

REGIMENTO INTERNO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1 – Este Regimento Interno tem por finalidade estabelecer as normas de convivência, uso das áreas comuns, responsabilidades dos moradores, penalidades

e demais regras administrativas do **CONDOMÍNIO XX – ITAPOÃ PARQUE**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ nº 48.445.591/0001-37, com sede na Quadra 502, conjunto 01, Lote 06, Itapoã/DF, regularizado nos termos da Lei nº 13.465/2017, com terminologia de loteamento com controle de acesso.

Art. 2 - O presente Regimento Interno disciplina o uso das unidades autônomas e das áreas comuns do **CONDOMÍNIO XX – ITAPOÃ PARQUE**, estabelecendo regras de convivência, segurança, utilização das áreas comuns, realização de obras, circulação de pessoas e veículos, responsabilidade por infrações e aplicação de penalidades.

Art. 3 - Cada proprietário obriga-se a zelar pelo patrimônio coletivo, pela segurança, boa reputação do Condomínio e pela harmonia entre os moradores, obedecendo às normas de boa vizinhança, evitando causar danos ou incômodo, obstáculo ou embaraço ao uso e fruição conjunta das partes e bens comuns.

CAPÍTULO II

DA DIVISÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 4 - São consideradas partes comuns do Condomínio:

I - Toda área constante do mapa topográfico e que não seja considerada propriedade privativa;

II - Os muros do perímetro, as redes de iluminação pública, de telefones, as praças, quadras, área de lazer com seus equipamentos, estacionamento, portaria e as dependências administrativas;

III - As calhas e condutores de águas pluviais, asfalto, meio fio, passeios, parques, estacionamentos, etc.

IV - As caixas e mangueiras de incêndio, os pontos centrais de luz e força, encanamentos de água, luz, esgoto e telefones, bem como as instalações respectivas até os pontos de interseção com as ligações das unidades privadas;

V - As tubulações de gás ou similar, casas de máquinas e suas instalações respectivas;

VI - Para-raios e suas respectivas instalações;

VII - Tudo o mais que, pela sua própria natureza for de uso comum do Condomínio e dos condôminos, de acordo com as disposições da Lei nº 4.591/64, do Código Civil e demais disposições normativas.

Art. 5 - São consideradas áreas privativas:

I - As frações ideais de propriedade dos condôminos descritas por conjunto e numeração correspondente, de conformidade com o respectivo título de aquisição e de acordo com o mapa topográfico, anexo;

II – Entende-se como fração ideal a quantidade de propriedade que o titular da unidade tem nas partes comuns do condomínio, podendo ser utilizada para definir participação em assembleia e divisão de despesas.

III – Entende-se que unidade é a parte privativa do imóvel que pertence exclusivamente a um condômino, podendo ser descrita como conjunto e numeração correspondente, conforme consta no título de propriedade e no mapa de organização das propriedades privadas de cada proprietário no condomínio.

CAPÍTULO III

DOS DIREITOS DOS PROPRIETÁRIOS, DEPENDENTES E LOCATÁRIOS

Art. 6º - São direitos do condômino, observadas a legislação vigente, a convenção condominial e este Regimento Interno:

I – Usar, fruir e dispor de sua unidade autônoma, respeitados os direitos dos demais condôminos, a destinação do empreendimento e as normas internas regularmente aprovadas;

II – Participar da vida condominial, apresentando sugestões, críticas e manifestações pelos meios formais disponíveis, desde que devidamente identificado e observadas as regras de urbanidade e respeito;

- III** – Utilizar as áreas comuns do condomínio conforme sua destinação específica, observando a convenção, este Regimento Interno e as demais normas internas, sem prejuízo dos direitos dos demais;
- IV** – Examinar, mediante solicitação prévia e em horário razoável, os livros, balancetes e demais documentos do condomínio, na presença de representante da administração, ressalvados os dados protegidos por lei;
- V** – Exercer o direito de petição e formular reclamações ou requerimentos à administração, ao síndico, ao conselho competente ou à assembleia, observadas as regras internas e os requisitos legais aplicáveis;
- VI** – Comunicar, por escrito, ao Conselho Consultivo e Fiscal, eventuais irregularidades de gestão atribuídas ao síndico, com indicação objetiva dos fatos e, sempre que possível, dos elementos de suporte;
- VII** – Comparecer às assembleias, pessoalmente ou por representante legal ou mandatário, nos termos da convenção e da legislação aplicável, podendo discutir e votar as matérias submetidas à deliberação, quando preenchidos os requisitos de legitimidade e adimplência exigíveis;
- VIII** – Participar das assembleias na forma permitida pela convenção e pela legislação aplicável, observadas as condições de representação, legitimidade e adimplência cabíveis a cada categoria de ocupante;
- IX** – Solicitar esclarecimentos à administração sobre assuntos de interesse coletivo e, quando necessário, auxiliar os trabalhos condominiais, sempre dentro de suas possibilidades e sem ingerência na gestão;
- X** – Receber a prestação de contas, os balancetes mensais e os demonstrativos financeiros do condomínio, por meio físico ou eletrônico, na forma definida pela administração;
- XI** – Registrar, no livro de ocorrências ou em sistema eletrônico destinado a esse fim, irregularidades, sugestões, desacordos ou protestos relativos a atos que entenda prejudiciais à boa administração do condomínio;
- XII** – Receber a adequada prestação dos serviços e utilidades essenciais ao funcionamento do condomínio, na forma contratada e/ou disponibilizada pelos órgãos e concessionárias competentes, bem como os serviços de conservação e manutenção das áreas comuns de responsabilidade condominial;
- XIII** – Utilizar os serviços dos profissionais terceirizados do condomínio apenas nos limites de suas atribuições contratuais e das regras internas de organização e funcionamento;

XIV – Exigir tratamento respeitoso dos funcionários do condomínio e, quando cabível, comunicar por escrito à administração eventual conduta incompatível com o exercício regular das funções, para apuração da medida pertinente;

XV – Alienar, prometer vender, ceder, transferir ou gravar direitos sobre sua unidade autônoma, observadas as limitações legais e convencionais aplicáveis;

XVI – Dar em locação a unidade autônoma para finalidade residencial, vedada a destinação incompatível com o uso residencial do empreendimento, inclusive hospedagem atípica, diária, rotativa ou por curta temporada, quando assim previsto na convenção condominial e nas deliberações assembleares válidas;

XVII – Realizar obras e benfeitorias na unidade privativa, observadas a destinação da unidade, a legislação aplicável, o código de obras competente, a comunicação prévia à administração e a necessidade de aprovação quando a intervenção puder afetar áreas comuns, fachada, estrutura ou direitos de terceiros.

CAPÍTULO IV

DOS DEVERES

Art. 7 - São deveres dos condôminos, possuidores, locatários, ocupantes, empregados, prestadores de serviço e visitantes, no que couber:

I – Respeitar e cumprir as deliberações da administração e da assembleia geral, observadas a convenção condominial, este Regimento Interno e a legislação aplicável;

II – Contribuir para o custeio das despesas ordinárias e extraordinárias regularmente aprovadas, realizando o pagamento nos prazos e valores fixados;

III – Guardar decoro, respeito e zelo no uso das áreas comuns e das unidades autônomas, observando a destinação permitida pela convenção condominial e pela legislação aplicável;

IV – Agir com civilidade, probidade, polidez, urbanidade e cortesia nas relações com os demais condôminos, com a administração e com os prestadores de serviço do condomínio;

V – Apresentar reclamações, sugestões ou pedidos por escrito, preferencialmente por meio físico ou digital disponibilizado pelo condomínio, desde que devidamente identificado;

- VI – Tratar com respeito e urbanidade os empregados do condomínio, abstendo-se de qualquer conduta ofensiva, abusiva ou incompatível com a convivência condominial;
- VII – Prestar, de forma verdadeira e tempestiva, as informações solicitadas pela administração, quando relacionadas a assuntos de interesse condominial;
- VIII – Permitir o ingresso, quando estritamente necessário e mediante justificativa razoável, de membros da administração ou de seus prepostos na unidade autônoma, para inspeção, vistoria, reparo ou adoção de medidas relacionadas ao interesse coletivo, observado aviso prévio sempre que possível;
- IX – Comunicar previamente à administração a realização de obras sob responsabilidade do condomínio e, quando se tratar de intervenção na unidade ou em área de responsabilidade do condômino, observar as normas técnicas e administrativas aplicáveis;
- X – Informar à administração, por escrito ou por meio digital, a celebração de contrato de locação, cessão ou alienação da unidade autônoma e, quando aplicável, da respectiva vaga de garagem, para fins de cadastro e controle interno;
- XI – Responder às comunicações encaminhadas pelo síndico ou pela administradora, relacionadas a assuntos de interesse do condomínio, em prazo razoável e com urbanidade;
- XII – Manter atualizados junto à administração os dados de contato e identificação do proprietário, ocupantes, locatários e demais pessoas vinculadas à unidade, inclusive por meio dos canais disponibilizados pelo condomínio;
- XIII – Fazer constar dos contratos de locação, sublocação, cessão ou alienação cópia ou referência expressa à convenção condominial e a este Regimento Interno, com ciência de sua obrigatoriedade pelos ocupantes;
- XIV – Zelar pela integridade material do condomínio e concorrer, quando regularmente aprovado em assembleia, para o custeio de obras de manutenção ou de melhoria de interesse comum;
- XV – Comunicar prontamente ao síndico qualquer situação que possa comprometer a saúde, a segurança, a salubridade ou o bem-estar dos condôminos;
- XVI – Guardar silêncio entre 22h e 7h, bem como abster-se de produzir ruídos excessivos em qualquer horário, de modo a não perturbar o sossego, a saúde e a segurança dos demais ocupantes, observada a legislação aplicável;

