

**REGIMENTO INTERNO**  
**CONDOMÍNIO PRIVÊ RESIDENCIAL LA FONT**

## ÍNDICE

<b>REGIMENTO INTERNO</b> .....	3
<b>Título I – Do objeto e da discriminação das partes</b> .....	3
Capítulo I – Do objeto.....	3
Capítulo II – Da Propriedade Comum .....	3
Capítulo III – Da Propriedade Exclusiva .....	4
<b>Título II – Dos Direitos e das Obrigações dos Condôminos e Inquilinos</b> .....	5
Capítulo I – Dos direitos .....	5
Capítulo II – Das obrigações e proibições.....	6
<b>Título III – Das regras e procedimentos das Assembleias e reuniões do Condomínio</b> .....	10
Capítulo I - Das Assembleias Gerais .....	10
Capítulo II - Das Assembleias Gerais Ordinárias.....	11
Capítulo III - Das Assembleias Gerais Extraordinárias .....	11
Capítulo IV – Dos procedimentos para as Assembleias .....	12
<b>Título IV – Da Administração do Condomínio</b> .....	16
Capítulo I – Do Síndico.....	16
Capítulo II – Da competência dos membros executores da Administração.....	17
Capítulo III – Da competência do Conselho Fiscal .....	21
Capítulo IV – Do orçamento e das despesas .....	22
Capítulo V – Do Fundo de Reserva .....	24
<b>Título V – Das penalidades e procedimentos</b> .....	25
<b>Título VI – Das disposições finais</b> .....	27

## **REGIMENTO INTERNO**

O Regimento Interno do Condomínio Residencial La Font, localizado DF 250, km 04, Margem direita do Paranoá, Distrito Federal, cadastrado sob o CNPJ nº 37.159.811/0001-40, é parte integrante de sua convenção e reger-se-á pelo disposto na legislação específica, e por meio das deliberações adotadas em assembleias gerais. Obrigam-se os condôminos ou terceiros a quem aqueles cedam, seja a que título for, suas unidades autônomas, a cumpri-lo, sendo as infrações punidas de acordo com as normas deste Regimento, da convenção do Condomínio e na forma prevista nos demais dispositivos legais que regem a matéria.

### **Título I – Do objeto e da discriminação das partes**

#### **Capítulo I – Do objeto**

Art. 1º. Este Regimento Interno têm por objeto primordial a regulamentação das relações entre condôminos, condição essencial ao convívio cordial e harmônico que se faz necessário ao bem comum, intrínseco espírito da Lei, bem como resguardar o condomínio da responsabilidade por atos de terceiros e estimular a participação dos condôminos nas assembleias gerais. Elaborado de forma a sintetizar o pensamento e o sentimento coletivo, de modo a viabilizar com que tudo que dele emane seja o mais justo e perfeito possível ao ideal comum.

Parágrafo único. O Condomínio regular-se-á, no geral, pelas disposições do Código Civil, em especial no tocante ao que este dispõe sobre condomínios e pelos trechos não alterados pelo CC da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e posteriores. No especial, regular-se-á pelo Regimento Interno e, ainda, por deliberações das Assembleias Gerais de Condôminos, doravante aqui denominada e grafada por sua sigla: "AGC"

Art. 2º. O Condomínio Residencial La Font compõe-se de 2 (duas) partes distintas, a saber: a) partes de propriedade exclusiva dos condôminos e; b) partes de uso comum. As primeiras são constituídas pelas chamadas “unidades autônomas” e, as segundas, pelas chamadas “partes comuns”.

#### **Capítulo II – Da Propriedade Comum**

Art. 3º. Constituem a propriedade comum do condomínio, ou “partes comum” e de uso comum, tidas e havidas como inalienáveis, indivisíveis e acessórias, indissolavelmente ligadas às demais coisas, todas aquelas referidas no art. 3º da Lei 4.591, de 16.12.1964 que, por sua natureza ou função, sejam de uso comum e, especialmente, as seguintes: o terreno, as fundações, as estruturas e as coberturas; a casa da Administração e a guarita; a reserva ecológica próxima ao Córrego; os muros limítrofes do condomínio e suas cercas; os jardins e seus canteiros; as áreas verdes; o campo de futebol, a quadra de vôlei de praia, a academia de ginástica ao ar livre, o parque infantil, bem como os bens posteriormente agregados ao patrimônio comum. Consideram-se também bens comuns os seus acessórios, com todos os seus respectivos equipamentos, móveis, utensílios, máquinas, veículos e similares.

Art. 4º. Os serviços comuns pagos e mantidos com a contribuição pecuniária de todos destinam-se, exclusivamente, ao proveito comunitário, observando-se o disposto no Regimento Interno.

### **Capítulo III – Da Propriedade Exclusiva**

Art. 5º. Constitui propriedade exclusiva do condômino a unidade autônoma para fins residenciais e a unidade autônoma para fins comerciais.

Art. 6º. As unidades autônomas para fins residenciais destinam-se exclusivamente para residência e moradia, e as unidades autônomas para fins comerciais destinam-se para comércio e empresas, preferencialmente que atendam as necessidades dos condôminos.

