

**REGIMENTO INTERNO**  
**CONDOMÍNIO MANSÕES PARK BRASÍLIA**  
**DF 135 KM 09 BRASÍLIA DF**

**CAPÍTULO I**  
**DO OBJETO**

**Art. 1º.** O presente Regulamento Interno tem por objeto explicitar as normas a serem obedecidas por todos os condôminos do CONDOMÍNIO MANSÕES PARK BRASÍLIA, inscrito no CNPJ sob o nº 07.786.326/0001-35, localizado na DF 135 KM 09, São Sebastião, Brasília - DF, bem como pelos usuários, clientes, inquilinos, empregados e prestadores de serviços, de acordo com as disposições contidas na respectiva Convenção de Condomínio.

Parágrafo Único. O presente Regimento será regido pelas disposições contidas na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, pela legislação complementar posterior, pelo Código Civil Brasileiro, pela Convenção da qual é complemento e pelos artigos que o compõem.

**Art. 2º.** É obrigatório o cumprimento das normas enunciadas a fim de possibilitar a convivência harmônica, equilibrada e confortável de todos os condôminos, sejam proprietários, locatários, dependentes, empregados, prestadores de serviços ou visitantes.

**Art. 3º.** Os atos praticados em desacordo com as normas deste regimento estarão sujeitos a penalidades previstas na Convenção do Condomínio e nas penalidades deste Regimento, a serem aplicadas após a avaliação de cada situação pela Administração do Condomínio, que tomará todas as providências necessárias à apuração e elucidação dos fatos e circunstâncias pertinentes, a fim de evitar a sua reincidência.

**Art. 4º.** O Condomínio Mansões Park Brasília tem finalidade e destinação rural, sendo permitidas as atividades englobadas pela agricultura familiar, com adoção de boas práticas de produção, visando conservar os recursos hídricos naturais e o bem-estar dos condôminos.

Parágrafo 1º. As demais atividades, de natureza comercial ou não, deverão ser submetidas à prévia aprovação e autorização governamentais.

Parágrafo 2º. A prévia aprovação e autorização governamentais deverão ser apresentadas para ciência da Administração do Condomínio e do Conselho Fiscal, que poderão buscar parecer jurídico para verificação de toda documentação apresentada pelo condômino empreendedor.

Parágrafo 3º. As Normas de Ocupação e Construção do Condomínio Mansões Park Brasília deverão ser elaboradas com base na Legislação Federal e Distrital pertinente.

Parágrafo 4º. É dever e obrigação de todos os condôminos e moradores a rigorosa observância do prescrito nas Normas de Ocupação e Construção do Condomínio Mansões Park Brasília, assim que elas forem estabelecidas e aprovadas.

Parágrafo 5º. As Normas de Ocupação e Construção do Condomínio Mansões Park Brasília deverão ser apresentadas, votadas, aprovadas e alteradas de acordo com o mesmo procedimento adotado para a aprovação deste Regimento Interno, asaber: mediante aprovação do quórum mínimo de 2/3 das unidades, conforme artigo 15, parágrafo único, inciso II, da Convenção.

**Art. 5º.** O presente Regimento Interno, enquanto instrumento jurídico, tem por finalidade os seguintes itens:

I – Garantir e promover os direitos e deveres dos condôminos, bem como de seus demais moradores, preservando sempre os interesses gerais e coletivos;

II – Assegurar aos condôminos instrumento para o controle dos atos praticados pela Administração do Condomínio Mansões Park Brasília e da eficácia dos serviços prestados, observando-se os princípios da legalidade e legitimidade;

III – Dar prioridade ao atendimento das necessidades do condomínio nas áreas de segurança, saneamento básico, infraestrutura, lazer e assistência aos condôminos;

IV – Preservar a identidade do Condomínio Mansões Park Brasília, adequando sua ocupação às exigências das leis vigentes, da Convenção, deste Regimento e das demais normas aprovadas pelas assembleias gerais.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS**

**Art. 6º.** São direitos dos condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares, além dos expressos na Convenção do Condomínio Mansões Park Brasília:

I – Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma de acordo com sua destinação e com as normas federais e distritais para uso e ocupação do solo, e também nas condições previstas na Convenção de Condomínio, neste Regimento, nas Normas de Ocupação e Construção do Condomínio e em outras normas administrativas aprovadas em assembleia;

II – Usar e gozar das partes de uso comum do condomínio, tais como vias de circulação e área de lazer, desde que não impeça idêntico uso e gozo pelos demais condôminos, obedecidos os dispositivos das respectivas regulamentações;

III – Denunciar à Administração do Condomínio, por escrito no livro de ocorrências ou por qualquer outro meio documental, todas e quaisquer irregularidades que observe ou de que venha a ser vítima;

