

SETOR TOTAL VILLE CONDOMÍNIO 101



REGIMENTO INTERNO

Seção I - Das disposições gerais

Art. 1 - O presente Regimento Interno do **SETOR TOTAL VILLE CONDOMÍNIO 1**, situado na Rua 600 – Lote 601 – Quadra 101 – Santa Maria/DF CEP: 72.549-650, registrado no Cartório de 5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal sob a matrícula no 32.549, dispõe sobre regras e normas de conduta destinadas aos condôminos e possuidores, bem como sobre o uso das unidades autônomas e das partes comuns e a execução de obras, elaboradas para a preservação e manutenção da ordem, comodidade, tranquilidade, conservação e segurança no edifício, com vistas ao bem estar dos moradores.

Parágrafo Único - Este Regimento Interno, para todos os efeitos, rege-se pelas disposições da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e alterações posteriores, e pela Convenção do Condomínio, da qual é complemento, a cujo fiel e exato cumprimento obrigam-se os proprietários, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários, usufrutuários ou adquirentes a qualquer título, por si, seus herdeiros, familiares, dependentes, prepostos, locatários, serviçais, visitantes, sucessores a qualquer título ou pessoas que residam ou venham a residir no edifício, ou ainda aqueles que vierem a ocupá-lo mesmo que ocasionalmente.

Art. 2 - Obriga-se a administração do condomínio a tornar público este Regimento no âmbito do condomínio, tornando-o acessível a todo e qualquer condômino, o que se dará via disponibilidade para consulta na portaria do empreendimento, não podendo, portanto, ser alegado o seu desconhecimento por parte de qualquer dos condôminos.

Art. 3 - Equiparam-se ao condômino todos os moradores do apartamento sob sua responsabilidade, seus empregados, visitantes, convidados e demais pessoas por ele autorizadas a entrar no empreendimento, cabendo a ele, o condômino, a responsabilidade sobre os atos dessas pessoas previstos neste Regimento.

Art. 4 - Os condôminos obrigam-se a zelar pelo patrimônio coletivo, pela conservação, limpeza e segurança do empreendimento e das pessoas que nele se encontrem.

Art. 5 - Os condôminos obrigam-se a orientar seus atos pelos princípios de harmonia, respeito mútuo e boa vizinhança tanto nos atos praticados em seus apartamentos quanto nas situações que envolvam o uso dos bens e espaços comuns.

Art. 6 - Sem prejuízo à obrigatoriedade de ressarcimento de eventuais prejuízos causados ao condomínio, o não cumprimento de normas prescritas neste Regimento acarretará aos seus responsáveis, após advertência verbal e/ou escrita e manutenção da prática, a atribuição de multa definida de acordo com as seguintes faixas:

I - infração do grupo 1: **30% (trinta por cento)** da maior taxa de condomínio vigente;

II - infração do grupo 2: **50% (cinquenta por cento)** da taxa maior de condomínio vigente;

III - infração do grupo 3: **70% (setenta por cento)** da taxa maior de condomínio vigente.

§ 1º - A aplicação da multa, após advertência, é obrigatória, não se sujeitando à discricionariedade da administração do condomínio.

§ 2º - O condômino que desejar contestar qualquer multa a ele imposta poderá, no prazo de dez dias corridos após a notificação, encaminhar recurso a ser apreciado pela composição formada pelo Conselho Consultivo/Fiscal, o Síndico e o Subsíndico, que, depois de ouvido o condômino requerente se este assim o desejar, se pronunciará acerca da manutenção ou cancelamento da multa num prazo de até dez dias corridos.

§ 3º - Ao final dos artigos passíveis de multa consta indicação do grupo a que ele se refere conforme os itens do *caput* deste artigo.

§ 4º - A aplicação de multa não isenta o condômino da obrigatoriedade de cessar a prática e desfazer os efeitos do ato objeto de penalidade, podendo o Síndico tomar as medidas necessárias para tanto.

§ 5º - Em caso de reincidência, dentro do período de sete dias corridos, da infração notificada, a multa será acrescida em cem por cento do valor original.

Art. 7 - Danos causados ao condomínio terão seu custo atribuído ao condômino responsável, o qual deverá se abster de qualquer outra providência para os reparos necessários.

Parágrafo único – Caberá à administração do condomínio providenciar os reparos, que deverão ser custeados pelo condômino responsável.

Art. 8 - Sem prejuízo da multa prevista, quando da execução de obra irregular, esta deverá ser desfeita, cabendo ao Síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la à custa do transgressor se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

Art. 9 - À administração do condomínio não será imputada qualquer responsabilidade por acidentes, danos ou ferimentos sofridos por condôminos e frequentadores do condomínio.

Parágrafo único – Pessoas incapazes ou relativamente capazes deverão ser assistidas pelos seus responsáveis.

Art. 10 - Os casos omissos neste Regimento Interno e na Convenção do Condomínio serão analisados pela administração do condomínio ou em assembleia.