Parágrafo Primeiro - É vedada a destinação das unidades autônomas para fins de nova incorporação imobiliária e fracionamento do imóvel em outras unidades residenciais ou comerciais, que venham a contrariar o objeto do Condomínio, bem como a mudança de sua destinação.

Parágrafo Segundo - O proprietário das unidades autônomas pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos, respeitando-se este regimento, em conformidade com as regras do Capítulo V e suas seções do Código Civil Brasileiro, e o Código de Edificações do Distrito Federal e Projeto Urbanístico do DF, bem como a legislação ambiental em vigor.

I) Para fins de equilíbrio da fauna e da flora, presentes no Condomínio, fica determinado que para cada árvore derrubada, sendo nativa e protegida por lei, que ao menos cinco mudas da mesma espécie sejam plantadas na área de reserva.

Parágrafo Terceiro - No exercício do direito instituído no Parágrafo Segundo deverá obrigatoriamente o Condômino requerer previamente o alvará de construção junto à Administração Regional do Paranoá, sob pena de responsabilidade individual do Condômino sobre eventuais litígios, conflitos, danos, entre outros prejuízos que sua atitude possa causar.

Parágrafo Quarto – Ficam todos os condôminos obrigados a manter sempre limpas as suas unidades autônomas e sempre que o mato atingir uma altura de 50 (cinquenta) centímetros, independentemente de comunicação pela Administração.

I - O não cumprimento do disposto no Parágrafo Quarto está sujeito a multas, sendo aplicada após a primeira notificação, respeitando-se o prazo de 15 (quinze) dias para providências ou esclarecimentos.

II - A multa corresponde a duas vezes a Taxa Ordinária vigente.

Parágrafo Quinto – A aplicação da multa de que trata o parágrafo anterior não substitui a obrigatoriedade do condômino de manter o espaço limpo.

I - o caso do não cumprimento do disposto neste parágrafo a Administração providenciará a limpeza da fração ideal, emitindo a respectiva cobrança ao condômino faltoso, não residente, dos valores pagos pelos serviços realizados.

II - O valor cobrado será estipulado pelo profissional contratado, considerando as condições do serviço a ser executado, no ato da verificação do espaço sujo.

Parágrafo Sexto – A Administração dará destino ao material da poda: galhos de árvores, corte de gramas e ervas daninhas. Os restos serão depositados em área própria, situada nos fundos do Condomínio.

Parágrafo Sétimo – Não é de responsabilidade da Administração a destinação de entulhos, restos de obras ou material de construção, lixo doméstico e qualquer material que não seja orgânico, depositados nas unidades autônomas, bem como na área da Reserva, quando de sua limpeza, cabendo ao condômino dar destino adequado aos detritos, sendo passivo de multa, pelos órgãos ambientais e de controle, a desobediência a este parágrafo.

I- Identificado o morador faltoso com o parágrafo sétimo, caberá à Administração a aplicação de multa no valor de duas taxas ordinárias, e ao condômino retirar o material depositado.

## **Título II – Dos Direitos e das Obrigações dos Condôminos e Inquilinos**

### **Capítulo I – Dos direitos**

Art. 7º. O Condomínio é destinado exclusivamente para fim residencial, ressalvada a parte comercial. Para fazer uso e gozo de seus direitos, os condôminos deverão observar, rigorosamente, as condições constantes do Regimento Interno do Condomínio.

Parágrafo Primeiro - São direitos dos condôminos:

I – usar, gozar, administrar, dispor ou onerar livremente suas unidades autônomas, independentemente do assentimento dos demais condôminos, desde que respeitadas as regras regimentais;

II – fazer uso adequado das partes comuns, notadamente das áreas de lazer, esportes e diversão, obedecendo aos horários determinados e aos períodos de limpeza e conservação;

III – realizar modificações ou reformas no interior de suas respectivas unidades autônomas independentemente do consentimento do Síndico ou dos demais condôminos ou titulares de direitos à aquisição de outras unidades, respeitadas a estrutura do lote, as prumadas ou condutores de água, esgoto, águas pluviais, os condutores de fiação de luz e outras que constituem partes comuns do Condomínio e desde que as obras sejam realizadas no horário permitido;

IV – participar das deliberações relativas a questões de interesse comum do Condomínio;

V – votar e ser votado, podendo ser eleito para qualquer dos cargos existentes no Condomínio, desde que em dia com suas obrigações condominiais.

VI – fazer valer seus direitos e denunciar quaisquer irregularidades por meio de manifestação escrita ao Síndico.

VII - examinar, a qualquer tempo, os livros, documentos e arquivos e solicitar, por escrito, esclarecimentos ao Síndico. Ao condômino será facultado realizar o exame/consulta dos documentos na sede do escritório contábil ou da Administração.

a) Caso o condômino solicite esclarecimentos, por escrito, a Administração deverá responder no prazo de 15 (quinze) dias, por escrito.

VIII – pagar as taxas e multas condominiais ainda não enviadas para escritório de cobrança, desde que mediante requerimento ao Síndico, vedado a isenção de qualquer pagamento de multas moratórias e juros.