IV – Sugerir modificações na Convenção de Condomínio, neste Regulamento e demais normas administrativas;

V – Comparecer às assembleias gerais, nas quais os condôminos, desde que em dia com as obrigações junto ao Condomínio, poderão deliberar, votar e ser votado, obedecidas as regras da Convenção de Condomínio, deste Regulamento e demais normas administrativas pertinentes;

VI – Cada condômino terá direito a receber tantos convidados quanto desejar em sua unidade autônoma, respeitando a segurança, bem-estar e tranquilidade dos demais condôminos e as regras para acesso dos convidados ao interior do Condomínio.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS**

**Art. 7º.** São deveres dos condôminos, proprietários, inquilinos e respectivos familiares, além dos expressos na Convenção do Condomínio Mansões Park Brasília:

I – Respeitar, acatar e fazer acatar as decisões do síndico, de seus prepostos e da assembleia geral;

II – Cumprir e fazer cumprir as regras contidas neste Regulamento e na Convenção Condominial;

III – Observar os princípios de moralidade, decência e respeito em qualquer dependência do condomínio, devendo encaminhar qualquer queixa a este respeito ao síndico, por escrito no livro de ocorrência ou por qualquer outro meio documental hábil;

IV – Respeitar os funcionários e colaboradores condomínio, responsáveis diretos pelo cumprimento das regras deste Regulamento, abstendo-se de qualquer atrito pessoal com eles, dirigindo eventuais reclamações relativas a seu desempenho ao Síndico, por escrito no livro de ocorrência ou por qualquer outro meio documental hábil; (Infração E)

V – Permitir ao síndico ou a seus prepostos, na ausência do proprietário e em situações emergenciais, o acesso à respectiva unidade, bem como a inspeção e a execução de medidas urgentes atinentes à segurança pessoal ou patrimonial coletiva; (Infração B)

VI – Fazer, às suas expensas, obras e reparos, exclusivamente em sua unidade, tomando todas as medidas necessárias a fim de evitar que as execuções de tais serviços possam causar qualquer prejuízo, transtorno ou incômodo a outros condôminos; (Infração D)

VII – Tomar as seguintes providências por ocasião de obras, reformas ou serviços na respectiva unidade:

a) comunicar, por escrito, em meio físico ou eletrônico, à Administração do Condomínio, sobre a execução de obras, reformas ou serviços na respectiva unidade, realizados por prestadores de serviços, identificando-os previamente; (Infração D)

b) executar os serviços ruidosos e barulhentos: de segunda a sexta-feira das 07

horas às 18 horas; aos sábados das 8h às 17h; e aos domingos e feriados das 10h às 17h; (Infração C)

c) os entulhos devem ser transportados ao container correspondente, a ser previamente providenciado pelo próprio interessado, que fará, ainda, a sua retirada das dependências do Condomínio no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis após o término da obra, com observância dos horários previstos na alínea anterior e arcando com todas as despesas correspondentes; (Infração C)

d) providenciar, após três dias úteis da notificação recebida, o ressarcimento ou o reparo de prejuízos causados ao condomínio, em decorrência de serviços de obras ou reformas executadas na respectiva unidade. (Infração E)

VIII – Promover, às suas expensas, as instalações ou reparos que se fizerem necessários nas instalações de água e esgoto da respectiva unidade autônoma, até sua interligação com as linhas-tronco sob responsabilidade do condomínio e que venham causar prejuízo à coletividade; (Infração C)

IX – Providenciar no prazo de três dias úteis, após o recebimento de notificação, o reparo ou a substituição de qualquer peça, aparelho ou objeto de uso comum que tenha sido danificado por pessoas que estejam nas dependências do Condomínio sob sua responsabilidade, sejam familiares, ocupantes, clientes, convidados, visitantes, empregados permanentes ou prestadores de serviços eventuais; (Infração E)

X – Cooperar de forma efetiva para a perfeita harmonia e tranquila convivência comunitária, mediante observância dos mais elementares princípios de cortesia e urbanidade;

XI – Informar à Administração do Condomínio, mediante preenchimento de ficha de cadastro, em meio físico ou eletrônico, sobre funcionários que residam ou não na unidade autônoma, ficando a Administração obrigada a preservar o sigilo de tais informações, na forma da lei; (Infração A)

XII – Manter a Administração do Condomínio sempre informada sobre os dados cadastrais atualizados do proprietário, fornecendo, ainda, nome e telefone de pessoa para contato em caso de emergência;

XIII – Abster-se de usar o interfone (quando existente) em conversa além do tempo estritamente necessário;

XIV – Providenciar a imediata reparação de todo e qualquer vazamento de água nos encanamentos, nas válvulas de descarga ou nas torneiras e registros da respectiva unidade, a fim de não prejudicar o fornecimento e a distribuição de água no Condomínio nem causar danos ou incômodos ao Condomínio ou a outros moradores;

XV – Observar as normas básicas para uso racional da água, evitando desperdícios ou uso imoderado.