Parágrafo único – O Síndico deverá dar ciência à assembleia subsequente às decisões por ele tomadas para as quais não havia previsão regulamentar.

Seção II - Dos direitos e deveres dos condôminos

Art. 11 - Constituem direitos dos condôminos:

I - dispor ou onerar suas respectivas unidades autônomas, bem como transferir os direitos à sua aquisição e o direito de constituir ônus sobre elas, independentemente de consentimento dos condôminos ou titulares de direito à aquisição de outras unidades autônomas, direito esse condicionado à anuência da incorporadora, enquanto ainda restarem dívidas das respectivas unidades junto à mesma, que figurará como interveniente nos respectivos instrumentos;

II - alienar, prometer, vender, gravar, ceder ou transferir direitos aquisitivos ou de simples posse sobre a unidade autônoma, podendo, nas mesmas condições, reivindicá-los das mãos de quem indevidamente a detenha;

III - usar, gozar, fruir e dispor da propriedade do modo que lhes aprouver, desde que observadas as disposições da Convenção do Condomínio, deste Regimento Interno, bem como da Lei nº 4591/64, com as modificações introduzidas pela Lei Nº 4.864/65 e efeitos previstos no Código Civil Brasileiro, instituído pela Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002;

IV - dar em locação sua unidade autônoma, observadas as condições da legislação específica, da Convenção do Condomínio e deste Regimento Interno;

V - usar da coisa comum conforme sua destinação específica, sobre ela exercendo todos os direitos que lhe conferem a legislação, a Convenção do Condomínio e este Regimento Interno;

VI - comparecer às assembleias ou nelas se fazer representar por bastante procurador, podendo discutir, propor, aprovar, impugnar, rejeitar, votar e ser votado, desde que estejam em dia com o pagamento de todas as suas contribuições condominiais e demais valores eventualmente devidos ao condomínio;

VII - possuir, em suas unidades ou fazer circular no condomínio, animais domésticos ou cães guias, não mais do que dois, desde que não sejam peçonhentos e que não ofereçam risco à saúde dos demais condôminos:

- (a) comprovadamente não tragam nenhum risco ou incômodo aos demais condôminos, inclusive produzindo sons em volumes incompatíveis;
- (b) respeite-se a legislação referente a animais domésticos;
- (c) no trânsito por áreas comuns os cães deverão ser conduzidos por guias e coleiras. Os cães de grande e médio porte (exceto se cães guias), deverão ser conduzidos com guia, coleira e focinheira;
- (d) o seu trânsito pelas áreas comuns seja restrito para entrada ou saída do empreendimento e permanências nas dependências próprias.

VIII - examinar livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e quaisquer documentos outros relacionados ao condomínio, sem, contudo, poder retirá-los do local definido pelo Síndico no âmbito do condomínio;

IX - solicitar ao Síndico, Subsíndico e/ou Conselho Consultivo e receber informações acerca de questões atinentes à administração do Condomínio, desde que sejam respeitados os horários de descanso, salvo em casos de emergências;

X - fazer consignar no livro de atas das assembleias ou no livro de ocorrências do condomínio eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra decisões e atos que repute prejudiciais à boa administração do empreendimento, solicitando ao Síndico, se for o caso, a adoção das medidas corretivas adequadas;

XI - proceder as modificações e/ou reformas internas, de suas respectivas unidades autônomas, desde que sejam obedecidas as normas previstas no Art. 8 deste Regimento Interno, sendo proibido a modificação e/ou alteração, qualquer que seja, da estrutura de sustentação das edificações de alvenaria e lajes de concreto, prumadas ou condutores centrais de água, esgoto, águas pluviais, gás, sistema de proteção contra incêndio, condutores de fiação de luz, telefone, interfone, antenas e outras que constituem partes comuns do condomínio.

XII - instalar redes de proteção, na cor areia, e películas de controle solar, na cor fumê, nas janelas e vidros desde que observadas as normas da ABNT e os padrões definidos pelo condomínio.

Art. 12 - Constituem proibições aos condôminos:

I - destinar a unidade a uso adverso do determinado na Convenção do Condomínio e no presente Regimento Interno. (grupo 3);

II - deixar de prestigiar, acatar e fazer acatar as decisões do Síndico, de seus prepostos e das assembleias. (grupo 3);

III - usar seu apartamento de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e a segurança dos demais condôminos. (grupo 3);

IV - alterar as fachadas e esquadrias da edificação de qualquer modo ou forma. (grupo 3);

V - efetuar fechamento de varandas de forma diversa da padronizada pelo condomínio. (grupo 2);

VI - decorar as paredes ou esquadrias externas com cores ou tonalidades diferentes das empregadas no conjunto da edificação, bem como utilizar a unidade em instalações não permitidas pelo condomínio, conforme previsto neste Regimento Interno, habite-se e Convenção do Condomínio. (grupo 2);