IX - participar das assembleias gerais expressando livremente sua opinião e manifestando seu voto nas questões em pauta;

X - apresentar propostas ou opinar sobre os assuntos de interesse geral do condomínio, sobretudo no que se refere à aquisição de bens ou à contratação de serviços para o condomínio, a qualquer tempo, sem a necessidade de convocar assembleia;

XI – ter livre acesso a todas as informações pertinentes a atos administrativos do condomínio, podendo inclusive acessá-los via internet com login e senha devidamente cadastrados pela administração condominial, excetuando-se os segredos de justiça e foro íntimo, se existirem.

Parágrafo Segundo - No exercício do direito de se ver representar, o Condômino deverá observar:

I - Para todas as votações nas AGCs, o condômino outorgado poderá acumular ao seu voto apenas mais um, independente do número de frações ideais de sua propriedade, por meio de instrumento particular de procuração específica para aquela Assembleia, conforme exemplo anexo a este Regimento. Representativamente, o outorgante poderá se fazer representar por procuração, por fração ideal de sua propriedade, podendo nomear um único outorgado;

II - Por questões de observância aos princípios democráticos, os membros da Administração, incluindo os candidatos a quaisquer cargos administrativos, estão impedidos de aceitar procurações para deliberações em nome de outro condômino pois, por eleição ou indicação, são detentores do mandato de representatividade de todos os demais condôminos e devem deliberar apenas em nome próprio ou do condomínio como um todo;

III - Poderá ser aceita a procuração transmitida por fax ou “e-mail”, via “Internet”, desde que endossada por um descendente do mandante, maior ou menor emancipado, por seu ascendente ou, ainda, por um outro condômino que não seja o mandatário. Nesses casos a ausência do condômino proprietário e a falta de procuração para outro mandatário será a ação ratificadora da intenção pressuposta;

IV - Será dispensado do instrumento particular de procuração o descendente maior ou menor emancipado ou, ainda, o ascendente do condômino proprietário, bem como o cônjuge. Também nesses casos a ausência do condômino proprietário e a falta de procuração para outro mandatário será a ação ratificadora da intenção pressuposta;

V – Toda procuração para fins de voto deverá conter reconhecimento de firma em cartório, especificação de dia, hora, local e objetivo;

## **Capítulo II – Das obrigações e proibições**

Art. 8º. As relações comunitárias se baseiam na observância de normas de convivência e de boa conduta, sendo deveres e restrições impostos a todos os condôminos, ficando expresso e terminantemente proibido:

Parágrafo Primeiro – Usar ou consentir que se usem as coisas comuns do Condomínio e as respectivas unidades autônomas para fim diverso daquele a que se destinam;

Parágrafo Segundo - Alugar, ceder ou emprestar, no todo ou em parte, as unidades autônomas para atividades ruidosas ou a pessoa de conduta duvidosa;

Parágrafo Terceiro – Deixar estacionados, sob qualquer pretexto ou para qualquer fim, veículos nos pátios ou nas áreas comuns, bem como as não destinadas a estacionamentos;

I - Veículos de grande porte que necessitam de regulamentação especial para trafegar só poderão adentrar no condomínio após prévia análise dos membros da Administração. A não observância a esta alínea, cuja desobediência implique em danos ao condomínio ou a proprietários, será objeto de apuração de responsabilidades;

Parágrafo Quarto – Exercer, nem permitir que exerçam atividades que possam incomodar, rotineiramente, os demais condôminos, sendo proibido o uso de buzina ou de voz elevada para chamar a atenção ou estabelecer comunicação entre as unidades, em qualquer hora do dia ou da noite;

Parágrafo Quinto - Promover festas, encontros ou quaisquer atividades ruidosas que estejam desacordo com a Lei nº 4092 – DF, de 30 de janeiro de 2008, e Decreto 33.868, de 22/08/2012, e cuja emissão sonora seja, direta ou indiretamente, ofensiva ou nociva à saúde, à segurança e ao bem-estar dos demais condôminos.

Parágrafo Sexto - Utilizar, de modo algum os empregados do Condomínio para recados ou serviços particulares, salvo a extrema necessidade que caracterize ação emergencial;

Parágrafo Sétimo – Manter, nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez das áreas comuns ou incômodo aos demais moradores;

Parágrafo Oitavo – Colocar entulhos, materiais de construção ou detritos nos lugares de acesso comum e, notadamente, nas áreas verdes comuns;

Parágrafo Nono – Usar aparelhagem de som ou instrumentos musicais que incomodem os demais moradores, independentemente de horário e, em desrespeito ao estabelecido pela Lei 4092 - DF e Decreto 33.868, de 22/08/2012 – DF.