XVI – Manter sua unidade limpa, exceto nas áreas de reserva legal e área de preservação permanente, especialmente se constatados detritos orgânicos ou animais capazes de causar ou colocar em risco a saúde pública, devidamente constatada pela Administração do Condomínio: (Infração E)

a) periodicamente, a Administração do Condomínio fará um levantamento das unidades que não estejam limpas, na forma do *caput* deste inciso, comunicando ao condômino, por escrito, a necessidade de proceder a limpeza (acero, recolhimento e destinação adequada de resíduos orgânicos), a ser realizada no prazo de até 30 dias;

b) terminado o prazo supracitado, sem que o condômino tenha providenciado a limpeza e após a notificação e aplicação de duas multas, o Condomínio acionará o condômino judicialmente, para que este proceda a limpeza de sua unidade autônoma.

XVII– Contribuir para as despesas comuns e extraordinárias do Condomínio, na proporção aprovada em assembleia, efetuando os pagamentos dentro dos prazos estabelecidos;

XVIII – Obedecer às normas de segurança estabelecidas, respeitando e contribuindo com a Administração do Condomínio no sentido de zelar pela ordem social, acatando as instruções e determinações dos agentes da segurança, quando existente, sejam eles funcionários próprios ou terceirizados;

XIX – Não fracionar a respectiva unidade autônoma, para o fim de cessão, locação e/ou sublocação a mais de três locatários por unidade, tudo de acordo com a redação do art. 77, Parágrafo 3º. da Lei Complementar Distrital nº 803/2009, *ipsis literis*: “Fica assegurada a manutenção das ocupações rurais, desde que atendam ao módulo rural mínimo de 2 ha (dois hectares) e o número máximo de 3 (três) unidades habitacionais por gleba”: (Infração E)

a) na hipótese de locação, dentro ou fora dos limites previstos no *caput* deste

inciso, o proprietário da unidade arcará com uma porcentagem da taxa condominial mensal, que será fixada por cada locatário da unidade a partir da segunda locação, já que cada um dos locatários estará usando habitualmente das benfeitorias e serviços do condomínio, como um condômino individual;

b) é fixada a porcentagem de 50% (cinquenta por cento) da taxa condominial vigente no período por cada locatário da unidade a partir da segunda locação, inclusive.

XX – Utilizar adequadamente a área comum de coleta de lixo, localizada na saída do condomínio para dispensar o lixo seco e/ou seletivo para efetiva coleta pelos órgãos públicos competentes;

XXI – Observar e cumprir, dentro do condomínio, as normas de trânsito, tráfego e estacionamento estabelecidas, inclusive as disposições previstas na Lei nº 9.305/1998 – Código de Trânsito Brasileiro, não permitindo que seus dependentes ou visitantes venham a infringir referidas normas, devendo o condômino mostrar-se como exemplo de conduta a ser seguida: (Infração C)

a) o condômino e demais moradores deverão se atentar para o fato de que o Condomínio Mansões Park Brasília se constitui de uma ampla área verde, habitat natural de uma imensa gama de animais silvestres, que circulam livremente pela área do condomínio e, por isso, precisam ter a sua segurança preservada pelo tráfego cuidadoso e atento dos seus moradores, observando a limitação de velocidade máxima.

XXII – Os moradores que se ausentarem devem indicar número de telefone para ser contatado pela Administração, em caso de urgência comprovada;

XXIII– A observância das regras básicas de segurança, uma vez que o Condomínio não é responsável, em qualquer hipótese, por furtos ou roubos que venham a ocorrer, tanto nas unidades autônomas quanto nas partes comuns, sendo que a segurança nas unidades autônomas é de responsabilidade exclusiva do Condômino;

XXIV–A entrada de convidados no condomínio somente ocorrerá após o respectivo condômino ter sido consultado por interfone (quando disponível) ou quando previamente autorizado por ele, por comunicação à Administração do Condomínio por meio físico ou eletrônico, e aos porteiros na entrada, devendo o nome do visitante ser anotado em livro próprio, no qual constarão o nome do visitado, a pessoa que autorizou o ingresso do convidado, o horário da sua entrada e da sua saída do Condomínio; (Infração D)

XXV – Manter seus animais de qualquer espécie no interior de suas unidades, afim

de manter a segurança dos demais condôminos. Constatada a violação das regras, o proprietário do animal será notificado para reparar o dano ou retirar o animal da área do condomínio;

XXVI – Ingressar ou acessar o interior Condomínio única e exclusivamente pela portaria.