VII - colocar em peitoris, janelas, terraços, áreas de serviço e amuradas, vasos, antenas, enfeites, plantas ou quaisquer outros objetos que representem risco de dano aos aparelhos do condomínio e às pessoas que nele se encontrem ou que prejudiquem a estética do empreendimento e a iluminação e/ou ventilação das unidades vizinhas. (grupo 3);

VIII - colocar nas partes comuns do empreendimento quaisquer objetos ou instalações, salvo com autorização da administração do condomínio, para casos extraordinários. (grupo 1);

IX - colocar ou autorizar a colocação nas partes comuns ou fachadas do condomínio, letreiros ou placas de publicidade, bem como fazer inscrições ou sinais de qualquer natureza, salvo os autorizados em assembleias, exceto as placas de venda e/ou aluguel do imóvel. (grupo 3);

X - forrar os vidros das janelas com qualquer material que modifique as cores ou tonalidades originais do empreendimento, salvo aquele especificado no item XII do Artigo 11 deste Regimento. (grupo 1);

XI - usar fogões e aquecedores que não sejam a gás canalizado ou elétrico. (grupo 3);

XII - lançar nas áreas comuns papéis, pontas de cigarros, objetos, lixos, devendo transportá-los até as lixeiras sempre acondicionados em pequenos volumes. Cada condômino deverá levar o seu próprio lixo ou entulho de obras e mudanças, lacrado e sem apresentar vazamentos, e depositá-lo nas lixeiras disponíveis no espaço reservado para tal. Em hipótese alguma poderão deixar os volumes nos corredores de circulação dos andares ou em outros lugares que não sejam as lixeiras. Casos especiais serão analisados pelo síndico. (grupo 2);

XIII - usar toldos externos às fachadas do empreendimento. Só será permitida a cobertura do terraço descoberto atrás das casas, conforme modelo padrão a ser apresentado por comissão eleita em assembléia e autorizado pela equipe de administração formada pelo Síndico e os Subsíndicos dos 14 blocos de casas. (grupo 3);

XIV - embaraçar de qualquer forma o uso das partes comuns. (grupo 1);

XV - permitir a entrada e permanência de animais visitantes. (grupo 3);

XVI - usar ou manter em depósito materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos, deteriorantes ou nocivos à saúde ou ainda que possam afetar a segurança do condomínio, de pessoas ou acarretar aumento de despesas com seguro coletivo. (grupo 3);

XVII - deixar de usar as entradas próprias e as vias de circulação e de transporte de cargas destinadas para este fim. (grupo 1);

XVIII - impedir o acesso do Síndico, Subsíndico ou prepostos, em sua unidade para o fim de examinar ou reparar defeitos ou ocorrências que de qualquer forma afetem outras unidades autônomas ou partes comuns ou que possam acarretar desperdícios de água, gás, energia elétrica e quaisquer recursos do condomínio. (grupo 2);

XIX - utilizar empregados do condomínio para serviços particulares durante os horários em que os mesmos estejam a serviço do condomínio. (grupo 1);

XX - utilizar qualquer aparelho ou objeto sonoro que pelo ruído perturbe o sossego dos demais condôminos a qualquer hora do dia ou da noite, excetuando-se o necessário para a execução de obras. (grupo 3);

XXI - remover pó de tapetes, cortinas, ou de partes nas unidades autônomas, senão por meios que impeçam sua dispersão. (grupo 1);

XXII - estender roupas, tapetes ou colocar quaisquer objetos nas janelas, ou em quaisquer outros lugares que sejam visíveis do exterior do empreendimento. (grupo 2);

XXIII - colocar objetos nas janelas ou em lugares dos quais possam cair. (grupo 3);

XXIV - manter nas respectivas unidades autônomas instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e a solidez do condomínio. (grupo 3);

XXV - utilizar aparelhos que causem incômodo aos demais condôminos, à exceção das necessidades de execução de serviços conforme previsto neste Regimento Interno. (grupo 1);

XXVI - permitir a realização de jogos e atividades esportivas em partes diferentes das destinadas aos mesmos. (grupo 1);

XXVII - deixar de contribuir para as despesas comuns do empreendimento, de acordo com o estabelecido na Convenção do Condomínio, inclusive a Incorporadora que deverá arcar com 100% das referidas despesas condominiais de suas unidades. (grupo 3);

XXVIII - deixar de contribuir para o custeio de obras determinadas por assembleia, na forma e na proporção estabelecida na Convenção do Condomínio. (grupo 3);

XXIX - deixar de comunicar imediatamente ao Síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade. (grupo 3);

XXX - 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 das mesmas, respondendo pelos danos que porventura vierem a causar à unidade autônoma de terceiros. (grupo 3);

XXXI - instalar estações de radioamadores ou quaisquer outras que possam causar interferência ou danos aos aparelhos e instalações elétricas dos demais condôminos ou do condomínio. (grupo 1);