Parágrafo Décimo – Usar aparelhagem de som ou instrumentos musicais em veículos na circulação interna do condomínio, na unidade residencial ou comercial, em alto volume, devidamente medidos por equipamento específico – decibelímetro - em desrespeito à Lei 4092 – DF e Decreto 33.868, de 22/08/2012, ficando o infrator sujeito às penalidades dispostas no Capítulo II – “Do Procedimento de Aplicação de Penalidade” deste Regimento;

Parágrafo Décimo Primeiro – Realizar obras para reformas ou acréscimos estruturais ou de mobiliário em sua unidade autônoma, no horário das 19:00 às 07:00 horas. Haverá tolerância aos domingos, no período das 10:00 às 16:00 horas, apenas para pequenos reparos domésticos ou o exercício de algum “hobby” com o uso de ferramentas pessoais, desde que não exageradamente ruidoso;

Parágrafo Décimo Segundo - Realizar lavagem ou conserto de veículos em quaisquer das áreas comuns do condomínio, excetuando-se aqueles de caráter emergencial, com as devidas providências por parte do condômino para que não haja transtornos, danos ou sujeiras no local ou em veículos próximos;

Parágrafo Décimo Terceiro – Atear fogo em lixo ou vegetação, ficando obrigado a ressarcir o Condomínio em caso de infração ambiental imposta por Órgãos ambientais ou congêneres;

Parágrafo Décimo Quarto – Colocar material ou entulho de obra fora dos limites da fração ideal, como areia, brita, tijolo ou afins, nas vias públicas ou em lotes de propriedade do Condomínio ou áreas comuns, excetuando o caso de autorização de proprietário de lote particular;

Parágrafo Décimo Quinto – Deixar cães ou outros animais domésticos soltos nas vias internas, independente de tamanho, sem coleira, focinheira e corrente, devidamente controlados por seus donos ou proprietários:

I - Em caso de animais soltos nas vias, será advertido o Condômino infrator, podendo-se imputar multa; cabendo ressaltar que os proprietários são responsáveis por recolher as fezes de seus animais;

II - Reiterada a infração e se o animal ainda estiver solto nas vias, será recolhido para o canil específico na administração do Condomínio, notificando-se o seu possuidor para no prazo de 3 dias retirar o animal. O que exceder a este prazo acarretará em ressarcimentos dos custos, incluindo a hospedagem;

III - Não sendo retirado o animal por seu proprietário, após o prazo de 5 (cinco) dias, será o animal destinado a uma instituição de animais abandonados ou congêneres;

IV - O condômino é inteiramente responsável pelas custas por esse procedimento, devendo ressarcir o condomínio pelos valores do transporte, armazenamento e demais despesas.

Parágrafo Décimo Sexto – Criação de animais que provoquem mau cheiro, proliferação de insetos, moscas e ratos nocivos à saúde;

Parágrafo Décimo Sétimo – Dirigir veículo no interior do condomínio com negligência, imprudência ou imperícia, fora das normas regimentais e legais, bem como a dirigir veículos sem a habilitação devida.

Parágrafo Décimo Oitavo – Ingressar ou permitir o ingresso de vendedores ambulantes, mendigos, grupos religiosos ou políticos, com a finalidade de doutrinação, cultos públicos ou propaganda eleitoral, com objetivos de angariar donativos, votos ou qualquer outro alheio à rotina do condomínio;

Parágrafo Décimo Nono – Montar bancas, barracas, carrinhos de lanches ou afins nas dependências do condomínio;

Parágrafo Vigésimo – Instalar indústria de qualquer espécie, oficina mecânica, serralheria, produção de produtos tóxicos e químicos que prejudiquem o meio ambiente ou causem risco a vida;

Parágrafo Vigésimo Primeiro – Construir e funcionar saunas executivas, “casas de massagem”, boates, templos de igrejas de qualquer religião, casa de show, diretório político, mansões de aluguel para festas ou qualquer outra que possa provocar poluição sonora, ambiental ou tumulto no condomínio;

Parágrafo Vigésimo Segundo – Soltar pipas, papagaios, balões e similares nas vias do Condomínio:

I - Para o caso de pipas será permitido a utilização da área de recreação e esporte, onde não haja riscos com a rede elétrica e vias de trânsito.

Parágrafo Vigésimo Terceiro - Além das proibições acima, os condôminos e demais moradores, a qualquer título, deverão observar as seguintes disposições:

I – Somente colocar papéis, lixo, detritos e outros, devidamente acondicionados em sacos plásticos fechados, no local de coleta; e não deixar de acondicionar em recipientes adequados, vidros quebrados ou materiais que possam ferir ou contaminar seu coletor ou transportador;

II – Contribuir financeiramente para o custeio das coisas comuns, através do pagamento de sua respectiva quota-parte e da taxa de melhoria, na proporção da fração ideal do terreno, destinadas à manutenção das facilidades e a aquisição, conservação, manutenção, modernização, reparação ou reconstrução das coisas comuns; ficando ciente de que em caso de inadimplência os demais condôminos terão conhecimento desse fato, em razão do art. 1348 do Código Civil, sendo respeitada a personalidade do inadimplente e seus direitos, primando-se pela discrição e objetividade na publicação;

III – Comunicar imediatamente ao Síndico ocorrência de qualquer moléstia grave ou contagiante em sua unidade autônoma;

IV – Somente será permitido o acesso de pessoas não residentes, em qualquer parte do Condomínio, mediante autorização prévia, em cada caso e em cada vez, do condômino ou morador respectivo, autorização que será dada ao porteiro. O porteiro ou guarda noite tem obrigação de avisar ao Condômino a chegada de pessoas ou coisas com destino a qualquer unidade autônoma, só permitindo o ingresso após essa comunicação;

V – Nos contratos de locação, empréstimos, cessões de direitos tendo por objeto a sua unidade autônoma, o condômino deverá fazer constar a obrigação de serem cumpridas as condições presentes deste Regimento Interno;

VI – O condômino ou inquilino deve abster-se de qualquer ato que possa prejudicar a saúde ou o sossego dos demais condôminos; não lançar objetos ou coisas de qualquer espécie nas partes comuns; não se utilizar de sua unidade para práticas delituosas, nem para qualquer fim ordinariamente considerado contrário à moral e aos bons costumes; Deve evitar gritar, conversar, discutir em voz elevada ou ainda pronunciar palavras de calão nas dependências do condomínio, com violação de normas elementares de boa educação;

VII – Zelar pela boa conservação das coisas comuns;

VIII – Respeitar os direitos dos demais, certo que suas prerrogativas terminam onde começam as de seus pares.