## **CAPÍTULO IV**

### **DAS PROIBIÇÕES**

**Art.8º.** Constitui obrigação inafastável de cada condômino cumprir e fazer cumprir as regras de interesses comuns estabelecidas no presente Regimento, sendo-lhe proibido:

I –Utilizar, ceder, alugar ou explorar, no todo ou em parte, a respectiva unidade autônoma para fins que não sejam estritamente legais; (Infração E)

II –Utilizar ou permitir que utilizem objetos de uso comum e as áreas comuns para fins diversos daqueles a que estão destinados; (Infração D)

III – Utilizar a respectiva unidade autônoma para fins diversos do estabelecido pelo art. 4º, *caput*, deste Regimento ou que venham a perturbar a segurança, a tranquilidade ou o sossego dos demais condôminos; (Infração C)

IV –Utilizar os empregados da Administração do Condomínio para serviços particulares durante seus respectivos horários de trabalho; (Infração E)

V – Colocar ou abandonar na área de uso comum do condomínio, resíduos, quaisquer objetos, materiais ou utensílios, que serão removidos pela Administração, sendo cobradas as despesas relativas à sua remoção e armazenagem e eventuais danos provocados ao Condomínio; (Infração E)

VI – Ter ou usar na respectiva unidade autônoma materiais, objetos, aparelhos ou instalações suscetíveis de afetar, por qualquer forma, a saúde, a segurança ou a tranquilidade dos demais condôminos, que não estejam previstos na lei; (Infração E)

VII –Utilizar, em volume excessivo e incompatível com a tranquilidade e o bem-estar de outros ocupantes, acima do limite legal permitido, aparelhos de som ou qualquer

outro instrumento, musical ou não, capazes de perturbar o sossego de outros condôminos, deverá ser observada a Lei do silêncio, a fim de não impedir o descanso de todos os condôminos e moradores; (Infração C)

VIII – Depositar qualquer lixo nas lixeiras sem estar devidamente acondicionado em sacos plásticos ou em desacordo com as normas estabelecidas pela Administração do Condomínio; (Infração C)

IX – Praticar qualquer ato que atente contra a moral, a decência ou o pudor dos demais ocupantes, quando a penalidade prevista neste Regimento será aplicada sem prejuízo de eventuais medidas complementares à luz da legislação penal vigente; (Infração C)

X – Fazer a queima de resíduos sem os devidos cuidados com a segurança e de forma a evitar incêndios, produção de fumaça tóxica ou incômodo aos demais condôminos; (Infração E),

XI – Trafegar com seu veículo nas vias de circulação interna do Condomínio em desacordo com a legislação de trânsito e as normas estabelecidas pelo Condomínio; (Infração C)

XII – Exibir cartazes de anúncios, inscrições ou quaisquer outros letreiros de publicidade, inclusive propaganda eleitoral, nas áreas de uso comum do Condomínio; (Infração E)

XIII – Deixar com os funcionários do Condomínio as chaves dos portões e moradias das unidades autônomas, e, caso ocorra, o Condomínio não responderá por qualquer prejuízo causado ou alegado pelo morador ou condômino, sendo de sua inteira responsabilidade a entrega das chaves de sua unidade a esse funcionário; (Infração C)

XIV – Soltar balões na respectiva unidade autônoma ou nas dependências comuns do condomínio; (Infração E)

XV – Danificar os jardins e os canteiros do condomínio, bem como retirar plantas ou mudas deles com atos predatórios; (Infração C)

XVI – Efetuar alterações no projeto original da unidade que atentem contra as recomendações dos órgãos públicos competentes e/ou leis pertinentes, como a área destinada à reserva legal e área de preservação permanente ou ainda o fracionamento ilegal das unidades, sendo de responsabilidade exclusiva do condômino que as realizar,

ficando responsável inclusive por quaisquer multas que venham a ser aplicadas pelo poder público ao Condomínio com base nessas alterações; (Infração E)

XVII – Deixar trafegar em área de uso comum do Condomínio animais de qualquer espécie sem estarem devidamente acompanhados pelo responsável; (Infração D)

XVIII – Realizar qualquer tipo de obra na área comum, tais como colocação ou retirada de quebra-molas e similares, abertura de valas, alteração da rede de distribuição de água, dentre outros; (Infração E)

XIX – Abrir ou permitir a abertura de portões ou acesso para a parte externa do Condomínio; (Infração E)

XX – Deixar de apresentar à Administração do Condomínio ou ao Conselho Fiscal a autorização e/ou licença dos órgãos governamentais para o exercício de atividades que sejam diversas daqueles exclusivamente rurais, tais como atividades de empreendedorismo em geral; (Infração E)