XXXII - instalar antenas de TV e similares nas partes de uso comum (caixas d'água, casas de máquinas etc) que não sejam deliberadas em assembleia geral, exceto antenas coletivas a serem adquiridas pelo Condomínio. (grupo 1);

XXXIII - deixar de fazer constar como parte integrante dos contratos de locação, cessão, alienação ou promessa de alienação, exemplar da Convenção do Condomínio, deste Regimento Interno, bem como demais normas existentes. (grupo 1);

XXXIV - impedir o acesso à sua unidade autônoma de pessoas autorizadas pelo Síndico para realização de serviços que pertençam a outras unidades autônomas (como reformas, por exemplo) e que necessariamente tenham que ser realizados pela parte interna da sua unidade autônoma, desde que avisadas com antecedência mínima de dez dias, salvo casos emergenciais, que sejam ressarcidas todas as despesas com os possíveis danos causados e que todas as custas da obra sejam de responsabilidade do proprietário da unidade causadora, não só nas áreas de uso privativo como nas áreas de uso comum. (grupo 2);

XXXV - sobrecarregar a estrutura e as lajes do empreendimento com peso superior a 150 kg/m² (cento e cinquenta quilogramas por metro quadrado). (grupo 3);

XXXVI - deixar de zelar pelo asseio e segurança do condomínio. (grupo 1);

XXXVII - deixar de manter o cadastro de moradores do condomínio atualizado. (grupo 1);

XXXVIII - deixar de recolher os dejetos dos animais domésticos de sua propriedade nos termos deste Regimento Interno. (grupo 1);

XXXIX - usar o sistema de comunicação interna em conversas por tempo além do estritamente necessário. (grupo 1);

XL - deixar de notificar à administração do condomínio quanto à natureza dos serviços a serem realizados em seu apartamento. (grupo 3);

XLI - deixar de respeitar dias e horários permitidos para a execução de reformas, aqui definidos como de segundas aos sábados, exceto feriados, de 8 as 12 horas e de 14 as 18 horas, podendo as reformas urgentes se darem em qualquer horário desde que autorizadas pelo Síndico. (grupo 2);

XLII - deixar de respeitar dias e horários permitidos para mudanças, aqui definidos como de segundas aos sábados, exceto feriados, de 8 as 18 horas, salvo deliberação posterior em Assembleia. (grupo 2);

XLIII - modificar as características dos *halls* sociais e de serviços em tamanho e cor diferentes da construção original, salvo a fechadura e a maçaneta. (grupo 3);

XLIV - modificar as características constantes no projeto arquitetônico aprovado pelos órgãos reguladores, bem como as partes visíveis que constituam a fachada do condomínio. (grupo 3);

XLV - manter no interior das edificações ou dos apartamentos qualquer animal que comprometa higiene, saúde, segurança ou tranquilidade dos condôminos. (grupo 3);

XLVI - autorizar o ingresso em qualquer dependência do condomínio de vendedores ambulantes, agentes de propaganda, corretores de planos de capitalização, vendedores de "carnês", bem como de pessoas que se dediquem a angariar donativos, exceto quando chamados por condômino ou corretores da Incorporadora, desde que restrito ao seu apartamento, ou cujo local de permanência será designado pelo Síndico e respeitem e acatem as regras e penalidades deste Regimento Interno (grupo 3);

XLVII - instalar em qualquer dependência do condomínio ou em seus apartamentos, oficinas de qualquer natureza, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, cursos, escolas, entidades ou agremiações estudantis, laboratório de análises químicas, enfermarias, ateliês de corte e costura, chapéus, salões de beleza, cabeleireiros, manicure, instituições destinadas à prática de cultos religiosos, bem como outras destinações não residenciais, quer sejam comerciais, culturais, profissionais ou recreativas. (grupo 3);

XLVIII - alienar, alugar ou, a qualquer título, ceder os direitos que detenha sobre garagem a quem não seja condômino. (grupo 3);

XLIX - possuir, manter nas unidades ou fazer circular no prédio, animais não domésticos, quaisquer que sejam a sua espécie, raça, porte ou que tenha qualquer comentário na justiça de sua conduta, independentemente do perigo, insalubridade ou desassossego que virtualmente possam representar para os moradores ou visitantes. (grupo 3);

L - gritar, discutir, conversar em voz alta ou, ainda, pronunciar palavras de baixo calão nas dependências do prédio e outras áreas comuns, com violação das normas elementares da boa educação e comprometendo o bom nome do condomínio. (grupo 1);

LI - usar buzina no interior e às portas do condomínio, exceto para alertas de segurança. (grupo 1);

LII - utilizar patins, *skates*, carrinhos de rolimã ou assemelhados em quaisquer das dependências do condomínio, exceto nas áreas destinadas. (grupo 1);

LIII - entregar chaves do apartamento a funcionários do condomínio, ainda que em caráter temporário, com vistas à execução de serviços nas áreas privativas ou à locação. Nesses casos, o condômino será responsabilizado por quaisquer danos ou prejuízos advindos da entrega das chaves. (grupo 1);

LIV - transitar com animais domésticos, exceto cães guias, nas áreas comuns e escadas em desacordo com o previsto no Art. 11 item VII. (grupo 2).

