Realizada a Assembléia Geral, cópia da respectiva Ata deverá ser afixada no quadro de avisos do Condomínio, durante o período mínimo de 2 (dois) meses e colocada à disposição dos condôminos.

CAPÍTULO VIII

DAS MULTAS

Art. 54. A multa aplicada será cobrada junto com a próxima Taxa Ordinária do Condomínio, fazendo parte dessa cota, sujeita assim aos encargos por atraso previstos na Convenção.

Art. 55. Será cobrada nova multa acrescida de 2% (dois por cento), cumulativamente, até o limite de 100% (cem por cento), até que o condômino causador do dano faça cessar os efeitos dos atos que praticou em violação às presentes normas.

Art. 56. Das multas impostas caberá recurso em primeira instância, por escrito, ao Conselho Consultivo, dentro do prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data da notificação da penalidade.

Art. 57. Em havendo recurso, o valor da multa será bloqueado em conta remunerada, até o julgamento pelo Conselho Consultivo que, em caso de provimento, será devolvida integral ou parcialmente de acordo com a decisão, contra recibo.

Art. 58. Em segunda e última instância, o condômino poderá recorrer à Assembléia Geral para julgamento de multas a ele impostas.

Art. 59. As receitas provenientes da aplicação de multas será escriturada separadamente, devendo ser revertidas para despesas de manutenção do Condomínio.

Art. 60. As despesas decorrentes de ações administrativas ou judiciais visando o cumprimento deste Regimento Interno ou da Convenção serão cobradas diretamente do condômino infrator.

CART. MARCELO RIBAS - 1º Reg. Tils. e Docs.
Brasília - DF

MICROFILME Nº 714119

CAPÍTULO IX

DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

Art. 61. São encargos ordinários do Condomínio:

- I. pró-labore do Síndico, a ser decidido em Assembléia Geral;
- II. despesas com pagamentos de rescisões, remunerações e encargos sociais dos empregados e prestadores de serviço do Condomínio;
- III. limpeza, conservação, manutenção, impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns;
- IV. consumo de energia elétrica para funcionamento dos serviços de interesse geral e iluminação das áreas comuns;
- V. despesas:
 - a) com telefone;
 - b) pela utilização e manutenção de veículos, máquinas e ferramentas;
 - c) consideradas de urgência e necessárias;
 - d) decorrentes de ações administrativas ou judiciais visando o cumprimento do Regimento Interno e da Convenção, que serão posteriormente cobradas do condômino infrator;
 - e) quaisquer outras de natureza comum;
- VI. contribuições associativas.

Art. 62. As quotas-partes, taxa básica, das despesas ordinárias de Condomínio serão iguais para todas as unidades condominiais.

CAPÍTULO X

DAS INADIMPLÊNCIAS

Art. 63. Os condôminos em atraso com o pagamento das contribuições fixadas em Assembléia pagarão o débito, acrescido dos encargos previstos na Lei.

Art. 64. O condômino em atraso com as contribuições fixadas em Assembléia fica impedido temporariamente de votar e integrar comissões até a regularização dos débitos com o Condomínio.

CART. MARCELO RIBAS - 1º Reg. Tít. e Doc.

Brasília - DF 19
MICROFILME 714119

Art. 65. O condômino em atraso com as contribuições fixadas em Assembléia, integrante de comissões, terá sua participação suspensa, sendo reintegrado após a quitação de seu débito.

CAPÍTULO XI

DAS NORMAS DE CONVIVÊNCIA COMUNITÁRIA

Art. 66. Não é permitida a produção de ruídos ou sonorização excessivos, seja de natureza verbal, elétrica ou mecânica, durante o horário de silêncio: de 22h às 6h, visando não perturbar o sossego e o bem-estar dos demais moradores. Excepcionalmente, nos casos de festas de aniversários, casamentos, batizados, confraternizações familiares e outras, os ruídos e sonorização moderados podem se estender até 2h, devendo ser comunicados, com antecedência mínima de 72 (setenta e duas) horas, ao Síndico ou Subsíndico, para que a vizinhança seja avisada.