XXI – Deixar de reparar os prejuízos causados ao Condomínio, de qualquer natureza, causados por si ou por pessoas que estejam nas dependências do Condomínio sob sua responsabilidade, sejam familiares, ocupantes, clientes, convidados, visitantes, empregados permanentes ou prestadores de serviços eventuais, ocasião na qual a Administração do Condomínio deverá efetuar os reparos necessários e cobrar regressivamente ao condômino responsável, mediante emissão de boleto, que será objeto de cobrança na mesma data de vencimento da taxa condominial ordinária. (Infração E)

## **Capítulo V**

### **Dos Funcionários**

**Art. 9º.** Os funcionários do Condomínio Mansões Park Brasília deverão observar e cumprir as instruções internas estabelecidas neste Regimento, das quais não poderão alegar ignorância quando de qualquer transgressão de seus dispositivos.

Parágrafo 1º. É obrigação de todos os funcionários do Condomínio tratar todas as pessoas, com cordialidade, respeito e educação as atitudes e posturas descorteses não serão permitidas, principalmente nas dependências frequentadas pelos proprietários e/ou

moradores.

Parágrafo 2º. Os funcionários do Condomínio deverão se apresentar para início dos seus trabalhos com uniformes limpos e adequados e com a aparência demonstrando asseio, higiene e cuidados.

Parágrafo 3º. Objetos ou dinheiro porventura achados nas dependências do Condomínio, pelos funcionários, ou achados por outrem, deverão ser imediatamente levados à Administração, para que sejam encaminhados aos seus legítimos donos ou registrados em livro próprio para sua oportuna entrega.

Parágrafo 4º. Os funcionários são os responsáveis diretos pelos materiais, uniforme e dependências que lhes forem confiados, devendo conservá-los em perfeito estado, obrigando-se a indenizar o Condomínio em caso de perda, dano ou inutilização parcial ou total, respeitando-se o desgaste natural dos uniformes.

Parágrafo 5º. Os funcionários devem comunicar à Administração do Condomínio qualquer irregularidade ocorrida em consequência da má utilização dos equipamentos e materiais comuns, bem como quaisquer circunstâncias que lhes pareçam irregulares.

**Art. 10.** É proibido ao funcionário:

I – Usar e deixar usar os telefones do Condomínio para receber ou fazer ligações particulares locais, a cobrar ou não, salvo para comunicação emergencial em âmbito local nacional;

II – Transitar, entrar e permanecer em dependências estranhas ao seu local de trabalho;

III – Utilizar indevidamente equipamentos, ou instalações do Condomínio, em especial para fins particulares;

IV – Abandonar o seu setor ao fim do turno, sem que seja rendido pelo seu substituto. Em caso de ausência deste, o funcionário deverá comunicar-se com a Administração para as devidas e necessárias providências;

V – Entrar em qualquer dependência funcional do Condomínio quando estiver suspenso, salvo se nele residir;

VI – Entrar e sair por outro local que não seja a portaria do Condomínio;

VII – Utilizar a qualquer título, ou levar por empréstimo ou emprestar, sem ordem da Administração, qualquer objeto ou material de propriedade do Condomínio ou de seus condôminos ou moradores;

VIII – Trabalhar sem o equipamento de proteção individual e sem uniforme adequado, salvo em caso excepcional e assim mesmo com autorização da Administração;

IX – Aceitar, para qualquer fim, chaves de veículos estacionados no Condomínio ou dirigir, a qualquer título e local, veículos pertencentes a condôminos ou visitantes.

Parágrafo único. A não observância a qualquer um dos dispositivos deste Regimento poderá importar sanções disciplinares a serem aplicadas pela Administração do Condomínio.

## **CAPÍTULO VI**

### **DO PROCESSO ELEITORAL**

**Art. 11.** Os condôminos pessoas físicas, proprietários de imóveis no Condomínio, devidamente habilitados e que não incorram em qualquer das causas de impedimento previstas na Legislação, neste Regimento ou na Convenção do Condomínio, serão considerados elegíveis.

**Art. 12.** Será considerado eleitor o condômino que, na data da eleição, estiver em pleno gozo de seus direitos condominiais nos termos do artigo 10 da Convenção do Condomínio Mansões Park Brasília.

Parágrafo 1º. O voto será exercido pelo Condômino ou seu representante legal, com procuração particular, específica para cada assembleia, observando-se as disposições do artigo 11 da Convenção do Condomínio.

Parágrafo 2º. A assembleia poderá deliberar sobre a admissão ou não do voto por correspondência ou por qualquer outro meio que não o presencial, sempre observada a necessária procuração, se o condômino se fizer representar por procurador.