LV - Permitir que animais domésticos ou cães guias façam necessidades fisiológicas nas áreas comuns do condomínio. (grupo 3)

LVI - transitar nas áreas comuns diferentes das áreas de lazer utilizando trajes de banho inadequados ou sem camiseta. (grupo 1).

LVII – possuir cães e gatos, de qualquer porte, em suas unidades autônomas em desacordo com o previsto neste Regimento ou levá-los para as áreas de lazer (piscina, entre outras) bem como lavá-los nas áreas comuns do edifício. (grupo 1).

Seção III - Dos salões de festas e churrasqueira

Art. 13 - Os salões de festas e a churrasqueira são destinados a atividades sociais promovidas, exclusivamente, por condôminos.

Art. 14 - A locação se fará mediante agendamento e assinatura de termo de responsabilidade sobre o evento e sobre a integridade dos bens do condomínio.

Art. 15 - A locação será condicionada ao cumprimento das seguintes exigências por parte do condômino:

I - estar adimplente nas suas responsabilidades junto ao condomínio;

II - efetuar a reserva antecipada e assinatura do termo de compromisso;

III - quitar a taxa de locação em até dez dias antes da data prevista para o evento, que, se não efetivada, levará ao cancelamento automático da reserva.

Parágrafo único – A taxa diária de manutenção será equivalente a 20% (vinte por cento) da maior taxa de condomínio para o salão de festas e 10% (dez por cento) da maior taxa de condomínio para a churrasqueira, sendo que esta taxa poderá ser alterada em assembleia específica para tal.

Art. 16 - Não serão efetivadas reservas cumulativas de datas, de forma que qualquer dos condôminos pertencentes a um mesmo apartamento, ao qual se encontre vinculada reserva ainda não utilizada ou cancelada, não poderá efetuar nova marcação.

Art. 17 - O uso dos espaços poderá ser feito diariamente, até 23 horas, de domingos às quintas feiras, e até a 01 hora da manhã seguinte de sextas aos sábados, não sendo permitido o uso de equipamentos sonoros ou a produção de ruídos que abalem a tranquilidade dos moradores, além do volume sonoro estabelecido em legislação específica, limitado a 06 horas corridas. (grupo 3).

Parágrafo único – Ao término do horário previsto para a utilização dos espaços, a energia elétrica será automaticamente desligada, com tolerância de quinze minutos. Em caso de persistência no descumprimento do horário estipulado o condômino será notificado.

Art. 18 - A devolução das chaves se fará até às 08 horas do dia seguinte ao evento mediante vistoria por parte da administração ou de empregado por ela designado, com a presença do locatário, se este quiser, onde se verificará as condições dos bens do condomínio em relação ao termo de compromisso firmado no ato da reserva.

§ 1º - O não cumprimento do prazo para devolução implicará em débito ao locatário de uma taxa de reserva por dia excedente.

§ 2º - Depois de decorrido o prazo sem que as chaves tenham sido devolvidas, a administração do condomínio poderá tomar providências para a liberação dos espaços e efetuar a vistoria prevista no *caput* deste artigo sem a presença do locatário, o que não o exime de suas responsabilidades sobre a locação.

Art. 19 - É autorizada a colocação de mesas e/ou cadeiras nas partes comuns do condomínio, ficando, portanto, restrito ao número máximo de dez mesas e quarenta cadeiras para as atividades programadas. (grupo 2).

Art. 20 - A permanência dos convidados para eventos será restrita a esses ambientes e suas imediações.

Art. 21 - O locatário deverá deixar na portaria lista contendo os nomes dos convidados, sem a qual não será permitido o acesso de convidados ao prédio.

Art. 22 - O locatário responsabiliza-se por manter a integridade física das instalações e equipamentos locados e, na ocorrência de algum dano, compromete-se a ressarcir o condomínio pelo valor de seu conserto ou reposição.

Art. 23 - Além de cumprir e fazer cumprir as normas regulamentares do condomínio caberá ao condômino providenciar para que seus convidados não perturbem o sossego dos demais moradores durante o evento. (grupo 2).

Art. 24 - É vedada, em qualquer evento realizado nos espaços, a venda de ingressos, bebidas ou alimentos. (grupo 3).

Art. 25 - A administração do condomínio poderá, a seu critério, nomear, entre os empregados do condomínio, pessoa que assumirá em seu nome as tarefas relativas à condução da locação dos espaços.

Art. 26 - A churrasqueira e o salão de festas são destinados a reuniões sociais de condôminos e seus convidados, limitados à quantidade de 80 (oitenta) pessoas.

Art. 27 - Durante o uso não será permitida a utilização de equipamentos sonoros nem a produção de ruídos que com alto volume abalem a tranquilidade e o sossego dos moradores durante todo o dia. (grupo 2).