Parágrafo único. Incluem-se os casos de aprendizado ou ensaio com instrumentos musicais ou similares de qualquer espécie, para cuja execução o condômino deverá possuir ambiente isolado por tratamento acústico.

Art. 67. É terminantemente proibida a utilização de água e energia elétrica das partes comuns para outros fins, não previstos ou não autorizados pelo Síndico.

Art. 68. É assegurado ao Condomínio o direito da ação regressiva contra o condômino que vier a infringir as leis e regulamentos, para ressarcir-se dos danos por ele cometidos.

Art. 69. Não é permitida a fixação de cartazes, letreiros e placas nos muros que cercam o Condomínio, exceto com a autorização do Síndico, por escrito e por tempo certo.

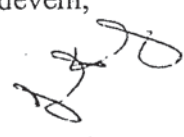
Parágrafo único. Igualmente é proibido danificar ou utilizar os totens de endereçamento posicionados nas áreas comuns do Condomínio para finalidade diferente da que se destinam.

Art. 70. A entrada e saída de móveis e mudanças deverão ser informadas com antecedência mínima de 72 (setenta e duas) horas ao Síndico ou Subsíndico pelo condômino interessado.

Art. 71. Para evitar perigo de dano à integridade física de pessoas, só é permitida a circulação de cães nas áreas de uso comum do Condomínio (ruas, praças e calçadas), se observadas as seguintes cautelas:

I. o cão deve estar sempre preso por coleira resistente de, no máximo, um metro e meio de extensão e sob domínio constante e absoluto de seu proprietário, possuidor ou responsável, pessoa que tenha a capacidade de dominá-lo e conduzi-lo;

II. os cães de médio e grande porte de raças sabidamente agressivas devem, ainda, usar focinheira;



III. ao circular nas vias comuns do Condomínio, o condutor do animal deverá recolher, em recipiente apropriado, as fezes depositadas nas vias públicas ou calçadas e descartar na lixeira mais próxima.

Parágrafo único. Os animais como galinhas, pombos, coelhos e outros, deverão permanecer na área privativa, sendo proibido o trânsito nas vias comuns do Condomínio.

Art. 72. A criação de animais está condicionada à observação das condições de ordem, higiene, saúde e segurança de todos.

Art. 73. É vedado aos condôminos manipular, sob qualquer pretexto, chaves, quadros, demais peças e instrumentos das instalações comuns, assim como ter acesso às dependências que contenham essas instalações.

Art. 74. Os condôminos são responsáveis por suas propriedades e, em nenhuma hipótese, o Condomínio será responsabilizado por furtos ou qualquer ocorrência danosa, tanto no interior dos lotes/residências, quanto por objetos deixados em locais que não tenham sido designados para tal finalidade.

Art. 75. Os inquilinos ou ocupantes devem observar todas as normas que regem o Condomínio, por imposição contratual dos locadores, porém, os proprietários (locadores) responderão solidariamente perante o Condomínio pelas faltas, infrações e multas oriundas de atos e omissões de seus inquilinos ou ocupantes.

Art. 76. O Condomínio não se responsabiliza por roubos, furtos ou quaisquer fatos ocorridos nas frações ideais.

Art. 77. O uso de aparelhos de som ou qualquer instrumento sonoro deverá ser feito de modo a não perturbar o sossego e o bem estar dos demais moradores, independentemente do período estipulado pelo horário de silêncio.

Art. 78. O controle de entrada e saída de pessoas e veículos leves no Condomínio será feito mediante a identificação na Portaria, e sob nenhuma hipótese será dispensado.

Art. 79. A entrada e a saída de veículos de carga de materiais de construção serão permitidas no horário compreendido entre 7h e 17h, e os demais, de 7h às 20h, exceto quando o veículo for de propriedade de condômino, pelo portão de serviço e mediante identificação.

Art. 80. Todos os moradores e, principalmente, seus empregados, mesmos os eventuais, deverão ser previamente cadastrados junto ao Condomínio.

Parágrafo único. Os empregados deverão pegar suas carteiras de identificação na Portaria, quando de sua entrada no Condomínio, devendo entregá-las na saída.

Art. 81. Os condôminos, seus familiares, empregados e seus visitantes são obrigados a zelar pela ordem e boa reputação do Condomínio.