XVII – Providenciar, no prazo fixado pela administração, o reparo dos danos causados às áreas comuns ou a terceiros por si, por seus familiares, ocupantes, empregados, prestadores de serviço ou visitantes, ressalvadas as hipóteses emergenciais, quando a administração poderá adotar as medidas necessárias para cessar o dano e cobrar posteriormente o responsável;

XVIII – Reparar, por sua conta e responsabilidade, as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias internas de sua unidade autônoma, zelando pela economia dos serviços e pela prevenção de acidentes;

XIX – Em caso de ausência prolongada da unidade, por período superior a 15 dias, adotar, sempre que possível, medidas preventivas de segurança e conservação, como o fechamento de registros e o desligamento de equipamentos não essenciais, além de informar à administração os dados de contato para emergências;

XX – Reparar os danos causados em outras unidades autônomas ou em áreas comuns quando comprovado que tenham decorrido de problema originado na sua unidade privativa, sem prejuízo de eventual apuração de responsabilidade;

XXI – Dar às partes de sua propriedade a mesma destinação atribuída à edificação e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, à salubridade, à segurança dos moradores ou aos bons costumes, na forma da legislação aplicável;

XXII – Registrar no livro de ocorrências ou em sistema eletrônico disponibilizado pela administração qualquer irregularidade, necessidade de manutenção ou ocorrência relevante nas áreas comuns;

XXIII – Reparar, às suas expensas, os danos causados por si, por seus familiares, colaboradores, visitantes, ocupantes, entregadores ou qualquer outra pessoa vinculada à sua unidade, às dependências comuns, a outras unidades ou a terceiros, quando houver nexo de causalidade;

XXIV – Acondicionar o lixo em sacos adequados, devidamente fechados, observada a separação entre resíduos orgânicos e recicláveis, bem como providenciar o descarte de materiais volumosos na forma orientada pela administração;

XXV – Manter os animais domésticos sob controle e acompanhamento nas áreas comuns, com os meios de contenção compatíveis, adotando as medidas necessárias para preservar a higiene, a segurança e o sossego dos demais condôminos;

XXVI – Preencher e manter atualizada a ficha de identificação do morador, proprietário e eventuais ocupantes junto à administração ou à portaria do condomínio;

XXVII – Comunicar imediatamente ao síndico a ocorrência de doenças ou moléstias contagiosas, quando a situação puder impactar a coletividade e as medidas preventivas do condomínio;

XXVIII – Informar à administração a venda, cessão ou transferência da unidade autônoma, para fins de atualização cadastral e controle interno;

XXIX – Cooperar para a harmonia e a boa convivência comunitária, abstendo-se de condutas reiteradas que possam comprometer a tranquilidade, a segurança e a salubridade do condomínio.

Parágrafo primeiro - O descumprimento dos deveres previstos neste artigo sujeitará o infrator às penalidades previstas na convenção condominial, neste Regimento Interno e na legislação aplicável, observado o contraditório, a ampla defesa e a motivação da penalidade.

Parágrafo segundo - Na hipótese de reiteração injustificada de infrações, poderá ser aplicada multa em valor progressivo, conforme a gravidade da conduta e os critérios previstos na convenção e na legislação aplicável, mediante deliberação no quórum exigido e com observância do devido processo interno.

Parágrafo terceiro - Caracterizado comportamento antissocial reiterado, que comprometa de forma relevante a convivência condominial, poderá ser aplicada a multa prevista no art. 1.337 do Código Civil, observado o quórum legal e a devida apuração dos fatos.

CAPÍTULO V

DAS PROIBIÇÕES GERAIS

Art. 8 - Quanto às fachadas, é vedado aos condôminos, possuidores, locatários e ocupantes, salvo autorização expressa da assembleia ou da administração, conforme o caso:

I – Alterar, de qualquer forma, a fachada, a padronização visual, a cor externa ou os elementos arquitetônicos do condomínio;

II – Pintar ou decorar paredes, guaritas, muros ou demais elementos externos com cores diversas das originalmente adotadas;

III – Instalar iluminação, ornamentação ou qualquer elemento luminoso que ultrapasse os limites da unidade autônoma ou interfira na fachada externa;

IV – Fixar faixas, toldos, coifas, cartazes, letreiros, anúncios ou elementos semelhantes nas fachadas, jardins e áreas comuns, com ou sem finalidade publicitária;

V – Instalar aparelhos de ar-condicionado, grades, portões, telas metálicas, fechaduras eletrônicas com captação de imagem ou outros elementos que comprometam a padronização estética, a harmonia visual, a privacidade ou a segurança coletiva, sem observância das normas técnicas e da autorização exigível;

VI – Fixar adesivos, películas, placas, letreiros, inscrições ou quaisquer elementos visíveis nas portas, janelas, fachadas ou áreas externas das unidades autônomas que comprometam a padronização estética ou a identidade visual do condomínio;

VII – Estender tapetes, roupas, panos, toalhas, peças de vestuário ou quaisquer objetos em janelas, sacadas, corrimãos, fachadas, portas, áreas comuns ou locais visíveis externamente, de modo a comprometer a estética, a segurança ou a higiene do condomínio.

Parágrafo primeiro - Verificado o descumprimento do disposto neste artigo, o responsável será notificado para promover a regularização ou o desfazimento da obra, alteração ou intervenção irregular, às suas expensas, no prazo fixado pela administração.

Parágrafo Segundo - Persistindo a irregularidade, o condomínio poderá adotar as medidas administrativas e judiciais cabíveis para restauração do estado anterior, inclusive mediante execução direta dos serviços, correndo os custos, despesas, perdas e danos por conta do infrator, sem prejuízo das penalidades previstas na convenção e neste Regimento Interno.

Art. 9 - Quanto ao acesso, permanência e circulação de terceiros no condomínio, é vedado:

I – Permitir o ingresso de pessoas desconhecidas sem identificação, autorização do morador responsável ou observância dos procedimentos de segurança definidos pela administração;

- II – Autorizar a entrada de terceiros mediante empréstimo ou compartilhamento de controles, chaves, tags, senhas, biometria ou outros mecanismos individuais de acesso;
- III – Permitir a permanência de visitantes, prestadores de serviço, entregadores ou terceiros desacompanhados em áreas comuns sem justificativa compatível com a finalidade do acesso;
- IV – Autorizar o ingresso de vendedores ambulantes, panfleteiros, divulgadores, pedintes, cobradores ou pessoas estranhas ao convívio condominial sem autorização da administração;
- V – Utilizar empregados do condomínio para serviços particulares durante a jornada de trabalho;
- VI – Permitir que visitantes, prestadores de serviço, empregados particulares ou entregadores utilizem áreas comuns de forma incompatível com sua destinação;
- VII – Permitir o acesso de terceiros portando materiais, equipamentos, substâncias ou objetos que possam comprometer a segurança, a higiene, o sossego ou a integridade física e patrimonial do condomínio e de seus moradores;
- VIII – Autorizar o ingresso de prestadores de serviço para obras, reformas, mudanças, fretes ou serviços fora do horário permitido pelo condomínio, salvo autorização expressa da administração em situações excepcionais;
- IX – Permitir o acesso de terceiros em estado de embriaguez, sob efeito de substâncias ilícitas ou com comportamento agressivo, ofensivo ou potencialmente perigoso à coletividade;
- X – Permitir que visitantes, ocupantes ou terceiros pratiquem atos contrários à convenção, a este Regimento Interno, à moral, ao sossego, à segurança ou à convivência harmônica condominial;
- XI – Burlar, obstruir, inutilizar ou comprometer os sistemas de controle de acesso, monitoramento, identificação, segurança ou vigilância do condomínio;
- XII – Permitir o acesso de terceiros para fins de hospedagem rotativa, locação por diária, exploração hoteleira ou modalidades similares incompatíveis com a finalidade residencial do condomínio.

Parágrafo Primeiro - A circulação de prestadores de serviço, mudanças, fretes e obras observará os horários definidos pela administração e as normas internas de segurança.

Parágrafo Segundo - A responsabilidade do condômino ou ocupante pela autorização de ingresso de terceiros permanece integral, sem prejuízo da apuração da conduta do terceiro quando identificável.

Art. 10 - Quanto às obras, reformas e intervenções nas unidades autônomas e áreas comuns, é vedado:

I – Executar obras ou reformas sem observância das normas técnicas aplicáveis, da ABNT NBR 16.280, da legislação urbanística vigente, da convenção condominial e deste Regimento Interno;

II – Realizar obras sem prévia comunicação à administração, quando exigível;

III – Executar obras sem apresentação de ART ou RRT, quando necessária responsabilidade técnica;

IV – Alterar fachada, esquadrias, portas, janelas, sacadas, instalações externas ou elementos visíveis externamente sem autorização prévia;

V – Instalar equipamentos, grades, coberturas, câmeras, antenas, aparelhos de ar-condicionado ou quaisquer estruturas que comprometam a padronização estética, a segurança ou a harmonia arquitetônica do condomínio;

VI – Realizar obras, mudanças, fretes ou serviços fora do horário permitido pelo condomínio, salvo autorização excepcional da administração.

Parágrafo Primeiro - A administração poderá suspender imediatamente obras irregulares ou executadas sem a documentação adequada.

Parágrafo Segundo - Os danos causados às áreas comuns ou a terceiros serão integralmente reparados pelo responsável pela obra.