Art. 28 – Não serão permitidos churrascos fora da área da churrasqueira nem o uso de churrasqueiras adicionais particulares. (grupo 2).

Parágrafo único – Dentre os convidados, só será permitido o ingresso nas piscinas e no *playground* de crianças de até doze anos de idade. No caso de crianças de colo, fica autorizado o acompanhamento do responsável desde que este não acesse as piscinas e os aparelhos do *playground*. (grupo 1).

Seção IV – Da academia, salão de jogos, campo de futebol, quadra esportiva, campo de areia e *playground*

Art. 29 – Os espaços são de uso exclusivo dos moradores dos prédios e casas do condomínio e de seus convidados limitado a 03 (três) pessoas. Nas ocasiões em que forem agendados eventos, cuja quantidade de convidados seja superior a 03 (três), será necessário o agendamento do evento na Administração do Condomínio e os convidados serão identificados previamente na portaria do prédio.

Art. 30 - A utilização dos brinquedos infantis é restrita a crianças de até dez anos e tamanho compatível com os aparelhos.

Art. 31 - O horário de funcionamento dos espaços é de 06 às 23 horas diariamente.

Art. 32 – Os horários previstos neste artigo poderão ser revistos e alterados em assembleia com pauta para tal.

Art. 33 - É vedada a realização de qualquer prática desportiva que represente qualquer risco à integridade de pessoas e dos bens do condomínio ou que comprometa o sossego e a tranquilidade das pessoas presentes no condomínio.

Art. 34 - É de responsabilidade dos frequentadores dos espaços os cuidados necessários para o funcionamento dos brinquedos e dos acessórios existentes, bem como a segurança física dos seus dependentes, familiares e convidados.

Art. 35 – As regras específicas de utilização de cada elemento desta seção serão fixadas em cada local.

Seção V - Da piscina

Art. 36 - O uso da piscina é privativo dos condôminos e de até 03 (três) convidados por condômino. Casos especiais deverão ser autorizados pelo síndico (a).

Art. 37 - O uso fica sujeito às seguintes regras, que deverão ser cumpridas e respeitadas por todos os usuários:

I - a piscina funcionará de 8 às 20 horas diariamente, exceto quando se fizer necessário o tratamento ou manutenção. Na existência de aulas de natação, ginástica ou hidroginástica realizadas por profissionais contratados pelo condomínio a piscina poderá ser utilizada a partir das 8 horas diariamente.

II - excepcionalmente, o Síndico poderá estender os horários de funcionamento mediante fixação de aviso aos moradores em que conste o período autorizado;

III - os usuários somente poderão entrar nas dependências reservadas através do portão, sendo obrigatório o banho de ducha. (grupo 1);

IV - É de responsabilidade dos frequentadores da piscina os cuidados necessários com a segurança física e conforto dos seus dependentes, familiares e convidados;

Parágrafo único – Os horários previstos nos itens I e II poderão ser revistos e alterados em assembleia com pauta para tal.

Art. 38 - Não será permitida a entrada nas dependências reservadas à piscina:

I - de pessoas que estejam com moléstias infecto-contagiosas, afecções da pele de qualquer espécie ou micoses (grupo 3);

II - de pessoas usando bandagens, esparadrapos, algodão ou curativos de qualquer espécie (grupo 3);

Art. 39 - É proibido, dentro da área reservada ao uso dos espaços:

I - beber ou comer (grupo 1);

II - fumar (grupo 1);

III - portar copos, garrafas, vidros ou quaisquer objetos quebráveis, cortantes ou perfurantes que possam causar ferimentos de qualquer espécie (grupo 3);

IV - praticar brincadeiras perigosas (grupo 3);

V - banhar-se com a pele portando óleos, cremes e pomadas para bronzeamento. Antes de entrar na piscina, os usuários deverão banhar-se na ducha própria (grupo 1);

VI - usar trajes que não sejam exclusivamente de banho (grupo 1);

VII - urinar (grupo 3);

VIII - usar descolorantes ou lixas de pé (grupo 1);

IX - barbear-se ou depilar-se (grupo 1).

Seção VI – Das vagas de garagem

Art. 40 – A vaga de garagem destina-se exclusivamente ao estacionamento de veículos de passeio e de utilitários de transporte de pequeno porte dos condôminos.

Art. 41 - É vedado o trânsito e o estacionamento de ônibus, microônibus, caminhões e veículos com tração animal. (grupo 2).

Art. 42 - A guarda dos veículos e utilitários autorizados deverá se restringir aos limites da vaga, considerando-se, para tanto, também a sua projeção aérea. (grupo 1).

Parágrafo único – Será permitida a guarda de mais de 01 (um) veículo por vaga, desde que o outro veículo caiba dentro dos limites desta.