**Art. 13.** Na assembleia geral ordinária do ano anterior ao que deverá ocorrer

eleições para os integrantes da Administração e do Conselho Fiscal, o Síndico deverá instar aos condôminos a deliberar sobre a data dessas eleições do ano seguinte, observando a convenção do Condomínio.

Parágrafo Único. Na assembleia designada para a eleição dos novos membros da Administração e do Conselho Fiscal, deverá ser deliberado o *pró-labore* do Síndico que será eleito para o mandato seguinte, sem prejuízo de nova deliberação de reajuste do *pró-labore*, pelas assembleias futuras, no curso do referido mandato.

**Art. 14.** Em até trinta dias antes da data designada para a eleição dos novos membros da Administração e do Conselho Fiscal, os condôminos deverão proceder à inscrição de suas chapas, conforme estabelecido no art. 20 da Convenção do Condomínio.

Parágrafo 1º. O registro da chapa deverá ser feito na Administração do Condomínio, que emitirá recibo quanto à documentação apresentada.

Parágrafo 2º. Deverão ser constituídas chapas completas para a eleição da Administração, composta por Síndico e Subsíndico.

Parágrafo 3º. Cada chapa terá denominação que a identifique.

Parágrafo 4º. Os candidatos a membros do Conselho Fiscal/Consultivo poderão se inscrever no processo eleitoral individualmente, até o momento da eleição.

Parágrafo 5º. Os candidatos não poderão concorrer simultaneamente em duas ou mais chapas e deverão se candidatar para um único cargo.

**Art. 15.** O requerimento de registro de chapas deverá ser formulado em duas vias e conterá, obrigatoriamente:

I – assinatura de todos os seus integrantes;

II – certidões negativas nas esferas criminal, cível e tributária a serem expedidas pelos Cartórios de Distribuição da Justiça Federal, Justiça do Distrito Federal e Secretaria da Fazenda Federal e do Distrito Federal.

**Art. 16.** Estão impedidos de participar do pleito aqueles considerados civil ou

penalmente inelegíveis (sentença penal condenatória, falência, insolvência, execução de qualquer natureza sem garantia do juízo, interditados e incapazes), os que estejam sendo processados por crimes contra o patrimônio público ou privado, os protestados em cartório, os inscritos em Órgãos de Proteção de Crédito (SERASA, SPC etc.) e os inadimplentes com o Condomínio, ou qualquer outra certidão exigível.

**Art. 17.** Compete à assembleia eleger uma comissão no ano anterior à eleição para conduzir o processo eleitoral que:

I – Aprovará ou não o registro de chapas, observando as estipulações deste regimento;

II – Receberá e julgará eventuais impugnações e recursos;

III – Estabelecerá as regras de processo de votação e apuração;

IV – Decidirá sobre qualquer assunto referente ao processo eleitoral;

V – Dará posse aos eleitos.

**Art. 18.** A Administração do Condomínio encaminhará aos condôminos documento com as propostas das chapas concorrentes que estiverem devidamente registradas.

**Art. 19.** Será convocada nova eleição, a se realizar 15 (quinze) dias após o primeiro pleito, nas hipóteses a seguir:

I – Se a eleição for anulada, concorrerão ao novo pleito todas as chapas legalmente inscritas;

II – Em caso de empate de 2 (duas) ou mais chapas classificadas em primeiro lugar, disputarão em nova eleição aquelas que estiverem empatadas.

Parágrafo 1º. O processo de votação e apuração, bem como os demais procedimentos e prazos, obedecerão às normas estabelecidas nos artigos deste capítulo.

Parágrafo 2º. Durante o período entre o primeiro pleito e a nova eleição, o Síndico atual não poderá assumir novos gastos, e qualquer movimentação bancária deverá ser efetuada com a anuência do Conselho Fiscal.

## **CAPÍTULO VII**

### **DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES**

**Art. 20.** Os atos praticados em desacordo com as normas deste Regimento estarão sujeitos às penalidades previstas na Convenção de Condomínio, neste Regimento, aplicando-se, na primeira infração, advertência por escrito, nas infrações subsequentes, multas em valores correspondentes a percentuais da taxa de administração (taxa condominial) vigente na data de cometimento da infração, variáveis de acordo com sua gravidade e sem prejuízo de indenização de danos eventualmente causados ao Condomínio, a outros condôminos ou a terceiros.

**Art. 21.** Os percentuais das multas a que se refere o art. 20 são aqueles constantes da tabela a seguir discriminada, podendo ser tais percentuais dobrados a cada reincidência na mesma infração, nos termos do artigo 40 da Convenção do Condomínio.