Parágrafo único. O condômino é responsável por quaisquer danos causados ao Condomínio, pelos empregados por ele contratados, bem como os visitantes.

Art. 82. Cada condômino é responsável pelo entulho de sua obra, que deverá ser acondicionado em contêiner apropriado e retirado em prazo não superior a 15 dias, evitando, assim, a proliferação de insetos, ratos e escorpiões.

Art. 83. É proibida a queima de lixo ou restos de vegetação no interior das propriedades ou fora delas.

Art. 84. É vedada a criação de animais que possam incomodar os vizinhos pelo barulho, mau cheiro ou sujeiras que venham contribuir para focos de moscas ou outros insetos nocivos à saúde.

Art. 85. A velocidade máxima permitida no interior do Condomínio será de acordo com as placas de regulamentação e orientação previstas pelo Conselho Nacional de Trânsito.

Art. 86. Cada motorista deverá reduzir a velocidade quando a pista estiver sendo usada por ciclistas, pedestres, patinadores, crianças, pessoas idosas, deficientes físicos e outros.

Art. 87. Não é permitido dirigir veículos sem a necessária habilitação, colocando em risco a integridade do Condomínio e dos condôminos, principalmente menores, mesmo acompanhados dos pais.

Parágrafo único. Os usuários de motocicletas ou similar, bem assim o passageiro, deverão portar capacete.

Art. 88. É proibido estacionamento irregular de veículos sobre calçadas, defronte de garagens ou portões, ou impedindo o trânsito em vias públicas.

Art. 89. É proibido reparos de veículos em via pública.

Art. 90. É vedado aos proprietários ou ocupantes de frações ideais residenciais construir ou instalar consultórios, escritórios comerciais, laboratórios, pensões, clubes de jogos, ou quaisquer atividades comerciais, industriais e prestação de serviços, bem como templos religiosos, na área residencial.

Art. 91. É proibido portar armas de fogo ou de qualquer outra espécie, ou mesmo de ar comprimido (chumbinho) nas áreas comuns, exceto as pessoas que possuam o porte legal e tenham real necessidade de portá-las, por exigência da profissão.

Art. 92. É proibido fornecer água para condômino que tenha tido seu fornecimento interrompido por inadimplência junto ao Condomínio.

Art. 93. É vedado ao condômino ou a terceiros restabelecer o fornecimento de água que tenha sido determinado o corte, por motivo de inadimplência junto ao Condomínio, sem a expressa autorização da Administração.

Rodovia Diogo de Araújo, DF 140, KM 03, CEP: 71680-609 E CNPJ

Art. 94. É proibido locar ou ceder residências para celebração de aniversários, casamentos, convenções, comemorações ou outros eventos similares.

Art. 95. É proibido subir, pular muros ou cercas, ou estimular que o façam, para sair ou entrar no Condomínio.

Art. 96. É proibido depositar entulhos, resto de obras ou similar nas vias públicas ou nos lotes de terceiros.

Art. 97. É proibido fazer massa de cimento, concreto ou similares nas vias públicas.

Art. 98. É proibido depositar qualquer tipo de material de construção nas vias públicas.

Art. 99. Toda água servida no lote deverá ser canalizada para fossa séptica dentro dos padrões da CAESB. A água proveniente de limpeza de piscinas, calçadas, garagens e áreas de lazer, deverão ser esgotadas em caixas de recarga de aquíferos, evitando-se o desperdício e o acúmulo de águas nas vias comuns.

Art. 100. É proibido empinar pipa nas áreas comuns ou vias públicas.

Art. 101. A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus deveres.

Art. 102. A alienação ou transferência de direitos sobre a fração ideal dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o Condomínio.

Art. 103. Os lotes residenciais não poderão ter acesso direto à área externa do Condomínio.

Art. 104. O horário de fornecimento de água dos reservatórios do Condomínio será estabelecido pela Administração, conforme as necessidades e disponibilidades.

Art. 105. É proibido o uso de bomba para sugar água potável diretamente da rede de abastecimento domiciliar.

Art. 106. Os locatários e seus visitantes estão obrigados ao rigoroso cumprimento da Convenção e do Regimento Interno.