Art. 11 - Quanto às áreas comuns do condomínio, é vedado:

I – Alterar, danificar, remover, plantar, replantar ou realizar intervenções em jardins, áreas verdes e espaços comuns sem autorização;

II – Utilizar móveis, equipamentos, utensílios ou objetos decorativos das áreas comuns para finalidade diversa da originalmente prevista;

III – Depositar móveis, objetos, materiais de construção, mercadorias, bicicletas, entulhos ou quaisquer itens nas áreas comuns;

IV – Cercar, avançar, delimitar ou utilizar áreas comuns como extensão de unidades privativas;

V – Obstruir corredores, passagens, acessos, rotas de fuga ou equipamentos de segurança;

VI – Instalar equipamentos ou promover modificações em áreas comuns sem autorização prévia da administração;

VII – Jogar lixo, resíduos, pontas de cigarro, líquidos ou quaisquer objetos em áreas comuns, vias internas ou jardins.

Parágrafo único. Os objetos deixados irregularmente poderão ser removidos pela administração, às expensas do responsável, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

Art. 12 - Quanto ao sossego, à convivência e ao comportamento dos moradores, é vedado:

I – Produzir ruídos, sons, vibrações ou comportamentos que perturbem o sossego dos moradores, especialmente entre 22h e 7h;

II – Utilizar aparelhos sonoros, instrumentos musicais ou equipamentos em volume excessivo em qualquer horário;

III – Realizar festas, eventos ou reuniões que comprometam a tranquilidade, a segurança ou o bem-estar da coletividade;

IV – Tratar com desrespeito, constrangimento, agressividade ou ofensa funcionários, moradores, visitantes, prestadores de serviço ou membros da administração;

V – Utilizar grupos, canais ou meios de comunicação do condomínio para ofensas, exposição vexatória, acusações infundadas ou divulgação de conteúdos incompatíveis com a convivência harmônica.

Art. 13 - Quanto aos animais domésticos, é vedado:

I – Permitir que animais circulem desacompanhados nas áreas comuns;

II – Permitir que animais façam necessidades fisiológicas nas áreas comuns sem imediata limpeza pelo responsável;

III – Manter animais que coloquem em risco a segurança, a higiene ou a tranquilidade da coletividade;

IV – Criar ou manter animais para fins comerciais ou em condições inadequadas.

Parágrafo Primeiro - Os animais deverão circular com guia e, quando necessário, flocinheira ou outro meio de contenção adequado.

Parágrafo Segundo - Os responsáveis responderão integralmente pelos danos causados pelos animais.

Art. 14 - Quanto ao descarte de lixo e resíduos, é vedado:

Art. 29 - Conforme as legislações vigentes, os resíduos sólidos (lixos) deverão ser obrigatoriamente separados pelos moradores, sempre os acondicionando adequadamente e depositando nos locais designados. (D)

Parágrafo Único – Por resíduos sólidos se entende todo material, substância, objeto ou bem descartado resultante de atividades dos moradores, a cuja destinação final se procede, se propõe proceder ou se está obrigado a proceder, nos estados sólido ou semissólido.

Art. 30 - As regras contidas neste Regimento Interno relativas aos resíduos sólidos visam o desenvolvimento de serviços de forma a:

I) Viabilizar a coleta seletiva, facilitando a prática de sistemas de logística e a destinação ambientalmente adequada;

II) Fomentar o desenvolvimento de educação ambiental continuada perante os moradores;

III) Formular outras normas internas e ferramentas que foquem na responsabilidade dos moradores com relação ao ciclo de vida dos resíduos sólidos;

IV) Incentivar a formulação de parcerias com cooperativas, associações de catadores de materiais reutilizáveis e recicláveis, ou ainda, catadores autônomos;

V) Monitorar e fiscalizar a produção de resíduos sólidos pelos moradores, dentro da ótica de que o condomínio é responsável pelo impacto ambiental por ele gerado;

VI) Desenvolver a avaliação continuada dos impactos ambientais, visando a revisão de atividades efetiva ou potencialmente poluidoras.

§1º - Com o foco na consciência ambiental dos moradores, aplica-se em conjunto com o presente Regimento Interno todas as demais legislações que regulamentem o assunto, podendo ainda o Conselho Consultivo tecer normas complementares a qualquer tempo, dentro da ótica de que em casos omissos são resolvidos pelo órgão, *ad referendum* da Assembleia de Condôminos quando oportuna.

§2º - Acaso as estipulações das legislações vigentes venham a contrariar o disposto neste Regimento Interno, os itens contrários se tornam automaticamente revogados, tendo em vista se tratar de determinações legais.

Art. 31 - Visando pela boa aparência do Condomínio, bem como pelo asseio, higiene e segurança dos moradores, os lixos em geral, PRINCIPALMENTE, das unidades autônomas, deverão ser transportados e acondicionados de forma a não permitir qualquer tipo de vazamento ou intervenções nas áreas comuns, bem como a produção de odores. Sugere-se o uso de recipientes como baldes, para transportar os sacos de lixo até a LIXEIRA DO CONDOMÍNIO. (D)

Art. 32 - O entulho proveniente das obras, bem como eventual resíduo de reformas nas unidades autônomas, deverá ser retirado do condomínio pelos responsáveis, conforme o previsto no Art.12, inciso VI, deste Regimento, e dada a sua devida destinação, sob pena da retirada por ordem do Síndico, com ônus para o proprietário. (D)

Art. 33 - Os resíduos sólidos (lixos) deverão ser separados, acondicionados, depositados e/ou destinados nos locais apropriados da seguinte forma: (D)

I) LIXO RECICLÁVEL SECO: os resíduos compostos de vidro, papel, papelão, metal e plástico;

II) LIXO RECICLÁVEL ORGÂNICO: os restos de cozinha tais como cascas de frutas e verduras, restos de alimentos, poda de plantas, borra de café, erva-mate, pó de limpeza caseira, cinza, etc.;

III) Resíduos perigosos ou tóxicos como pilhas, latas de solventes, tintas, combustíveis, inseticidas e afins, deverão ser acondicionados em sacos reforçados e rotulados com a frase de “LIXO TÓXICO”;

Art. 34 - O condomínio disponibilizará contêineres, estabelecidos em espaço próprio cercado, localizado no estacionamento do condomínio (LIXEIRA DO CONDOMÍNIO). Haverá pelo menos 02 (dois) contêineres identificados, sendo um para o depósito de lixo orgânico e outro para o depósito de materiais recicláveis (latas, plásticos, vidros, papéis e outros).

§1º - Cacos de vidro deverão ser embalados em recipientes resistentes, como garrafas pets, potes de plástico, latas, caixas de papelão, etc., de forma que fiquem bem embalados para evitar acidentes com os funcionários do condomínio, bem como com os profissionais da coleta de resíduos e catadores autônomos.

§2º - Restos de óleo de cozinha deverão ser armazenados em garrafas pets ou em recipientes próprios para este fim, e deixados ao lado (encostados pelo lado externo) dos contêineres, todavia, dentro do espaço próprio cercado da lixeira do Condomínio.

§3º - Restos de obras e/ou entulhos de qualquer espécie, descartes de mobiliários (móveis velhos), restos de poda e galhadas, equipamentos de qualquer espécie e categoria, outros volumosos inservíveis, etc., JAMAIS poderão ser descartados junto com os lixos comuns, tampouco, acondicionados, descartados, deixados e/ou abandonados dentro do espaço próprio cercado da lixeira do Condomínio, muito menos, dentro dos contêineres.

§4º - O condômino responsável deverá contratar caçambas para a remoção adequada ou utilizar os espaços adequados gratuitos para a população descartar esse tipo de resíduo (PAPA-ENTULHO), que atualmente se encontra, o mais próximo do condomínio, na Quadra 05, Conjunto D, Lote 4 (Próximo do Ginásio de Esportes do Paranoá e do CAIC Santa Paulina). (D)

§5º - Não é permitido o descarte de medicamentos juntamente com o lixo comum ou no sistema de esgoto (pias e vaso sanitário, por exemplo), objetivando evitar a contaminação dos recursos hídricos.

§6º - Medicamentos (vencidos ou não), cartelas de comprimido, tubos de pomada cheios, vidros e frascos cheios, e objetos perfurocortantes (ATENÇÃO: agulhas, seringas e outros perfurocortantes deverão ser descartados dentro de embalagens resistentes, como latas e recipientes plásticos, para eliminar o risco de acidentes), devendo ainda serem encaminhados pelos próprios moradores às Unidades Básicas de Saúde (UBSs) ou às farmácias. No Distrito Federal, além das UBSs, existem mais de 2 mil estabelecimentos

farmacêuticos credenciados pelo Governo do Distrito Federal (GDF) para fazer o recolhimento dos medicamentos. (D)

§7º - Além dos locais e meios já, exaustivamente mencionados neste Regimento, para a destinação correta dos diversos tipos de resíduos, há ainda, os PONTOS DE COLETA - LOGÍSTICA REVERSA, que são locais apropriados para o recebimento de descartes como: eletroeletrônicos, lâmpadas, medicamentos, óleo de cozinha, pilhas e baterias, pneus, TV Analógica, chapa de Raio-X e vidro, que serão recolhidos e levados para o seu reaproveitamento. Atualmente, há 02 (dois) Pontos de Coleta – Logística Reversa próximos ao Condomínio, um sito à Quadra 5 Conj. D, Área Especial – Paranoá (Cooperativa Recicla Mais Brasil), e outro localizado no Parque Ecológico do Paranoá (Parque Ecologia e Vivencial I).

Art. 35 - A melhor forma de destinação do lixo é através da separação de seus componentes no momento de sua produção, conforme a orientação do artigo anterior.

Art. 36 - A coleta de lixo será feita pelo Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal (SLU), em 02 (duas) modalidades, quais sejam:

I) COLETA CONVENCIONAL: serviço de coleta e transporte de resíduos orgânicos e indiferenciados, realizado porta a porta em dias alternados, dentro do período previamente estipulado pelo Sistema de Limpeza Urbana. No condomínio 49, esta coleta acontece às terças, quintas e sábados, na parte da manhã, entre às 07h e 15h20;

II) COLETA SELETIVA: serviço de coleta e transporte de Resíduos Sólidos Urbanos Recicláveis (papel, plástico, papelão, metal, isopor), realizado porta a porta em dias alternados, dentro do período previamente estipulado pelo Sistema de Limpeza Urbana. No condomínio 49, esta coleta acontece às segundas, quartas e sextas, na parte da manhã, entre às 07h e 15h20.