- I. Infrações capituladas na categoria A: 20% (vinte por cento);
- II. Infrações capituladas na categoria B: 40% (quarenta por cento);
- III. Infrações capituladas na categoria C: 60% (sessenta por cento);
- IV. Infrações capituladas na categoria D: 80% (oitenta por cento);
- V. Infrações capituladas na categoria E: 100% (cem por cento).

**Art. 22.** Em qualquer caso, as penalidades aplicadas a qualquer condômino serão registradas em seu respectivo cadastro da Administração do Condomínio e no livro de aplicação de penalidades.

**Art. 23.** A responsabilidade pelo pagamento das penalidades é do proprietário de cada unidade autônoma, independentemente de estar ocupada ou não, alugada ou cedida a terceiros a qualquer título.

**Art. 24.** A aplicação de qualquer das penalidades previstas neste Regimento não isenta o infrator ou seu responsável do dever de ressarcimento ou indenização de danos materiais ou morais eventualmente causados ao Condomínio, a outros condôminos ou a terceiros, nos termos da legislação vigente.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DA APLICAÇÃO DAS PENALIDADES**

**Art. 25.** As disposições e infrações contidas neste Regimento poderão ser comunicadas à Administração do Condomínio por qualquer pessoa que delas venha a ter conhecimento, desde que a comunicação seja feita por escrito no Livro de Ocorrência, em meio físico ou eletrônico, e com identificação completa do denunciante, não sendo admitidas denúncias anônimas.

**Art. 26.** Recebida a denúncia, o síndico realizará as diligências necessárias à apuração das supostas infrações, podendo o denunciante indicar testemunhas que presenciaram o fato, trazer fotografias do ocorrido ou outras provas cabíveis.

**Art. 27.** Caracterizada cabalmente a infração e a respectiva autoria, será o infrator notificado extrajudicialmente pelo Síndico, por escrito, para cessar o comportamento indevido e adequar-se às exigências e posturas contidas na Convenção Condominial e/ou neste Regimento.

**Art. 28.** Depois de notificação extrajudicial, poderá o Condômino apresentar defesa, por escrito, em meio físico ou eletrônico, no prazo de 10 (dez) dias úteis ao Síndico, que deverá, em até 10 (dez) dias úteis, analisar a defesa apresentada pelo Condômino.

**Art. 29.** Não sendo julgadas procedentes as alegações formuladas na defesa apresentada pelo infrator ou por seu responsável, o Síndico, aplicará a penalidade de acordo com o art. 21.

Parágrafo 1º. O Condômino infrator poderá recorrer da multa aplica ao Conselho Fiscal.

## **CAPÍTULO IX DOS PAGAMENTOS**

**Art. 30.** Todos os documentos de pagamentos deverão ser assinados pelo síndico.

Parágrafo 1º. Nos termos do artigo 19 da Convenção, os cheques levarão 02 (duas) assinaturas, uma do Síndico e uma de um membro do Conselho Fiscal/Consultivo, salvo se o membro do conselho consultivo outorgar procuração pública em cartório.

Parágrafo 2º. Em caso de malversação das contas e verbas pertencentes ao condomínio, o Conselho Fiscal analisará e submeterá a assembleia geral.

Parágrafo 3º. No caso do parágrafo anterior, apurado a ato faltoso do Síndico ou Subsíndico, estes estarão obrigados a indenizar os prejuízos financeiros causados ao Condomínio.

Parágrafo 4º. Os atos punitivos serão aplicados ao Síndico ou Subsíndico pelo Conselho Fiscal/Consultivo, cabendo recurso à assembleia geral.

## **CAPÍTULO X DA ASSEMBLEIA GERAL**

**Art. 31.** As Assembleias Gerais e Extraordinárias serão convocadas, pelo Síndico (ou por ordem deste) ou por  $\frac{1}{4}$  (um quarto) dos condôminos proprietários, mediante edital, a ser fixado na portaria do Condomínio, disponibilizado no site do Condomínio (caso este exista) e/ou no Escritório da Assessoria Contábil, bem como enviado para e-mail (quando informado pelo condômino) e para o endereço residencial ou comercial de cada condômino, nos prazos estabelecidos na Convenção.

Parágrafo único. Deverão ser observadas as estipulações previstas nos artigos 8ao 18º, da Convenção do Condomínio, com exceção da exigência da publicação do edital em

jornal local de circulação, que fica dispensada, face ao alto custo atualmente cobrado e à baixa efetividade da medida.