IX - Cumprir e fazer cumprir a Lei, o Regimento Interno do condomínio, bem como as deliberações aprovadas em Assembleias Gerais de condôminos e as decisões administrativas do conselho fiscal ou do Síndico;

X - Observar a velocidade máxima de 30 (trinta) km/h nas áreas de circulação interna, devendo reduzir essa velocidade ao observar crianças e pedestres; e ao sair da garagem da residência para a avenida, dar a preferência a quem estiver circulando na via;

XI - Ressarcir os prejuízos causados por si próprio, dependentes, hóspedes ou visitantes, às coisas comuns do condomínio, seus condôminos ou a terceiros em áreas do condomínio, provocados pelo mau uso ou descuido na conservação, manutenção ou condução de veículos, ou ainda, de qualquer outro equipamento, material ou acessório de suas respectivas propriedades ou posses.

XII - Tratar com respeito e consideração os empregados. Toda reclamação ou sugestão deve ser dirigida ao zelador ou ao Síndico e registrada no livro disponível na zeladoria/administração.

XIII – Observar a entrada de caminhões de fretes ou entregas no Condomínio, que será permitida apenas nos seguintes dias e horários:

- a) de segunda feira a sexta feira, entre as 8h00 e 18h00;
- b) aos sábados de 8h00 às 13h00;
- c) para mudanças, entrando ou saindo, recomenda-se ao condômino/morador comunicar a Administração com antecedência mínima de 72 (setenta e duas) horas.

Parágrafo Vigésimo Quarto – Fica vedada a entrada de caminhões de fretes e/ou entregas aos domingos.

Parágrafo Vigésimo Quinto - Os infratores aos dispositivos deste artigo ficam sujeitos às sanções estabelecidas neste regimento, devendo ser punidos conforme a reprovabilidade da conduta e a reincidência no ato.

### **Título III – Das regras e procedimentos das Assembleias e reuniões do Condomínio**

#### **Capítulo I - Das Assembleias Gerais**

Art. 9º. As decisões dos condôminos serão tomadas em Assembleias Gerais.

Art. 10º. As Assembleias Gerais serão convocadas, pelo Síndico ou por condôminos que representem, pelo menos, 1/4 (um quarto) do Condomínio, mediante carta para os condôminos externos e por convocação depositada na caixinha interna para os que residem no condomínio, e serão realizadas no próprio recinto da Administração ou, em caso de força maior, em outro local previamente determinado.

Parágrafo Primeiro - As convocações indicarão a ordem do dia, a data, a hora e o local da Assembleia.

Parágrafo Segundo - As convocações para as assembleias gerais ordinárias, que podem ser disponibilizadas no site do Condomínio, serão acompanhadas de cópia do último demonstrativo elaborado pelo escritório contábil, bem como da proposta de orçamento do respectivo semestre.

Parágrafo Terceiro - Entre a data da convocação e a data da realização da Assembleia deve mediar um prazo de 15 (quinze) dias, no mínimo.

Parágrafo Quarto - É lícito, na mesma convocação, fixar o momento em que se realizará a Assembleia em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambas o período de trinta minutos, no mínimo.

Parágrafo Quinto - O Síndico endereçará as convocações para os condôminos.

### ***Capítulo II - Das Assembleias Gerais Ordinárias***

Art. 11º. Realizar-se-á anualmente, no período entre os dias 01 e 15 de junho e entre os dias 01 e 15 de dezembro, as duas A.G.Cs. Ordinárias convocadas pelo Síndico. Fica estabelecido que a eleição para Síndico, sub Síndico e membros dos conselhos acontecerá no mês de outubro do ano em que ocorrer o pleito.

Parágrafo Primeiro - Compete à AGC Ordinária de 01 a 15 de junho:

I – discutir e votar o orçamento das despesas para o semestre seguinte (previsão orçamentária), fixando, inclusive, o “Fundo de Reserva”, após parecer do Conselho Fiscal que deverá ser entregue pela Administração no prazo de cinco dias antes desta AGC e disponibilizado no site para o livre acesso dos condôminos;

II – votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

III – criar a Comissão Eleitoral para o pleito de outubro, composta de cinco membros, eleitos por aclamação, desde que em situação regular com as taxas condominiais.

Parágrafo Segundo - Compete à AGC Ordinária de 01 a 15 de dezembro:

I - discutir e votar o relatório e as contas da Administração, relativas aos semestres findos; do período de novembro de um ano a outubro do ano seguinte.