Art. 107. Fica obrigado o alienante cedente da fração ideal a comunicar e fornecer ao Condomínio o termo de transferência dessa fração, sob pena de continuar responsável pela mesma.

Art. 108. As regras para as edificações no Condomínio serão regidas pelo Código Interno de Obras, que faz parte integrante deste Regimento.

CART. MARCELO RIBEAS - 1º Reg. Tít. e Docs.
Brasília - DF
MICROFILME 714119

CAPÍTULO XII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 110. Toda comissão, ao ser instituída, deverá ser formalizada a definição clara de seus objetivos, delimitando sua competência, o prazo de sua duração e o quantitativo de seus integrantes.

Art. 111. Todo movimento de caixa será feito via bancária, devendo ser aberta conta exclusiva do Condomínio.

Art. 112. As funções do Síndico e do Subsíndico não poderão ser delegadas a pessoas estranhas ao Condomínio

Art. 113. Na eventual ausência do Subsíndico para substituição do Síndico, assumirá esta função o Presidente do Conselho Consultivo.

Art. 114. Qualquer membro da Administração do Condomínio responderá pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa por dolo ou culpa.

Art. 115. Poderá o Síndico celebrar acordos com outros Condomínios ou organismos da região, após a aprovação do Conselho Consultivo, *ad referendum* da próxima Assembléia Geral.

Art. 116. Deverá ser mantido, com as devidas atualizações, um inventário, onde deve constar a relação, com suas respectivas especificações, de todos os bens patrimoniais do Condomínio, ficando tal cadastro sob responsabilidade direta do Síndico, devendo este prestar contas dos referidos bens e repassá-los ao seu sucessor, respondendo pecuniariamente pela falta destes.

CAPÍTULO XIII

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 117. Causar danos aos próprios do Condomínio, como muros, asfalto, meios-fios, sistemas elétricos, hidráulicos, totens de endereçamento e outros:

Multa: 60% da última Taxa Ordinária cobrada, além do ressarcimento ao Condomínio do valor correspondente ao dano causado, para cada ocorrência.

Art. 118. Trabalho de empregados dos condôminos sem o competente cadastro dos mesmos junto ao Condomínio:

- Na 1ª ocorrência haverá notificação ou advertência para que se promova o cadastramento no prazo de 72 (setenta e duas) horas.

- A partir da 2ª ocorrência será cobrada multa de 20% da última Taxa Ordinária cobrada, para cada ocorrência.

CART. MARCELO RIBAS - 1º Reg. Tít. e Docs.
Brasília - DF

MICROFILME Nº 714119

Rodovia Diogo de Araújo, DF 140, KM 03, CEP: 71680-609 E CNPJ

Art. 119. Lixo, entulho ou detritos não recolhidos em local adequado, em desobediência às normas do Condomínio:

- Na 1ª ocorrência haverá notificação ou advertência para que seja providenciada a devida remoção no prazo de 05 (cinco) dias corridos.

- Não sendo atendida a advertência expedida, o Condomínio realizará o recolhimento específico e cobrará por remoção, a título de ressarcimento, 30% da última Taxa Ordinária cobrada.

Art. 120. Queima de lixo ou similar:

- Multa: 100% da última Taxa Ordinária cobrada, para cada ocorrência.

Art. 121. Cães soltos nas vias internas, sem que estejam com coleiras e correntes, sob o controle de seus donos ou responsáveis.

Parágrafo único. Cães de médio e grande porte circulando nas vias públicas do Condomínio, sem coleira, guia e, para aqueles que se faz necessária, a focinheira:

- Multa: 100% da última Taxa Ordinária cobrada, para cada ocorrência.

- A partir da 2ª ocorrência, o animal será recolhido e encaminhado ao canil do Condomínio, sendo retirado somente com a presença do proprietário.

Art. 122. Criação de animais que possam incomodar vizinhos pelo barulho, mau cheiro ou sujeiras que venham a contribuir para focos de moscas ou outros insetos nocivos à saúde:

- Na 1ª ocorrência haverá notificação ou advertência para que, no prazo de 5 dias, sejam tomadas as devidas providências.

- A partir da 2ª ocorrência será cobrada multa de 70% da última Taxa Ordinária cobrada, para cada ocorrência.