Art. 43 - É vedada a execução de serviços de mecânica, lanternagem ou qualquer conserto de carros nos locais destinados à guarda dos mesmos, salvo pequenos reparos necessários a desenguiçar veículos. (grupo 1);

Art. 44 - É vedada a permanência de qualquer veículo nas áreas de circulação do condomínio, bem como a guarda de qualquer objeto nessas mesmas áreas ou nas áreas comuns. (grupo 2).

Parágrafo único - A administração do condomínio poderá tomar as providências necessárias para a desocupação das áreas comuns do condomínio.

Art. 45 - A velocidade máxima permitida nas áreas de circulação e nos estacionamentos é de 10 (dez) km/h. (grupo 3).

Art. 46 – É proibida a instalação de armários, prateleiras, suportes para bicicleta nas áreas de garagens e estacionamentos, exceto os modelos previamente aprovados. (grupo 3).

Art. 47 - Não será permitida a lavagem de veículos nem a utilização das instalações elétricas ou hidráulicas no interesse particular de condômino. (grupo 1).

Art. 48 - É vedada a utilização da vaga garagem para atividades de lazer ou esportivas. (grupo 3).

Art. 49 - É vedado o uso de som em volume alto e/ou acionar buzina dentro da vaga de garagem ou na proximidade das portas, exceto quando necessário para alerta de segurança. (grupo 1).

Art. 50 - O condomínio não será responsável por qualquer dano, roubo ou furto de veículos, motorizados ou não, ou de quaisquer outros objetos que neles se encontrem ocorridos na vaga de garagem, salvo decisão judicial que ordene a indenização.

Art. 51 - No caso de dano, roubo ou furto de veículo ou objeto na vaga de garagem, a administração do condomínio deverá permitir o acesso visual ou providenciar cópia de imagens gravadas no circuito interno, quando houver, ao condômino supostamente lesado, observando que:

I - não será permitido o acesso a imagens à pessoa estranha ao condomínio, exceto no caso de determinação de autoridade competente;

II - o período das imagens deverá ser determinado e restrito ao da eventual infração.

Art. 52 - As vagas de garagem poderão ser locadas exclusivamente para condôminos, não cabendo ao condomínio qualquer providência para o acerto entre as partes envolvidas nem qualquer responsabilidade sobre os efeitos decorrentes do ato. (grupo 1).

Art. 53 - A locação deverá ser formalmente comunicada pelo locador à administração do condomínio. (grupo 1).

Art. 54 - Caso existam vagas de garagem extras, pertencentes ao condomínio, as mesmas poderão ser locadas, por contrato próprio e específico, por valor aproximado de mercado, pelo prazo de 01 (um) ano, sendo sorteadas entre os condôminos interessados e devidamente cadastrados.

Art. 55 – As assembleias que tenham por finalidade o sorteio das vagas de garagem extras serão marcadas com o prazo não inferior a 20 (vinte) dias de antecedência, disponibilizando aos condôminos a ficha de cadastro de interessados.

Seção VII - Das fachadas e demais áreas comuns

Art. 56 - No caso de instalação de condicionador de ar em apartamento, dever-se-á seguir as seguintes especificações:

I – os aparelhos deverão obedecer ao padrão estabelecido previamente pela Administração do Condomínio sendo vedada à instalação de equipamentos de outros modelos que alterem a fachada externa do prédio. (grupo 2);

II – antes de qualquer instalação, o morador deverá procurar orientações junto à administração do condomínio a fim de evitar transtornos e gastos adicionais provocados por instalações fora dos padrões aqui definidos, inclusive em relação à drenagem que não poderá ser externa. (grupo 2);

Art. 57 - Eventuais instalações de redes de proteção e película deverão ser instaladas por empresa devidamente cadastrada e autorizada para tal serviço. (grupo 2).

Art. 58 - As esquadrias deverão permanecer na cor em que foram recebidas. (grupo 2);

Art. 59 - É vedada a permanência de bicicletas nas áreas comuns, devendo ser guardadas no bicicletário (se houver), ou no interior das unidades. É expressamente proibido guardar bicicletas ou qualquer material nas antecâmaras das escadas que deverão permanecer livres para perfeita circulação do Corpo de Bombeiros e evacuação do edifício na existência de sinistros. (grupo 2).

Art. 60 - É vedado estender vestimentas, roupas de cama, mesa e banho, tapetes, calçados e similares que sejam para secar ou qualquer outro fim nas janelas. (grupo 2).