Art. 37 - É dever de cada morador: (D)

I) Depositar os lixos nos recipientes corretos, conforme o tipo dos resíduos gerados;

II) Dispor seus resíduos na LIXEIRA DO CONDOMÍNIO 49 nos dias e horários corretos, de acordo com o cronograma divulgado oficialmente pelo SLU, com antecedência de uma hora para o início do turno de coleta;

III) Atentar-se e atualizar-se CONSTANTEMENTE aos dias certos de cada tipo de coleta (CONVENCIONAL e SELETIVA);

IV) Acondicionar os resíduos adequadamente em sacos plásticos resistentes (Art. 20 da Resolução nº 21/2016);

V) Embalar adequadamente vidros e materiais pontiagudos e/ou perfurocortantes quando forem descartados junto aos resíduos da coleta convencional;

Art. 15 - Quanto às instalações, segurança e infraestrutura, é vedado:

I – Realizar ligações clandestinas nas redes elétrica, hidráulica, sanitária, de gás ou telecomunicações;

II – Armazenar explosivos, inflamáveis, produtos químicos perigosos ou materiais que ofereçam risco à coletividade;

III – Instalar aparelhos ou equipamentos que interfiram no funcionamento regular dos sistemas do condomínio;

IV – Danificar equipamentos, instalações ou estruturas do condomínio;

V – Estacionar veículos de forma a impedir circulação, acesso de emergência ou utilização regular das áreas comuns.

Art. 16 - Quanto à instalação de estações de rádio, antenas e equipamentos de telecomunicação, é vedado:

I – Instalar estações de radioamador, transmissores, repetidores, antenas ou quaisquer equipamentos que possam causar interferência eletromagnética, danos às instalações elétricas, instabilidade técnica ou prejuízo ao funcionamento dos equipamentos do condomínio ou das unidades vizinhas;

II – Instalar antenas, torres, suportes, equipamentos de rádio ou dispositivos similares sem prévia autorização expressa da administração do condomínio e em desacordo com as normas técnicas e regulamentações expedidas pela ANATEL;

III – Instalar antenas individuais de televisão, internet, rádio ou telecomunicação em fachadas, coberturas, telhados, áreas comuns ou locais visíveis externamente, salvo quando expressamente autorizadas e inexistente solução coletiva disponibilizada pelo condomínio;

IV – Executar instalações autorizadas fora do horário definido pela administração, salvo autorização excepcional e prévio agendamento;

V – Utilizar, adaptar ou compartilhar irregularmente o cabeamento, a tubulação, a infraestrutura ou o sistema de antena coletiva do condomínio para ligação de equipamentos particulares não autorizados;

VI – Causar danos, interferências, custos de reparação ou prejuízos ao condomínio ou a terceiros em decorrência da instalação, manutenção ou utilização dos equipamentos previstos neste artigo.

CAPÍTULO VI

DAS MUDANÇAS, OBRAS E REFORMAS

Art. 17 – É vedada a realização de obras, reformas ou intervenções que comprometam a segurança, a estabilidade, a salubridade, a estética, a estrutura ou a funcionalidade da edificação, bem como a alteração da forma, do padrão ou da cor da fachada e das áreas comuns do condomínio, sem a prévia autorização exigida pela convenção, por este Regimento Interno ou pela administração, conforme o caso.

Art. 18 – O ingresso do síndico, da administração ou de seus prepostos nas unidades autônomas deverá ser franqueado pelo morador sempre que indispensável à realização de inspeções, reparos emergenciais, vistorias técnicas, manutenção das instalações comuns ou verificação de situações que possam comprometer a segurança, a salubridade ou a integridade da edificação, observado, sempre que possível, aviso prévio ao ocupante.

Art. 19 – Consideram-se obras, para os fins deste Regimento, quaisquer intervenções físicas realizadas nas unidades autônomas ou áreas comuns, incluindo reformas, ampliações, demolições, instalações, reparos estruturais, alterações hidráulicas, elétricas, de gás, revestimentos, acabamentos e modificações estéticas ou funcionais.

Art. 20 – O condômino que pretender realizar obra ou reforma em sua unidade deverá apresentar previamente à administração:

I – Descrição detalhada da intervenção pretendida;

II – Projeto arquitetônico, memorial descritivo ou croqui da obra, quando aplicável;

III – ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), conforme a natureza da intervenção;

IV – Cronograma estimado de início e término da obra;

V – Identificação dos profissionais, prestadores de serviço ou empresa responsável pela execução.

Parágrafo Primeiro – Toda obra deverá observar as normas técnicas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 16.280/2015, bem como a legislação urbanística vigente, a Convenção de Condomínio e este Regimento Interno.

Parágrafo Segundo – Obras que envolvam elementos estruturais, fachadas, lajes, instalações hidráulicas, elétricas ou de gás dependerão de avaliação técnica específica.

Parágrafo Terceiro – A Administração poderá solicitar complementação documental, realizar vistoria prévia ou exigir parecer técnico adicional sempre que entender necessário.

Parágrafo Quarto – O início da obra sem autorização ou sem a documentação exigida poderá ensejar advertência, multa, embargo imediato da obra e adoção das medidas judiciais cabíveis.

Art. 21 – A entrada e saída de móveis, materiais de construção, mudanças, fretes, equipamentos e prestadores de serviço somente será permitida de segunda-feira a sábado, das 08h às 17h, sendo vedadas tais atividades aos domingos e feriados, salvo autorização expressa da Administração em situações excepcionais.

Art. 22 – O novo morador ou responsável pela mudança deverá comunicar previamente à Administração a data da mudança, o nome da empresa transportadora e a identificação do responsável pelos serviços.

Art. 23 – Entulhos, resíduos, restos de obra, materiais descartados ou objetos provenientes de mudanças, reformas ou serviços deverão ser devidamente acondicionados e retirados das áreas comuns no prazo máximo de 72 horas, ou em prazo diverso definido pela administração conforme a natureza e o volume do material.

Parágrafo Primeiro – É proibido o descarte de entulho, resíduos de obra ou materiais volumosos em áreas comuns, calçadas, jardins ou locais não autorizados.

Parágrafo Segundo – O responsável pela obra deverá manter permanentemente limpas as áreas comuns eventualmente afetadas pela execução dos serviços.

Art. 24 – Todo e qualquer dano causado ao Condomínio, às áreas comuns, às unidades vizinhas ou a terceiros em decorrência de obras, reformas, mudanças ou prestação de serviços será de inteira responsabilidade do condômino responsável pela unidade.

Parágrafo único – O responsável responderá integralmente pelos custos de reparação, indenizações, prejuízos materiais e demais despesas decorrentes dos danos causados.

Art. 25 – Todas as instalações elétricas das unidades autônomas e áreas comuns deverão observar integralmente a ABNT NBR 5410 e demais normas técnicas aplicáveis.

Art. 26 - É vedada a realização de instalações, adaptações ou intervenções em desacordo com as normas técnicas aplicáveis ou que possam comprometer a segurança, a estabilidade ou o funcionamento regular das instalações do condomínio.

Art. 27 – O descumprimento das disposições deste Capítulo sujeitará o infrator às penalidades previstas na Convenção de Condomínio, neste Regimento Interno, no Código Civil e demais normas aplicáveis, sem prejuízo da obrigação de reparar integralmente os danos causados.

CAPÍTULO VII

DAS PENALIDADES

Art. 28 - Pelo não cumprimento das disposições da Convenção, deste Regimento Interno, da Lei nº 4.591/1964, do Código Civil e demais disposições legais aplicáveis, os condôminos, seus dependentes, locatários, visitantes, empregados e sucessores sujeitam-se às penalidades previstas neste capítulo, observados o contraditório, a ampla defesa, a razoabilidade e a proporcionalidade.

I – O infrator será inicialmente advertido por escrito para cessar a irregularidade e adotar as providências cabíveis no prazo estipulado pela administração, limitado a 05 dias corridos, ressalvadas as infrações que coloquem em risco a saúde, a segurança ou a integridade física de terceiros, hipótese em que a irregularidade deverá ser cessada imediatamente.

II – Persistindo a infração após o prazo concedido ou ocorrendo reincidência, poderá ser aplicada multa ao responsável pela unidade.

III – As multas serão distribuídas em 02 (dois) grupos, com valores proporcionais à quota de condomínio da data da aplicação da penalidade, a saber:

I) GRUPO I: 05 (cinco) quotas condominiais àquele que realizar obras que comprometam a segurança da edificação; alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas e não der às áreas a mesma destinação que tem a edificação, ou ainda as utilizar de maneira prejudicial à salubridade e à segurança dos possuidores;

II) GRUPO II: nos demais casos, de acordo com a seguinte tabela de INFRAÇÃO PERCENTUAL:

- a) Catalogada na letra "A" 25% (vinte e cinco por cento);
- b) Catalogada na letra "B" 50% (cinquenta por cento);
- c) Catalogada na letra "C" 75% (setenta e cinco por cento);
- d) Catalogada na letra "D" 100% (cem por cento).

IV – As multas aplicadas em razão de reincidência poderão ser majoradas progressivamente, observado sempre o limite máximo previsto na legislação aplicável e na convenção condominial.

V – Considera-se reincidência a repetição da mesma infração no prazo de até 01 ano contado da data da notificação anterior. Decorrido esse prazo sem nova ocorrência, reinicia-se a contagem para fins de reincidência.