## **CAPÍTULO XI**

### **DOS RECURSOS HÍDRICOS**

**Art. 32.** A distribuição de água para unidades autônomas será efetuada pela rede de distribuição do Condomínio, em horários programados, de acordo com o volume padrão e mensal máximos de água, cujos limites serão estabelecidos por Assembleia específica para este item, devendo ser considerada, obrigatoriamente, as características de estrutura rural, estabelecidos no planejamento inicial do projeto do Condomínio e respeitando-se o limite estipulado por Outorga da ADASA.

Parágrafo 1º. É proibido ao condômino alterar o registro controlador de vazão de água (hidrômetro). (Infração E)

Parágrafo 2º. A Administração do Condomínio providenciará, no prazo necessário, a instalação ou a reativação dos hidrômetros nas unidades ocupadas, sendo que nas demais unidades autônomas, a instalação deverá ocorrer após a sua efetiva ocupação.

Parágrafo 3º. A instalação do hidrômetro em cada unidade autônoma deverá ser executada pela Administração do Condomínio, seguindo o padrão estabelecido pela CAESB.

Parágrafo 4º. O custo e o pagamento do hidrômetro e sua instalação, a reativação e a manutenção ficarão a cargo da Administração do Condomínio, exceto quando o dano causado for provocado pelo condômino ou morador.

Parágrafo 5º. O Condômino e/ou Unidade que fizer uso da água acima dos limites de volume previamente estabelecidos em Assembleia será responsável pelo pagamento do valor excedente utilizado.

Parágrafo 6º. Fica proibida a instalação de bombas de sucção de água ou outro equipamento com esta finalidade, bem como a captação hídrica em qualquer ponto da rede de distribuição de água (inclusive redes e pontos adjacentes), pelos condôminos e moradores do Condomínio. (Infração E)

Parágrafo 7º. Fica proibida a captação de água dos ribeirões, nascentes, lençóis freáticos, salvo prévia autorização dos órgãos competentes. (Infração E)

Parágrafo 8º. Fica proibida aos Condôminos a instalação e a perfuração de novos poços artesianos, semiartesianos, poços manuais em suas unidades autônomas, salvo prévia autorização dos órgãos competentes. (Infração E)

## **CAPÍTULO XII**

### **DESTINAÇÃO E TRATAMENTO DOS RESÍDUOS**

**Art. 33.** As áreas comuns do Condomínio e as unidades autônomas utilizarão, preferencialmente, sistemas de tratamento de esgoto ecológicos e permaculturais e sistemas de captação de água de chuva para uso adequado, implantando, quando possível, soluções, tais como: banheiros secos; fossas sépticas biodigestoras; fossa séptica econômica; bacias de evapotranspiração; reservatórios.

**Art. 34.** Os Condôminos comprometem-se a realizar a separação dos resíduos, exceto os orgânicos, pelas suas propriedades e pelo destino que lhes podem ser dados, com o intuito de tornar mais fácil e eficiente a sua recuperação, colocando-os organizadamente no depósito situado na área externa do Condomínio;

Parágrafo 1º. O Condomínio deverá firmar parcerias com cooperativas de reciclagem ou com empresas públicas ou privadas para a realização da coleta seletiva dos resíduos e deverá providenciar, também, recipientes apropriados para acondicioná-los no depósito situado na área externa, de acordo com as cores padronizadas, a saber: azul - papel/papelão; amarelo - metal; verde - vidro; vermelho - plástico; cinza - lixo que não será encaminhado à reciclagem.

Parágrafo 2º. Todo lixo orgânico deverá ser tratado, por meio de compostagem, nas próprias unidades autônomas que os produziram e não poderá ser colocado no depósito situado na área externa do Condomínio.

Parágrafo 3º. O Condomínio, sempre que possível, e auxiliado pelos Condôminos promoverá ou firmará parcerias para realização de campanhas, cursos ou oficinas de

capacitação e conscientização ambiental.

### **CAPÍTULO XIII**

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 35.** A Administração do Condomínio fica autorizada a implementar todas as medidas e instruções complementares que entender necessárias à devida observância e aplicação das normas deste Regimento.

**Art. 36.** Todos os casos não previstos neste Regimento serão resolvidos pela Administração do Condomínio, ressalvados os da competência do Conselho Consultivo Fiscal e da Assembleia Geral de Condôminos, podendo as decisões e as medidas de aplicação decorrentes de tais decisões serem submetidas à apreciação da primeira Assembleia Ordinária ou Extraordinária que venha a ser realizada após sua implementação.

**Art. 37.** Se as decisões mencionadas no artigo anterior forem aprovadas por assembleia, elas converter-se-ão em normas administrativas, caso contrário, serão revogadas, devendo a própria assembleia que determinar sua revogação pronunciar-se conclusivamente sobre efeitos eventualmente produzidos em decorrência de sua aplicação.

Brasília/DF, 25 de novembro de 2017.