Seção VIII - Das obras de reformas das unidades autônomas

Obrigações dos proprietários em unidades que passem por reformar ou obras de relevância, tais como remoção de paredes, abertura de portas e janelas internas, intervenção nas instalações elétricas e hidráulicas comuns, substituição de materiais e acabamentos por elementos de peso superior ao original entre outros:

Art. 61 - Informar formalmente ao Condomínio, podendo escrever no Livro de Ocorrências existente na portaria, da realização de obras internas de relevância, fornecendo a planta do projeto a ser implantado, assinada por responsável técnico, e aguardar a análise de viabilidade pelo Corpo Diretivo ou especialista indicado (grupo 3);

Art. 62 - Informar de forma específica alterações que diverjam do projeto original do empreendimento, incluindo os materiais a serem empregados (grupo 3);

Art. 63 - Contratar Responsável Técnico (RT), engenheiro ou arquiteto, devidamente credenciado, fornecendo a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) devidamente recolhida;

Art. 64 - Fornecer previamente ao Condomínio declaração formal do Responsável Técnico, na qual conste que a obra a ser realizada não oferece risco e não interfere em qualquer elemento estrutural da edificação e instalações comuns;

I - O Responsável Técnico também deverá atestar que o projeto e os materiais empregados atendem à legislação vigente e não causarão sobrepeso ou interferência estrutural, assumindo a responsabilidade por reparar danos causados às partes comuns e unidades vizinhas;

II - Deverá ser solicitada a aprovação de "Pequena Reforma" à Subprefeitura Municipal competente, nos casos de obras de grande porte e que abranjam modificações de grande relevância, não previstas nas opções de planta original do condomínio.

III - No caso de pequenas reformas, como pintura, troca de azulejos e pisos (sem sobrecarga) e marcenaria, o Condomínio deverá ser informado, embora não sejam exigidas as formalidades das obras de maior relevância;

IV - O zelador poderá acompanhar e verificar o andamento das obras, indicando eventuais irregularidades;

V - Em caso de dúvidas técnicas de maior complexidade, a construtora do empreendimento e o manual do proprietário devem ser consultados;

VI - O condomínio, na pessoa do síndico, zelador ou profissional indicado, poderá ter acesso à unidade em reforma, para fiscalização do andamento das obras, com o fim de atender aos interesses dos condôminos e às normas previstas.

Seção IX – Do rateio das despesas

Art. 65 - Os condôminos concorrerão para todas as despesas necessárias ao pleno funcionamento do condomínio, na proporção de suas frações ideais do terreno, de acordo com o orçamento fixado, conforme previsto no Artigo 67º parágrafo 1º da Convenção do Condomínio.

1 - as taxas de condomínio, taxas extras e fundo de reserva não poderão ser pagos em espécie ou cheque ou depositados diretamente em quaisquer contas do condomínio, sendo válido, exclusivamente, os pagamentos feitos por meio de boletos bancários;

2 - o condômino que porventura faça depósitos diretamente nas contas do condomínio terá seus valores depositados estornados e continuará com pendências relativas à falta de pagamento pelas vias autorizadas por este Regimento Interno;

3 - os pagamentos de taxa de condomínio, taxa extra e fundo de reserva não poderão ser pagos separadamente, devendo o condômino quitá-las em sua totalidade para não constar como inadimplente;

4 - orientações pormenorizadas deverão ser enviadas pela administradora para esclarecimento e orientação dos meios e recursos para pagamento e acompanhamento das taxas mensais;

5 - o síndico, subsíndico, membros do conselho, funcionários da administradora ou quaisquer outros funcionários ou condôminos não tem autorização para recebimento ou dar quitação de valores referentes ao condomínio.

Seção IX – Assuntos diversos

Art. 66 - Os horários e previsões de uso previamente estabelecidos poderão ser revistos e alterados em assembleia com finalidade específica para tal deliberação.

Art. 67 - Os assuntos omissos neste Regimento Interno e na Convenção de Condomínio serão deliberados em assembleia com fim específico para tal, respeitando-se os quóruns necessários legais para a aprovação de tais matérias.

Art. 68 - Salvo o síndico, nenhum outro condômino está autorizado a assinar contrato ou assumir responsabilidades sociais, cíveis ou financeiras em nome do condomínio.

Art. 69 - No caso de venda ou locação do imóvel o condômino deverá solicitar, antecipadamente, o “Nada Consta” de suas obrigações condominiais.

Art. 70 - A administração do condomínio deverá, obrigatoriamente, enviar carta protocolada ao condômino inadimplente para regularização da situação após 30 (trinta) dias do vencimento da parcela em aberto.

I - O condômino inadimplente que se manifestar quanto à quitação dos débitos, poderá fazê-lo em 01 (uma) parcela, com os valores reajustados por juros e multas, previstos na Convenção de Condomínio.

II - Após o recebimento da primeira correspondência será dado o prazo de 3 (três) dias para manifestação do condômino e 15 (quinze) dias para a quitação do débito;

III - Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias para a quitação do débito e, caso o condômino ainda permaneça inadimplente, será remetida nova carta registrada (ECT), com cópia da anterior, solicitando a quitação do débito em 10 (dez) dias e informando da iminência da cobrança por ação judicial;

IV - Depois de decorridos todos os prazos e, ainda permanecendo o condômino inadimplente, a administração do condomínio deverá tomar as medidas necessárias para início de cobrança via ação judicial, onde correrá também a cobrança de juros, multas, taxas e honorários advocatícios.

Santa Maria/DF, 11 de Agosto de 2012.