VI – Nas infrações de natureza continuada ou que exijam cessação imediata, o infrator será notificado para interromper a conduta irregular. Permanecendo a infração após a notificação, poderá ser aplicada multa de até 05 vezes o valor da quota ordinária de condomínio vigente, sem prejuízo da adoção das medidas administrativas e judiciais cabíveis.

Parágrafo Primeiro - As multas aplicadas serão lançadas no boleto da taxa condominial subsequente à sua imposição.

Parágrafo Segundo - As multas não quitadas até a data de vencimento sujeitar-se-ão aos mesmos encargos moratórios incidentes sobre as quotas condominiais.

Parágrafo Terceiro - Não havendo disposição expressa sobre a infração, valor ou forma de aplicação da penalidade, caberá à Assembleia Geral deliberar sobre a matéria,

mediante aprovação do quórum exigido pela legislação aplicável e pela convenção condominial.

Parágrafo Quarto - O condômino ou ocupante que, por comportamento reiteradamente incompatível com a convivência condominial, gerar situação de caráter antissocial que torne impossível ou excessivamente dificultosa a convivência com os demais moradores poderá ser penalizado com multa correspondente a até 05 vezes o valor da contribuição condominial, nos termos do art. 1.337 do Código Civil, mediante deliberação do quórum legal exigido, assegurados previamente o contraditório e a ampla defesa.

Parágrafo Quinto - As multas previstas neste Regimento terão como base de cálculo o valor vigente da quota ordinária de condomínio da unidade habitacional infratora, salvo disposição diversa expressa na convenção condominial.

§1º - O descumprimento de quaisquer disposições deste Regimento sujeita o infrator, no caso de inexistência de catalogação de infração previamente especificada, ou de não relacionadas com os temas especificados na alínea “a” deste artigo, à multa mínima equivalente à catalogação na letra “A” (25% (vinte e cinco por cento)) da menor quota condominial vigente na data da infração.

§2º - O condômino ou possuidor que descumpra reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quádruplo (quatro vezes) do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reincidência, independentemente das perdas e danos que se apurem.

§3º - O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao quádruplo (quatro vezes) do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da Assembleia.

Art. 73 - Independentemente de quem tenha sido o infrator, as multas serão sempre aplicadas ao proprietário da unidade autônoma correspondente, o qual, após o pagamento, poderá acionar regressivamente o causador do dano.

Art. 29 - Quando da notificação ao condômino por infração ao presente Regimento Interno, caberá recurso ao Conselho Consultivo, a ser interposto exclusivamente por escrito, devidamente fundamentado, no prazo de 15 dias úteis contados do recebimento da notificação.

Parágrafo Primeiro - O recurso terá efeito suspensivo até seu julgamento.

Parágrafo Segundo - O Conselho Consultivo julgará o recurso no prazo de até 10 dias úteis após o seu recebimento.

Parágrafo Terceiro - Não serão conhecidos os recursos apresentados fora do prazo previsto neste artigo.

Parágrafo Quarto - O membro do Conselho Consultivo que tenha participado dos fatos objeto da infração, possua vínculo de parentesco com o recorrente ou tenha interesse direto na matéria ficará impedido de participar do julgamento.

Parágrafo Quinto - Provido o recurso, a penalidade será cancelada pelo síndico, com a devida baixa administrativa da cobrança.

Parágrafo Sexto - Não sendo provido o recurso, o síndico promoverá a cobrança da penalidade aplicada.

CAPÍTULO VIII

DO ACESSO ÀS CÂMERAS

Art. 30 - O sistema de câmeras tem como finalidade exclusiva a segurança dos condôminos, ocupantes, visitantes e do patrimônio comum.

Art. 31 - O condomínio atuará como controlador dos dados pessoais tratados pelo sistema de monitoramento, nos termos da legislação aplicável, devendo zelar pela proteção, integridade e tratamento adequado das imagens, sendo o acesso restrito à administração do condomínio e, quando houver, à empresa de segurança contratada, na qualidade de operadora ou prestadora de serviço.

Art. 32 - Condôminos e demais legitimados poderão solicitar acesso a imagens, mediante requerimento formal e justificado, limitado a fatos que envolvam interesse próprio, de sua unidade ou de seu patrimônio, preferencialmente por meio de visualização assistida, sem fornecimento de cópia, ressalvadas as hipóteses legalmente justificadas.

Art. 33 - A disponibilização de cópias somente ocorrerá em situações justificadas, mediante requerimento formal, ordem judicial, requisição de autoridade competente, boletim de ocorrência ou outro fundamento legal idôneo, sempre com observância da proteção de dados de terceiros eventualmente identificáveis nas imagens.

Art. 34 - As imagens serão armazenadas pelo prazo máximo de 30 dias, salvo quando houver incidente, notificação formal, apuração interna, requisição de autoridade competente ou outra hipótese que justifique sua preservação por prazo superior.

Art. 35 - O tratamento das imagens observará os princípios da finalidade, necessidade, transparência, segurança e minimização de acesso, sendo vedada sua utilização para finalidade diversa da prevista neste Regimento, inclusive exposição indevida, divulgação não autorizada ou uso ofensivo à honra, privacidade ou imagem de terceiros.

CAPÍTULO IX

DO USO DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO E DA CIRCULAÇÃO INTERNA

Art. 36 – O Condomínio possui vagas de estacionamento de uso comum, não vinculadas às unidades autônomas, destinadas exclusivamente aos moradores e ocupantes regularmente autorizados, observadas as regras previstas neste Regimento Interno.

Parágrafo Primeiro – Cada unidade autônoma terá direito à utilização de 01 (uma) vaga livre para estacionamento, observada a disponibilidade existente e as normas de utilização estabelecidas pela Administração.

Parágrafo Segundo – As vagas de estacionamento constituem área de uso comum, não gerando direito de propriedade, posse exclusiva ou reserva permanente ao condômino.

Art. 37 – É proibido estacionar veículos, motocicletas, utilitários, reboques ou similares:

- a) Fora dos limites demarcados das vagas;
- b) Em áreas comuns, vias de circulação, calçadas, acessos, áreas de manobra ou locais que prejudiquem a circulação interna;
- c) De forma que impeça ou dificulte o acesso às vagas vizinhas, equipamentos de segurança ou rotas de emergência;
- d) Em desacordo com a sinalização interna ou orientações da Administração.

Parágrafo único – O Condomínio poderá adotar as medidas administrativas necessárias para remoção, identificação ou regularização de veículos estacionados irregularmente, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

Art. 38 – Fica expressamente proibido o estacionamento, guarda, pernoite ou permanência de caminhões, ônibus, veículos de carga, reboques, trailers, máquinas, veículos pesados ou utilitários de grande porte nas dependências do Condomínio, inclusive vagas, vias internas e áreas comuns.

Parágrafo Primeiro – O acesso de caminhões e veículos de carga será permitido exclusivamente para mudanças, entregas, obras ou serviços previamente autorizados pela Administração, devendo ocorrer dentro dos horários permitidos e pelo tempo estritamente necessário para carga e descarga.

Parágrafo Segundo – É vedada a utilização das dependências do Condomínio para manutenção, lavagem, abastecimento, reparos mecânicos ou qualquer atividade incompatível com a finalidade residencial das vagas e áreas de circulação.

Art. 39 – É vedado ao condômino:

- a) Alugar, ceder, emprestar ou negociar vagas de estacionamento a terceiros estranhos ao Condomínio;
- b) Utilizar vagas para armazenamento de objetos, materiais, mercadorias ou equipamentos;
- c) Abandonar veículos sem condições de circulação, segurança ou funcionamento;
- d) Utilizar as vagas para atividades comerciais ou prestação de serviços.

Art. 40 – A circulação de veículos nas vias internas do Condomínio deverá ocorrer com velocidade máxima de 20 km/h, observando-se integralmente a sinalização interna, as normas de segurança e a prioridade de circulação de pedestres.

Parágrafo Primeiro – É obrigatório o uso de faróis acesos durante a circulação interna no período noturno ou em condições de baixa visibilidade.

Parágrafo Segundo – Os condutores deverão adotar comportamento prudente e compatível com a segurança dos moradores, visitantes, crianças, animais e funcionários.

Art. 41 – Os danos pessoais, materiais ou prejuízos causados ao Condomínio, aos condôminos, moradores, visitantes ou terceiros em decorrência da condução, circulação,

estacionamento, manobra ou utilização de veículos serão de exclusiva responsabilidade civil, administrativa e criminal do respectivo responsável.

Art. 42 – O proprietário ou possuidor do veículo deverá mantê-lo em adequadas condições de conservação, segurança e funcionamento, sendo proibida a permanência de veículos que apresentem vazamentos de óleo, combustível, fluídos ou qualquer substância que comprometa a limpeza, higiene, segurança ou integridade das áreas comuns.

Parágrafo único – O responsável responderá integralmente pelos custos de limpeza, reparação e eventuais danos causados ao Condomínio ou a terceiros.

CAPÍTULO X DO BICICLETÁRIO

Art. 43 – O bicicletário, se houver/quando houver, constitui área de uso comum destinada exclusivamente à guarda temporária de bicicletas pertencentes aos moradores do Condomínio, sendo vedada sua utilização para quaisquer outras finalidades.

Parágrafo Primeiro – Somente moradores regularmente cadastrados poderão utilizar o bicicletário.

Parágrafo Segundo – O uso do bicicletário ocorrerá por conta e risco exclusivo do proprietário da bicicleta, não se responsabilizando o Condomínio por furtos, danos, extravios ou quaisquer prejuízos decorrentes da utilização do espaço.

Parágrafo Terceiro – É expressamente proibida a fixação, amarração ou apoio de bicicletas em paredes, grades, pilares, colunas, corredores, vagas de garagem, áreas de circulação ou quaisquer outros locais diversos do bicicletário.