Art. 123. Dirigir veículos sem a necessária habilitação, colocando em risco a integridade do Condomínio e dos condôminos, será comunicado, por ofício, à autoridade competente:

- Na 1ª ocorrência haverá notificação ou advertência.

- A partir da 2ª ocorrência será cobrada multa de 100% da última Taxa Ordinária cobrada, para cada ocorrência.

Art. 124. Dirigir veículos com negligência, imprudência ou imperícia ou, ainda, fora das normas deste Condomínio e do Código Nacional de Trânsito, colocando em risco a integridade do Condomínio e dos condôminos, será comunicado, por ofício, à autoridade competente:

CART. MARCELO RIBAS - 1º Reg. Tít. e Docs.

Brasília - DF
MICROFILME Nº 714119

- Na 1ª ocorrência haverá notificação ou advertência.

- A partir da 2ª ocorrência será cobrada multa de 100% da última Taxa Ordinária cobrada, para cada ocorrência.

Art. 125. Não instalar lixeira e/ou caixa de correio na sua área privativa, não permitindo o acondicionamento apropriado do lixo, bem como a entrega da correspondência, respectivamente.

- Na 1ª ocorrência haverá notificação ou advertência, para que sejam providenciadas no prazo de 10 (dez) dias.

- A partir da 2ª ocorrência será cobrada multa de 50% da última Taxa Ordinária cobrada, para cada ocorrência.

Art. 126. Estacionamento irregular de veículos sobre calçadas ou defronte de garagens ou portões, ou impedindo o trânsito em vias públicas:

- Na 1ª ocorrência haverá notificação.

- A partir da 2ª ocorrência será cobrada multa de 30% da última Taxa Ordinária cobrada, para cada ocorrência.

Art. 127. Reparos de veículos em via pública, que possam derramar óleo, danificar o asfalto ou dificultar o trânsito.

- Em ocorrendo, haverá aplicação de multa de 30% da última Taxa Ordinária cobrada, para cada ocorrência.

Art. 128. Não respeitar a Lei do Silêncio:

- Na 1ª ocorrência haverá notificação.

- A partir da 2ª ocorrência será cobrada multa de 100% da última Taxa Ordinária cobrada, para cada ocorrência.

Art. 129. Uso de aparelhos de som, buzinas ou similares, bem assim quaisquer manifestações que produzam ruídos ou sonorização excessivos:

- Na 1ª ocorrência haverá notificação por escrito.

- A partir da 2ª ocorrência será cobrada multa de 100% da última Taxa Ordinária cobrada, e assim sucessivamente para cada ocorrência.

Art. 130. Portar armas de fogo de qualquer espécie, ou mesmo de ar comprimido (chumbinho) nas áreas comuns, exceto as pessoas que possuam o porte legal e tenham real necessidade de portá-las, por exigência da profissão, será comunicado, por ofício, à autoridade competente:

- Na 1ª ocorrência haverá notificação.

- A partir da 2ª ocorrência será cobrada multa de 200% da última Taxa Ordinária cobrada, e comunicação à autoridade competente.

Art. 131. Pular muros ou cercas ou estimular que o façam, para sair ou entrar no Condomínio:

- Na 1ª ocorrência haverá notificação ou advertência.

- A partir da 2ª ocorrência será cobrada multa de 70% da última Taxa Ordinária cobrada, para cada ocorrência.

Art. 132. No extravasamento de fossa séptica fica o proprietário obrigado a remover os dejetos no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas após a notificação pelo Condomínio:

- Extravasamento de fossas ou vazamentos de esgotos para vias públicas ou terrenos vizinhos.

- Na 1ª ocorrência haverá notificação ou advertência.

- A partir da 2ª ocorrência ou notificação será cobrada multa de 80% da última Taxa Ordinária cobrada, para cada ocorrência ou notificação, além de comunicar aos órgãos competentes.

Art. 133. Desperdício de água por vazamento nas redes internas ou caixas d'água das residências ou lojas:

- Na 1ª ocorrência haverá notificação ou advertência para que, no prazo de 24 horas, se promova a regularização.