II – fixação das taxas de condomínio;

III – fixação do pró-labore do Síndico e do sub Síndico.

Parágrafo Terceiro - As AGC ordinárias ou extraordinárias serão convocadas via correios para os não residentes, e caixa postal interna aos residentes.

Parágrafo Quarto - Será afixada uma cópia da convocação nos quadros de avisos da Administração e da Portaria de entrada do Condomínio, em local de fácil visibilidade, bem como no site.

Parágrafo Quinto - Na AGC ordinária ou extraordinária, para assegurar a imparcialidade e a impessoalidade dos serviços prestados, poderão ser aclamados, voluntariamente, moradores que não compõem a chapa eleita, para pesquisar no mercado e apresentar três orçamentos para contratação de empresas de contabilidade, advocacia, serviços gerais, segurança, jardinagem e outras que se façam necessárias ao atendimento dos interesses do Condomínio.

### ***Capítulo III - Das Assembleias Gerais Extraordinárias***

Art. 12º. Sempre que assim o exigirem os interesses gerais, o Síndico ou os condôminos que representem no mínimo 1/4 (um quarto) do condomínio poderão convocar AGC extraordinárias, no mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos para a convocação das Assembleias Ordinárias.

Parágrafo Primeiro - Compete à AGC Extraordinária:

I – Deliberar sobre matéria de interesse geral do condomínio ou dos condôminos;

II – Decidir, em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a ela levados a pedido do interessado;

III – Apresentar as demais matérias constantes da ordem do dia;

IV – Examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer condômino;

V – Deliberar sobre outros assuntos de natureza urgente e sejam de competência da Assembleia Geral;

VI - Destituir a qualquer tempo o Síndico, sub Síndico, e membros dos Conselhos, nos casos especificados em Lei e neste Regimento Interno.

#### **Capítulo IV – Dos procedimentos para as Assembleias**

Art. 13º. Nas deliberações da Assembleia Geral os votos são tomados unitariamente, ou seja, a cada unidade autônoma corresponde um voto, computando-se os resultados das votações por maioria de votos (metade mais um), calculados sobre o número de presentes, à vista do livro de presença assinado por todos, salvo o disposto nos parágrafos seguintes:

Parágrafo Primeiro - Será exigido o voto dos condôminos que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das unidades autônomas para deliberar sobre:

I - Aprovação de modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do condomínio;

II - Destino do condomínio ou de suas unidades autônomas;

Parágrafo Segundo - É vedado aumento ou alteração de unidades autônomas, bem como a criação de novas unidades no Condomínio, visando o bem-estar coletivo, a qualidade de vida e a preservação do meio ambiente.

Art. 14º. Das assembleias realizadas serão lavradas atas, em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo Síndico, as quais serão assinadas pelo Presidente e Secretário, facultado aos presentes o direito de fazer constar as suas declarações de votos, quando divergentes.

Parágrafo único. Para fins do presente artigo serão usados os modelos de atas em anexo ao presente regimento, devidamente postadas no site do condomínio no prazo de cinco dias após a Assembleia.

Art. 15º. As assembleias serão presididas por um condômino especialmente aclamado.

Parágrafo Primeiro - É vedado ao Síndico, sub Síndico e aos membros vinculados à Administração do Condomínio presidir os trabalhos, bem como os funcionários de se manifestarem nas Assembleias;

Parágrafo Segundo – Será contratado profissional para elaboração e lavratura da ata.

I - É vedada a contratação de condôminos e/ou funcionários da Administração.

Parágrafo Terceiro - Como medida de eficiência e transparência, a Assembleia será gravada, em áudio e vídeo, com prévia comunicação aos participantes da Assembleia, sendo disponibilizada no site do condomínio;

Parágrafo Quarto - Somente poderão votar os condôminos em dia com suas obrigações condominiais (inclusive procurações), com relação bancária em posse da mesa da Assembleia, que manterá sigilo sobre os dados;

Parágrafo Quinto - A pauta dos trabalhos, ou Ordem do Dia, após a composição da mesa, será dividida pelo Presidente em três partes, a saber:

I- EXPEDIENTE:

- a) Verificação de quórum;
- b) Aprovação da ata da reunião anterior;
- c) Comunicações da Administração, ou da presidência da mesa, relativamente a informações relevantes do interesse do Condomínio.

II - ORDEM DO DIA:

- a) Relacionamento dos assuntos que devam ser objeto de deliberação, dispondo-se, em primeiro lugar, as matérias pendentes de decisão e, em seguida, as apresentadas para discussão e votação;
- b) Apreciação de proposta para inversão da pauta, demonstrada a necessidade e urgência do exame do assunto indicado, dentro de horário previamente estabelecido na convocatória.

III – ASSUNTOS GERAIS:

- a) Abertura de oportunidade para apresentação de comunicações, pedido de informações e providências sobre assuntos de interesse dos condôminos;
- b) Sugestões e esclarecimentos;
- c) Matéria não constante da pauta, cuja importância para os condôminos demande o conhecimento da Assembleia, com vistas à determinação de providências por parte da Administração.

Parágrafo Sexto - Aberta a reunião, o desenvolvimento dos trabalhos obedecerá aos seguintes procedimentos:

- I - Verificação da presença e qualificação dos condôminos em número suficiente para o prosseguimento da reunião;
- II - Aprovação da ata da reunião anterior;
- III - Leitura da pauta da reunião.