Parágrafo Quarto – Cada usuário deverá providenciar, às suas expensas, corrente, trava, cadeado ou dispositivo de segurança próprio para guarda da bicicleta, permanecendo sob sua exclusiva responsabilidade a guarda da respectiva chave ou senha.

Parágrafo Quinto – O bicicletário possui utilização rotativa, inexistindo vaga fixa, reserva permanente ou preferência de uso entre os moradores.

Parágrafo Sexto – O uso do bicicletário fica limitado a 01 (uma) bicicleta por unidade autônoma, salvo autorização expressa da Administração.

Parágrafo Sétimo – É vedada a utilização do bicicletário como depósito de objetos, peças, pneus, ferramentas, equipamentos ou quaisquer materiais estranhos à sua finalidade.

Parágrafo Oitavo – O acesso ao bicicletário dependerá de cadastramento prévio junto à Administração, observados os procedimentos de controle e segurança estabelecidos pelo Condomínio.

CAPÍTULO XI

DO USO DA CHURRASQUEIRA

Art. 44 – O salão de festas e a churrasqueira destinam-se exclusivamente à realização de eventos sociais, confraternizações e reuniões de interesse dos moradores, seus familiares e convidados, observadas as disposições deste Regimento Interno.

Art. 45 - A utilização do salão de festas e da churrasqueira dependerá de prévia reserva junto à administração, mediante utilização do sistema, aplicativo ou procedimento oficialmente disponibilizado pelo condomínio.

Parágrafo Primeiro – As reservas observarão a ordem cronológica de solicitação, ressalvadas as hipóteses de prioridade previstas neste Regimento.

Parágrafo Segundo – Eventos institucionais, assembleias, reuniões condominiais ou atividades promovidas pelo condomínio terão prioridade sobre quaisquer reservas particulares.

Parágrafo Terceiro – Nas datas comemorativas de maior procura, a administração poderá adotar sorteio ou outro critério objetivo de distribuição, previamente divulgado aos interessados.

Parágrafo Quarto – Somente serão aceitas reservas relativas ao mês em curso e aos 02 meses subsequentes.

Parágrafo Quinto – Cada unidade autônoma poderá realizar até 02 reservas mensais, observada a disponibilidade da agenda.

Parágrafo Sexto – A reserva deverá ser solicitada com antecedência mínima de 48 horas.

Parágrafo Sétimo – Será permitida a reserva simultânea das churrasqueiras, hipótese em que será considerada como utilização única correspondente ao período reservado.

Art. 46 - A utilização da churrasqueira ficará sujeita ao pagamento de taxa de utilização fixada pela Assembleia Geral ou pela administração, quando previamente autorizada, destinada à manutenção, conservação, limpeza e custeio operacional das dependências.

Parágrafo Primeiro – O valor da taxa poderá ser atualizado mediante deliberação assemblear ou critério administrativo previamente divulgado.

Parágrafo Segundo – O cancelamento da reserva com antecedência mínima de 05 dias poderá ensejar isenção da cobrança da taxa de utilização.

Parágrafo Terceiro – Não haverá restituição da taxa em caso de não comparecimento, desistência tardia ou cancelamento fora do prazo estabelecido.

Art. 47 - O morador responsável pela reserva responderá integralmente:

I – Pelos atos praticados por seus convidados, familiares, prestadores de serviço ou terceiros presentes no evento;

II – Pelos danos causados às instalações, equipamentos, móveis, utensílios ou áreas comuns;

III – Pela observância das normas de segurança, sossego, limpeza, higiene e convivência previstas neste Regimento.

Parágrafo Primeiro – O morador deverá permanecer presente durante todo o período do evento, salvo autorização expressa da administração em situações excepcionais.

Parágrafo Segundo – O uso das dependências por terceiros estranhos ao condomínio, para fins comerciais, religiosos, políticos, promocionais ou lucrativos, é expressamente proibido.

Parágrafo Terceiro – É vedada a cobrança de ingressos, venda de convites, comercialização de produtos ou qualquer prática que caracterize exploração econômica do espaço.

Das Normas de Utilização

Art. 48 - O uso da churrasqueira deverá observar as seguintes regras:

I – Respeitar integralmente a convenção de condomínio, este Regimento Interno e as orientações da administração;

II – Observar o limite máximo de ocupação definido pela administração ou pelo Corpo de Bombeiros;

III – Controlar o volume de sons, músicas e equipamentos de áudio, de modo a não perturbar o sossego dos moradores;

IV – É proibida a utilização de bandas, equipamentos de amplificação sonora profissional ou instrumentos que produzam ruído incompatível com o sossego dos moradores;

V – Respeitar rigorosamente os horários de utilização estabelecidos pelo condomínio;

VI – Manter o ambiente limpo, organizado e em adequadas condições de conservação;

VII – Retirar do local todos os alimentos, bebidas, resíduos e materiais utilizados ao término do evento;

VIII – Não fixar objetos, decorações, pregos, fitas inadequadas ou materiais que possam causar danos às paredes, móveis ou estruturas;

IX – Não fornecer bebidas alcoólicas a menores de 18 anos;

X – Utilizar adequadamente equipamentos, freezers, churrasqueiras, utensílios e instalações disponibilizadas pelo condomínio.

Parágrafo Primeiro – A administração poderá realizar vistoria antes e após o evento para verificação das condições das dependências.

Parágrafo Segundo – O descumprimento das normas previstas neste Capítulo poderá ensejar advertência, multa, suspensão temporária do direito de utilização e responsabilização pelos prejuízos causados.

Art. 49 - É expressamente proibido:

I – Utilizar o salão de festas ou a churrasqueira em desacordo com as regras de legitimidade e responsabilidade previstas neste Regimento;

II – Transferir, ceder ou repassar a reserva a terceiros sem autorização da administração;

III – Utilizar áreas comuns, vagas de garagem ou bicicletário para acomodação de convidados;

IV – Estender o evento para áreas não autorizadas do condomínio;

V – Utilizar o espaço para fins incompatíveis com a finalidade residencial e social do condomínio.

CAPÍTULO XII

DO PLAYGROUND, QUADRA DE ESPORTES E ESPAÇO FITNESS

Art. 50 – O playground, a quadra de esportes, quando houver e o espaço fitness destinam-se exclusivamente ao lazer, recreação, prática esportiva e bem-estar dos moradores e seus convidados, observadas as normas deste Regimento.

Parágrafo Primeiro – A utilização das dependências deverá ocorrer com observância da segurança, higiene, convivência harmoniosa e preservação dos equipamentos.

Parágrafo Segundo – O uso das áreas deverá respeitar os horários definidos pela Administração.

Art. 51 – É proibido:

- a) Utilizar os equipamentos de forma inadequada ou diversa da sua finalidade;
- b) Retirar brinquedos, equipamentos ou objetos das áreas recreativas;
- c) Consumir alimentos ou bebidas nas áreas em que houver proibição específica;
- d) Praticar atividades que coloquem em risco a integridade física dos usuários;
- e) Permitir a utilização por menores desacompanhados quando exigida supervisão de responsável.

Parágrafo Primeiro – Crianças deverão permanecer sob supervisão de seus responsáveis legais.

Parágrafo Segundo – Os responsáveis responderão integralmente pelos danos causados por seus dependentes ou convidados.

Art. 52 – O Condomínio não se responsabiliza por acidentes decorrentes do uso inadequado dos equipamentos ou da inobservância das normas previstas neste Regimento Interno.

Parágrafo Primeiro – O Condomínio não se responsabiliza por acidentes, lesões, extravios, danos ou quaisquer ocorrências decorrentes da ausência de supervisão adequada dos responsáveis legais.

Parágrafo Segundo – Os pais ou responsáveis responderão integralmente pelos atos praticados pelos menores sob sua responsabilidade, inclusive por danos causados às áreas comuns, equipamentos, moradores, funcionários ou terceiros.

Parágrafo Terceiro – É vedada a permanência de crianças desacompanhadas em áreas que ofereçam risco à sua integridade física, especialmente estacionamento, espaço fitness, locais de brincadeiras, churrasqueiras e locais em manutenção ou obra.

Capítulo XIV

DOS FUNCIONÁRIOS

Art. 57 - Compete à Administração fiscalizar e chefiar os funcionários que prestam serviços ao Condomínio, fazendo com que os serviços a eles designados sejam executados de maneira satisfatória.

Art. 58 - Somente será permitido executar serviços nas áreas comuns do Condomínio, funcionários devidamente registrados ou de empresas especificamente contratadas para tal fim.

Art. 59 - Os funcionários do Condomínio não poderão prestar serviços profissionais particulares para os Condôminos durante o horário da sua jornada de trabalho, ordinário ou extraordinário. Da mesma forma, os moradores não poderão utilizar, para seu uso particular, os serviços inerentes das funções dos funcionários do Condomínio, quando estes estiverem cumprindo o horário de trabalho. Ficando o empregado infrator sujeito às advertências e, em última instância, ter seu contrato de trabalho rescindido ou o pedido de sua substituição à empresa prestadora dos serviços.

Art. 60 - É proibido a qualquer funcionário do Condomínio aceitar, receber, reter e/ou guardar chaves dos apartamentos em qualquer hipótese, como em caso de ausência por qualquer motivo, em caso de obras ou reformas, ou mudança de moradores, etc. Caso ocorra, o Condomínio não responderá por qualquer prejuízo causado ou alegado pelo morador, sendo de sua inteira responsabilidade a entrega das chaves de sua unidade ao funcionário.

Art. 61 - Os assuntos particulares de cada funcionário devem ser resolvidos fora dos turnos de trabalho.

Art. 62 - Os funcionários exercerão suas atividades com polidez e serão atenciosos no tratamento para com os moradores e visitantes.