- A partir da 2ª ocorrência será cobrada multa de 60% da última Taxa Ordinária cobrada, para cada ocorrência e, persistindo, será efetuada a suspensão de fornecimento da água.

Art. 134. Violação ou danificação do hidrômetro ou religação de água sem a anuência da Administração:

- Multa: 200% da última Taxa Ordinária cobrada para cada ocorrência.

Art. 135. Fornecer água a condômino que tenha tido seu fornecimento interrompido por inadimplência junto ao Condomínio:

- Na 1ª ocorrência haverá notificação ou advertência.

- A partir da 2ª ocorrência será cobrada multa de 70% da última Taxa Ordinária cobrada, para cada ocorrência.

Art. 136. Abastecer piscina com água do Condomínio:

- **Multa: 200% da última Taxa Ordinária cobrada.**

Art. 137. Locar residências ou prédio comercial para celebração de aniversários, casamentos, convenções, comemorações, reuniões religiosas e outros eventos similares:

- **Multa: 100% da última Taxa Ordinária cobrada.**

Art. 138. Usar bomba para sugar água potável diretamente da rede de abastecimento domiciliar:

- **Na 1ª ocorrência haverá notificação ou advertência.**

- **A partir da 2ª ocorrência será cobrada multa de 70% da última Taxa Ordinária cobrada, para cada ocorrência e, persistindo, será efetuada a suspensão de fornecimento da água.**

Art. 139. Manter construções de caráter transitório por prazo superior ao permitido:

- **Na 1ª ocorrência haverá notificação para retirada da construção no prazo de 15 (quinze) dias. Não sendo atendida a notificação:**

- **Multa: 70% da última Taxa Ordinária cobrada, além da Administração promover as ações competentes.**

Art. 140. Depositar entulhos, resto de obras ou similar nas vias públicas ou nos lotes de terceiros:

- **Na 1ª ocorrência haverá notificação para retirada em 5 dias.**

- **Multa: 90% da última Taxa Ordinária cobrada para cada ocorrência.**

Art. 141. Fazer massa de cimento, concreto ou similares nas vias públicas:

- **Na 1ª ocorrência haverá notificação para retirada em 5 dias.**

- **Multa: 90% da última Taxa Ordinária cobrada para cada ocorrência.**

Art. 142. Depositar qualquer tipo de material de construção nas vias públicas:

- **Na 1ª ocorrência haverá notificação para retirada em 5 dias.**

- **Multa: 80% da última Taxa Ordinária cobrada para cada ocorrência.**

Art. 143. Empinar pipa nas áreas comuns ou vias públicas:

- **Multa: 100% da última Taxa Ordinária cobrada para cada ocorrência.**

- Multa: 50% da última Taxa Ordinária cobrada para cada ocorrência.

CAPÍTULO XIV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 145. É dever de todos os condôminos, ou seus prepostos, respeitar a Lei do Silêncio e cumprir as normas estabelecidas pela Convenção e pelo Regimento Interno, que ficam fazendo parte integrante dos contratos de locação, vendas, de promessa de compra e venda, ou de quaisquer outros que importem na cessão de propriedade ou de uso das frações ideais ou suas subdivisões legais, tais como salas, lojas e apartamentos, sob pena de ficarem sujeitos, conforme o caso, a uma das penalidades previstas neste Regimento Interno.

Art. 146. O Código Interno de Obras faz parte integrante deste Regimento e sua infringência submeterá o infrator às suas cominações, bem como as aqui definidas.

Art. 147. Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico, pelo Subsíndico, pelo Conselho Consultivo ou pela Assembléia Geral, que aplicará, onde couber, a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, bem como a legislação pertinente.

CAPÍTULO XV

APROVAÇÃO E DATA DE VIGÊNCIA

Art. 148. Este Regimento Interno foi aprovado pela Assembléia Geral Ordinária realizada em 25/03/2007 e terá vigência a partir dessa mesma data, devendo ser devidamente registrado em Cartório.

Art. 149. Revogam-se as disposições em contrário.


GIOVANNI LEONARDO DE SOUZA FERREIRA
Síndico

CART. MARCELO RIBAS - 1º Reg. Tít. e Docs.
Brasília - DF

MICROFILME Nº 714119