Parágrafo Sétimo - Os assuntos submetidos à apreciação da Assembleia serão abertos ao debate oral, sendo facultado a qualquer condômino com suas obrigações em dia manifestar-se livremente, bem como propor alterações, acréscimos, substitutivos ou encaminhar propostas alternativas.

Parágrafo Oitavo - Na coordenação e direção dos debates a que se refere o caput, o Presidente da Mesa fixará o tempo máximo de exposição por condômino, sendo 02 minutos para assuntos simples e 04 minutos para assuntos complexos.

I - A complexidade do assunto será determinada pelo Presidente da Mesa, ouvida a Assembleia, que poderá estender e/ou limitar o tempo necessário.

II - Será garantido ainda 1 minuto para réplicas e trélicas.

III - Fica determinado que o uso da palavra será facultado a um representante, por lote, que tenha assinado a lista de inscrição para exposição.

Parágrafo Nono - Os condôminos que desejarem fazer uso da palavra deverão se inscrever previamente junto à mesa e serão chamados pela ordem de inscrição.

Parágrafo Décimo - Não serão permitidas:

I - A interrupção da palavra do condômino que, regularmente, dela estiver fazendo uso, salvo para atender à apreciação de questão de ordem, ou nos casos de aparte concedido de modo inequívoco;

II - A abordagem de matéria alheia ao assunto que esteja sendo apreciado;

III - Discussões paralelas entre os participantes da reunião.

Parágrafo – Décimo Primeiro - Os condôminos observarão, em manifestações ou intervenções nos assuntos em discussão, o tempo máximo que for estabelecido na forma do disposto no parágrafo precedente, garantido sempre o direito de resposta, também pelo tempo fixado, sob pena de perder o direito ao uso da palavra no assunto em debate.

Parágrafo Décimo Segundo - A perda do direito ao uso da palavra também poderá ser declarada, pelo Presidente da Mesa, nos casos em que referências pessoais, de modo direto ou indireto, deliberado ou não, contenham ofensa moral a condômino ou condôminos, presentes ou ausentes.

Parágrafo Décimo Terceiro - Encerrada a discussão, o plenário, sob a orientação do Presidente da Mesa, votará a matéria sob a forma de manifestação simbólica, observado o seguinte:

I - Por requerimento de qualquer condômino, ou quando for matéria importante ou relacionada a gastos não previstos, a Assembleia poderá adotar o método de votação nominal.

II - As decisões serão tomadas por maioria simples de votos, salvo quando se tratar de matéria que exija quórum especial.

III - Quando a votação for nominal, o Secretário registrará os votos de cada condômino em planilha previamente preparada em que conste a relação dos adimplentes ou adotará outro método de registro que garanta a lisura do processo.

IV- Os custos despendidos pelo condomínio para a realização de assembleia serão imputados ao(s) condômino(s) que der(em) causa ao seu cancelamento, sem a devida observância às normas que regem este assunto, neste Regimento.

- a) Caso o condômino observe na convocatória alguma inconsistência que possa ensejar o cancelamento da assembleia, este deverá procurar a Administração, no prazo de 05 (cinco) dias contados da data da convocação, com requerimento por escrito contendo suas alegações e fundamentações;
- b) Caberá aos conselhos Consultivo e Jurídico a avaliação da proposta de cancelamento, e levar para aprovação da Assembleia Geral.

Parágrafo Décimo Quarto – Será sempre garantida a ampla defesa e o contraditório às partes, nos debates em curso.

Art. 16º. O livro para registro de atas deverá ser escriturado por ocasião da realização da Assembleia de modo a relatar os assuntos deliberados em reunião. Deverá ser registrado no livro, na ordem em que se segue:

- I - Data, hora e local da reunião, mencionando se em primeira ou segunda convocação;
- II - Abertura dos trabalhos, pelo Síndico; entretanto, no caso de convocação de Assembleia por 1/4 dos condôminos, passa-se imediatamente ao item III;
- III - Escolha do Presidente e Secretário;
- IV - Verificação da existência de "quórum" deliberativo, com base na folha de presenças;
- V - Transcrição da Ordem do Dia;
- VI.- Resumo das discussões;
- VII.- Resultado de cada votação;
- VIII.- Abstenções havidas e suas motivações, se enunciadas;
- IX.- Saída de algum condômino, desde que anunciado à Mesa;
- X.- Encerramento dos trabalhos, declarando se houve aprovação da ata, no caso de ter sido redigida, discutida e votada no momento;
- XI.- As sugestões apresentadas e deliberadas a serem apresentadas para aprovação final na próxima Assembleia Geral, quando em AGC extraordinária;
- XII.- As assinaturas do secretário e presidente da Assembleia, seguidas das de todos os demais presentes e votantes.

## **Título IV – Da Administração do Condomínio**

### **Capítulo I – Do Síndico**

Art. 17º. À administração do condomínio caberá a um Síndico, obrigatoriamente condômino, eleito bienalmente pela AGC ordinária para um período de 02 (dois) anos, com direito à recondução por mais um único biênio, podendo candidatar-se novamente respeitando o intervalo mínimo de 2 (dois) anos.