Art. 63 - Os funcionários não devem ser maltratados, coagidos ou desrespeitados. Portanto, exige-se tratamento respeitoso por parte de todos, moradores e/ou visitantes.
(D)

Art. 64 - Os funcionários do Condomínio 49, durante o horário de serviço, podem, com polidez, bom senso, e o devido respeito, orientar e solicitar de moradores e visitantes, o cumprimento das regras estabelecidas neste Regimento e na Convenção do Condomínio.

Parágrafo único. Fica indispensável, o devido registro na Ata da Portaria, ou, em qualquer outro documento e/ou meio oficial disponibilizado pela Administração do Condomínio, com riqueza de detalhes, de toda e qualquer ocorrência de intervenção para orientação e/ou solicitação de cumprimento de regras, onde deverá constar o nome completo de todos os envolvidos, bloco e apartamento do morador ligado à ocorrência, data e horário, o motivo da orientação/solicitação, bem como, qualquer outra informação e/ou dado que julgar fundamental para a clareza das informações e esclarecimento dos fatos.

Capítulo XIII

DO PATRIMÔNIO

Art. 53 - Os bens patrimoniais serão controlados por sistema de registro específico e somente poderão ser baixados da carga geral do condomínio mediante parecer favorável do Conselho Consultivo e Fiscal, nas hipóteses de imprestabilidade, dano irreversível, obsolescência, modernização, alienação, venda, furto ou roubo devidamente comprovado.

Art. 54 - Anualmente será realizada conferência dos bens patrimoniais, com registro da situação da carga sob responsabilidade dos empregados e demais responsáveis designados, podendo a verificação ocorrer a qualquer tempo sempre que houver alteração da respectiva carga.

Art. 55 - A aquisição de bens dependerá de previsão orçamentária e de pesquisa de preços, sempre que possível, junto a pelo menos 03 fornecedores, de modo a assegurar a proposta mais vantajosa ao condomínio.

Art. 56 - Os bens do condomínio danificados por responsabilidade de condôminos, moradores ou funcionários deverão ser ressarcidos pelos responsáveis, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

Parágrafo único. Os danos provocados por familiares ou empregados serão reparados pelos condôminos ou moradores por eles responsáveis.

Art. 57 - Em caso de furto ou roubo, havendo identificação do responsável, este deverá repor o bem ou ressarcir ao condomínio o prejuízo correspondente ao valor de mercado do bem à época do evento.

Capítulo XIV

DA SEGURANÇA

Art. 58 - O ingresso de visitantes, prestadores de serviço, entregadores e terceiros em geral dependerá de prévia autorização do morador e de identificação na portaria, com indicação do destino pretendido.

Parágrafo Primeiro – No caso de recusa à identificação ou inconsistência nos dados apresentados, o porteiro deverá negar o acesso, informando imediatamente a administração e, se necessário, acionando a autoridade policial.

Parágrafo Segundo – O morador será responsável pelos atos praticados por seus visitantes, prestadores ou convidados, nos termos da legislação civil aplicável.

Art. 59 - Os profissionais de segurança e vigilância deverão manter meio de comunicação eficaz com a portaria e, quando adotado pelo condomínio, câmeras corporais, observadas as regras internas de uso, finalidade e tratamento dos registros.

Parágrafo Primeiro – Os moradores e proprietários têm ciência de que podem ser captados por sistemas de monitoramento instalados nas áreas comuns e, quando houver, por câmeras corporais utilizadas pelos profissionais de segurança, nos termos da regulamentação interna e da legislação aplicável.

Parágrafo Segundo – A portaria deverá manter contato imediato com a polícia ou órgãos competentes diante de qualquer ocorrência que envolva risco à integridade física, ao patrimônio ou à ordem no condomínio.

Art. 60 - Havendo suspeita ou constatação de presença de indivíduos em atitude suspeita nas imediações ou dependências internas do condomínio, qualquer morador deverá contatar a portaria imediatamente para adoção das providências cabíveis.

Parágrafo Primeiro – A administração poderá, nesses casos, solicitar imagens de câmeras de segurança, acionar a empresa de vigilância e, se necessário, registrar boletim de ocorrência.

Parágrafo Segundo – A omissão dos funcionários da segurança ou da portaria poderá ser apurada administrativamente.

Art. 61 - É vedada a permanência de pessoas estranhas nas portarias e áreas restritas de segurança, salvo quando estiverem desempenhando funções diretamente ligadas aos interesses do condomínio.

Parágrafo Primeiro – O funcionário que descumprir esta regra estará sujeito à advertência formal. Persistindo a conduta, o síndico poderá aplicar sanções mais graves, nos termos deste Regimento Interno.

Parágrafo Segundo – O uso indevido da portaria como local de permanência de pessoas alheias às suas funções poderá ser comunicado por meio do livro de ocorrências ou do sistema digital da administração.

Art. 62 - É expressamente proibido aos moradores e visitantes portar ou introduzir, nas áreas comuns, armas de fogo, objetos perigosos ou substâncias ilícitas, salvo nas hipóteses legalmente autorizadas.

Parágrafo único. A inobservância sujeitará o infrator à comunicação imediata à autoridade competente, sem prejuízo das sanções internas e da responsabilização civil ou penal.

Art. 63 - A administração manterá atualizado um plano de emergência com rotinas básicas de segurança, procedimentos em caso de invasão, violência, sinistro ou evacuação, devendo o conteúdo ser divulgado entre moradores e funcionários e periodicamente revisado.

Capítulo XIV

DO RECEBIMENTO DE CORRESPONDÊNCIAS E ENCOMENDAS

Art. 64 – O recebimento, guarda e distribuição de correspondências e encomendas no Condomínio obedecerá às seguintes diretrizes, com foco em segurança, agilidade e organização.

Art. 65 – Encomendas, objetos, mercadorias, entregas por marketplaces, aplicativos e serviços de delivery poderão ser recebidas pela portaria, respeitadas as seguintes condições:

I – O recebimento será condicionado ao cadastro prévio da unidade e à apresentação de documento do entregador;

II – As encomendas deverão ser conferidas quanto à identificação da unidade e registradas digitalmente ou em livro próprio;

III – Serão aceitos apenas objetos de porte médio, que possam ser acomodados em armários ou prateleiras disponíveis na portaria.

Parágrafo Primeiro – A portaria não se responsabiliza por objetos frágeis, perecíveis, medicamentos, valores ou produtos de alto custo.

Parágrafo Segundo – Objetos não retirados em até 72 horas poderão ser devolvidos ao remetente ou armazenados em local definido pela Administração, a critério do Síndico.

Art. 66 – O acesso de entregadores à unidade dependerá de autorização expressa do morador, por meio de telefone, aplicativo de controle ou sistema digital autorizado.

Parágrafo Primeiro – É vedado exigir que os funcionários do Condomínio realizem entregas internas, subam escadas ou elevadores com encomendas, salvo em caso de extrema necessidade e com autorização da Administração.

Art. 67 – A Administração poderá, mediante deliberação da Assembleia, implantar sistemas inteligentes de recebimento de encomendas, tais como:

I – Armários eletrônicos (*lockers*) com controle por QR Code ou senha;

II – Aplicativos de notificação automática de chegada de encomendas;

III – Registros digitais integrados com sistemas de segurança e portaria remota.

Parágrafo único – A utilização desses sistemas será facultativa, mas incentivada, podendo haver rateio de custos ou taxas de manutenção específicas, conforme aprovação da Assembleia.

Art. 68 – É vedado ao condômino, visitante ou prestador de serviço exigir que funcionários do Condomínio recebam, confirmem, abram, testem ou manipulem encomendas em nome do destinatário.

Art. 69 – A Administração poderá editar normas complementares para organização do fluxo de correspondências e encomendas, conforme evolução tecnológica e logística.

DO CONSELHO CONSULTIVO E FISCAL

Art. 70 - O Conselho Consultivo mediante a previsão do presente Regimento Interno também passará a ser Conselho Fiscal, sendo um órgão auxiliar da administração condominial, de natureza não executiva, com funções consultivas, fiscalizatórias e de acompanhamento da gestão do condomínio, atuando sem prejuízo das competências atribuídas ao síndico e à assembleia geral.

Art. 71 - Compete ao Conselho Consultivo e Fiscal:

I – Assessorar o síndico e a administração nas matérias de interesse do condomínio, quando consultado;

II – Examinar, analisar e emitir parecer sobre as contas, balancetes, demonstrativos financeiros, propostas orçamentárias e demais documentos de natureza contábil, financeira e administrativa;

III – Fiscalizar a gestão condominial, inclusive no tocante à arrecadação, aplicação de recursos, contratação de serviços e guarda patrimonial, verificando a regularidade formal dos atos praticados;

IV – Acompanhar o cumprimento da convenção, deste Regimento Interno e das deliberações assembleares;

V – Emitir parecer sobre a aquisição, alienação, baixa, substituição ou desfazimento de bens patrimoniais do condomínio;

VI – Opinar, quando solicitado, sobre contratos, obras, serviços, reformas e demais matérias relevantes à administração;

VII – Comunicar ao síndico e, se necessário, à assembleia geral, eventuais irregularidades constatadas no exercício de suas atribuições;

VIII – Requisitar ao síndico, à administradora ou aos responsáveis designados os esclarecimentos e documentos necessários ao desempenho de suas funções, observados os limites legais e regimentais;

IX – Participar das reuniões convocadas para exame de matérias financeiras, patrimoniais ou administrativas, lavrando-se registro das deliberações e manifestações;

X – Zelar pela transparência, regularidade e boa governança da administração condominial.

Art. 72 - O Conselho Consultivo e Fiscal não possui poderes de gestão, deliberação executiva ou representação do condomínio perante terceiros, competindo-lhe exclusivamente exercer suas atribuições consultivas e fiscalizatórias na forma deste Regimento e da convenção condominial.

Art. 73 - O Conselho Consultivo e Fiscal será composto por até 03 (três) membros efetivos, e igual número de suplentes, eleitos pela assembleia geral, dentre os condôminos em pleno gozo de seus direitos condominiais, para mandato de 02 (dois) anos, permitida a reeleição, salvo disposição diversa da convenção.

Parágrafo Primeiro – Os conselheiros exercerão suas funções sem remuneração, salvo previsão expressa em assembleia ou na convenção.

Parágrafo Segundo – O exercício da função é pessoal e indelegável, admitida a substituição pelo suplente nas hipóteses de vacância, impedimento, renúncia ou ausência temporária.

Art. 74 - Não poderão integrar o Conselho Consultivo e Fiscal os condôminos que:

I – Estejam inadimplentes com suas obrigações condominiais, salvo disposição expressa em contrário na convenção;

II – Tenham interesse direto em matéria sob exame;

III – Estejam impedidos por vínculo de parentesco, conflito de interesses ou outra circunstância que comprometa a imparcialidade;

IV – Exerçam função de gestão no condomínio, quando a convenção ou a assembleia assim restringir a composição do órgão.

Art. 75 - As manifestações do Conselho Consultivo e Fiscal serão formalizadas por escrito, com indicação objetiva dos fatos analisados, da conclusão adotada e, quando cabível, das recomendações dirigidas ao síndico ou à assembleia.

Art. 76 - O Conselho Consultivo e Fiscal poderá ser convocado pelo síndico, pela assembleia geral ou por requerimento fundamentado de condôminos, na forma da convenção, para apreciação de matérias de sua competência.

Art. 77 - As reuniões do Conselho Consultivo e Fiscal deverão ser registradas em ata, com assinatura dos presentes, podendo a documentação ser arquivada em meio físico ou digital pela administração do condomínio.

Art. 78 - A atuação do Conselho Consultivo e Fiscal não afasta a responsabilidade do síndico pela administração do condomínio, nem implica poder de substituição ou ingerência direta nos atos de gestão, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas na convenção e na legislação aplicável.

CAPÍTULO XV

DA TRANSPARÊNCIA

Art. 79 – A Administração do Condomínio deverá atuar de forma transparente, isenta e imparcial, garantindo aos condôminos o acesso às informações de interesse coletivo, dentro dos limites legais e do respeito à privacidade individual.

Art. 80 – A Administração é obrigada a disponibilizar aos condôminos, de forma física ou digital (e-mail, aplicativo, site ou outro meio eletrônico):

I – Balancetes mensais e prestação de contas, que deverão ser disponibilizados após o recebimento dos documentos enviados pela contabilidade;

II – Relatórios de receitas, despesas e contratos;

III – Atas de Assembleias e decisões deliberadas;

IV – Comunicados oficiais, circulares e orientações administrativas;

V – Informações sobre obras, manutenções ou contratações relevantes, inclusive com previsão de orçamento e cronograma.

Parágrafo Primeiro – É proibida a divulgação de documentos que envolvam dados sensíveis ou de caráter sigiloso, tais como processos judiciais estratégicos ou negociações confidenciais, exceto se houver autorização da Assembleia ou parecer do Conselho.

Art. 81 – Os processos judiciais em que o Condomínio figure como parte deverão ser relatados aos condôminos, com no mínimo:

I – Nome das partes e número do processo;

II – Objeto da causa;

III – Etapa processual;

IV – Riscos envolvidos e eventuais valores discutidos ou provisionados.

Parágrafo Primeiro – É vedada a exposição de documentos ou petições com dados pessoais de partes ou advogados, salvo decisão judicial ou autorização expressa.

Parágrafo Segundo – O Síndico poderá restringir a divulgação pública do inteiro teor do processo, desde que comunique ao Conselho e justifique o sigilo por meio de nota técnica.

Parágrafo Terceiro – A omissão ou manipulação de informações jurídicas relevantes poderá ensejar responsabilização do Síndico nos termos do art. 1.348, VII, do Código Civil.

Art. 82 – A comunicação oficial do Condomínio será feita por meio de:

I – Editais afixados nas áreas comuns;

II – Livro de Ocorrências e protocolo físico na Administração;

III – Correio eletrônico, grupo oficial de WhatsApp, aplicativo condominial ou outros canais digitais validados em Assembleia.

Parágrafo único – Os condôminos devem manter atualizados seus dados de contato e autorizar, expressamente, o recebimento de comunicações digitais.

Art. 83 – A Administração poderá manter perfis oficiais do Condomínio em redes sociais ou plataformas digitais, exclusivamente para fins de:

I – Divulgar avisos, eventos, campanhas, datas de assembleias e outras informações de interesse comum;

II – Promover a educação condominial, boas práticas e reforço das normas de convivência;

III – Estimular a participação dos condôminos e promover maior integração da comunidade.

Parágrafo Primeiro – É vedada a veiculação de conteúdo político-partidário, religioso, discriminatório ou ofensivo.

Parágrafo Segundo – Não é permitido utilizar redes sociais do condomínio para expor condôminos, empregados, prestadores ou processos administrativos ou judiciais em andamento.

Parágrafo Terceiro – Eventuais violações à regra serão apuradas e, se necessário, comunicadas às autoridades competentes, inclusive com aplicação das penalidades previstas neste Regimento.

Art. 84 – Os canais digitais de comunicação mantidos pela Administração deverão ser atualizados com regularidade, especialmente em caso de urgência, suspensão de serviços, alterações de rotina, problemas de segurança ou decisões da Assembleia.

Parágrafo único – A omissão reiterada da Administração em divulgar informações essenciais poderá ser objeto de advertência do Conselho e, em casos mais graves, ensejar convocação de Assembleia para avaliação da gestão.

Art. 85 – É vedado a qualquer condômino criar ou se passar por canal oficial do Condomínio em redes sociais ou aplicativos sem autorização expressa da Assembleia. O uso indevido poderá ser considerado infração grave, passível de sanção, sem prejuízo de responsabilização civil e criminal por danos à imagem do Condomínio.

Capítulo XVI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 86 - Porteiros, auxiliares de serviços gerais e folguistas são proibidos de receber, e guardar, quaisquer pertences pessoais dos moradores e proprietários.

Art. 87 - Os contratos de locação deverão ser acompanhados de um exemplar deste Regimento e da Convenção do Condomínio.

Art. 88 - Para cumprimento deste Regimento Interno e quando as circunstâncias o exigirem, os moradores devem facilitar o acesso do Síndico aos respectivos Apartamentos, desde que devidamente justificado.

Art. 89 - A orientação e as ordens aos funcionários do condomínio são de exclusiva responsabilidade do síndico e subsíndico, cabendo aos usuários, ao identificar qualquer falha e/ou desrespeito às presentes normas, o direito de imediata comunicação à Administração, por escrito, no livro de ocorrências ou por sistema online destinado a esse fim.

Art. 90 - Entrada e saída de pessoas, de veículos e de material são controladas na portaria do Condomínio, sob pena de responsabilidade do funcionário.

Art. 91 - A velocidade máxima permitida para o trânsito de veículos nas dependências do Condomínio será de 30Km/h (trinta quilômetros), observadas as regras e cautelas exigidas pelo Código Brasileiro de Trânsito.

Art. 92 - Todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores são obrigados a cumprir rigorosamente o presente Regimento Interno, que só poderá sofrer alteração com a aprovação de 2/3 (dois terços) dos proprietários.

Art. 93 - Acidentes, roubos, furtos, mortes, incêndios e etc., ocorridos nas áreas comuns serão amparados pela legislação vigente.

Art. 94 - Não será permitida, em hipótese alguma, a abordagem para sugestões ou reclamações, aos familiares do Síndico, do Subsíndico e dos Membros do Conselho Consultivo e Fiscal.

Art. 95 - As áreas existentes entre o arruamento e as frações ideais delimitadas pelo meio fio, são destinadas às calçadas, sendo, portanto, de uso comum, podendo ser coberto por grama, cimento, pedra, etc, desde que não impeça a passagem de transeuntes.

Art. 96 - O Condomínio não se responsabilizará por quaisquer roubos, furtos, mortes, incêndios ou acidentes ocorridos dentro da área privativa.

Art. 97 - O presente Regimento Interno só poderá ser modificado ou alterado em Assembleia Geral e dependerá do voto da maioria dos Condôminos presentes.

Art. 98 - Este Regimento Interno é parte integrante da Convenção de Condomínio e por este motivo, os moradores e proprietários do Condomínio XX do Itapoã Parque/DF, se comprometem a cumpri-lo por si, seus rogados, herdeiros e sucessores e assumem responsabilidade solidária nas transgressões que vierem a ser praticadas pelos seus respectivos familiares, colaboradores, hóspedes, visitantes e outros a que se relacionarem.

Art. 99 - Os casos não previstos neste Regimento Interno, na Convenção, na Lei 4.591/64 e no Código Civil Brasileiro serão resolvidos pelo Síndico, ouvindo o Conselho e a Assembleia de Condôminos quando necessário.

Art. 100 - Fica autorizado o registro desse Regimento Interno para fins previstos na Lei 4.591/64, bem como quaisquer outros registros que se fizerem necessários.

Art. 101 - Compete à Administração do Condomínio, dentre outras normas previstas neste Regimento, cumprir as atribuições previstas na Consolidação das Leis Trabalhistas (CLT), relativas aos empregados do Condomínio.

Art. 102 - Fica eleito o foro de Brasília/DF, com exclusão de qualquer outro para solução dos litígios que porventura venham a surgir em decorrência da inobservância das regras contidas neste Regimento Interno e na Convenção, que regem o Condomínio XX do Itapoã Parque/DF.

Art. 103 - Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 104 - O presente Regimento Interno foi apresentado e aprovado na Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia ... e passará a vigorar a partir desta mesma data.