Parágrafo primeiro – Para fins de mandato de Síndico e sub Síndico fica vedado, ao termino do segundo mandato, a inversão de cargos entre Síndico e sub Síndico, bem como que qualquer um destes componha outra chapa, até que se cumpra o intervalo exposto no caput deste artigo.

Parágrafo Segundo - Será eleito juntamente com o Síndico um sub Síndico que o substituirá em suas ausências ou impedimentos.

Parágrafo Terceiro - Para fins de eleição de Síndico, sub Síndico e membros dos conselhos, fica, definitivamente vetado o voto por procuração.

Parágrafo Quarto - Fica estabelecido que a eleição para Síndico, sub Síndico e membros dos conselhos acontecerá no mês de outubro do ano em que ocorrer o pleito.

I – A Comissão de que trata o Item III, do Artigo 11, fixará, nos moldes da Lei, as diretrizes para a eleição de Síndico e sub Síndico, contendo regras para inscrição/apreciação de chapas, campanhas, sanções, deliberações e apuração, que serão afixadas na Sede da Administração.

Art. 18º. Não poderá se candidatar ao cargo de Síndico ou sub Síndico, bem como para membro dos Conselhos Consultivo e Jurídico, o condômino que estiver em atraso com suas obrigações condominiais, ou em desacordo com os critérios exarados pela Comissão Eleitoral, ratificados pela Assembleia Geral, a ser realizada no mês de Junho.

Art. 19º. É facultado aos membros dos conselhos Consultivo e Jurídico o não pagamento de Taxa Ordinária.

Parágrafo Primeiro – A regra objetiva garantir mais participação dos membros nas decisões do Condomínio, porém o benefício será suspenso se o conselheiro não participar de duas reuniões/assembleias consecutivas, ou quatro alternadas, a que fora convocado, sem que haja uma explicação plausível junto à Administração e demais conselheiros.

Parágrafo Segundo – O benefício não se aplica a Taxa Extra ou outra forma de arrecadação, sendo exclusivo da Taxa Ordinária.

Art. 20º. O Síndico poderá ser destituído pelo voto de representantes de 50% (cinquenta por cento) mais um dos condôminos presentes ou conforme disposição regimental, mas somente em AGC extraordinária especialmente convocada, respeitados os moldes da AGC Ordinária.

Parágrafo único. No caso de destituição ou impedimento do Síndico, o sub Síndico deverá assumir e convocar Assembleia para eleição de outro Síndico que completará o mandato do destituído, com prazo definido na mesma Assembleia de destituição.

## Capítulo II – Da competência dos membros executores da Administração

Art. 21º. Compete ao Síndico:

Parágrafo Primeiro - Cumprir e fazer cumprir a Lei, o Regimento Interno e as deliberações das AGC;

Parágrafo Segundo - Exercer os atos de gestão do Condomínio no que concerne à administração de empregados ou terceirizados, à administração do patrimônio comum, à manutenção e aperfeiçoamento das condições de segurança, à disciplina, à ordem e à moralidade do condomínio e, ainda, à boa execução e funcionalidade dos serviços comuns;

Parágrafo Terceiro - Abrir e fechar contas bancárias, em nome do Condomínio, seja corrente ou poupança, bem como aplicações, preferencialmente em bancos públicos, para garantir a gerência financeira do condomínio.

I - As contas bancárias do condomínio terão as seguintes utilizações:

- a) Taxa Ordinária – Conta corrente em face da movimentação diária;
- b) Taxa Extra – Conta-corrente, distinta da Taxa Ordinária, em face da movimentação necessária, sendo aplicada em conta específica de poupança ou rendimento caso se verifique demora na sua aplicabilidade;
- c) Fundo de Reserva – Conta Poupança ou Investimento, de modo a garantir rentabilidade até a decisão de sua aplicabilidade;
- d) Acordos Administrativos, judiciais ou outros recursos não previstos – Conta-Corrente, em face da movimentação diária.

Parágrafo Quarto - Admitir e demitir funcionários bem como fixar a respectiva remuneração, com base no mercado, para cargos de complexidade e naturezas similares, observando que:

I - As habilitações, cursos preparatórios e competências necessárias ao exercício do cargo, assim definidas nas normas legais e regulamentares sejam respeitadas;

II - É expressamente proibida a contratação de parentes ou familiares do Síndico, sub Síndico ou de outros membros da Administração;

III - Incumbe-lhe transigir em matéria de indenizações trabalhistas;

IV - Deverá determinar as tarefas e atribuições dos empregados e fiscalizar o seu comparecimento com assiduidade ao serviço;

V - Deverá admitir, demitir e punir os empregados, bem como fixar os seus respectivos salários, dentro do estabelecido no orçamento contratual

VI - O sistema de relógio de ponto será adotado para controle de funcionários;

VII - O candidato a emprego será submetido a exame médico;

VIII - Serão fornecidos aos funcionários equipamentos de proteção individual, conforme a necessidade e a legislação correlata;

IX - Cada funcionário terá uma pasta funcional específica, com seus dados pessoais, anotações, informações sobre alterações salariais, adicionais, faltas, atrasos, acidentes, férias, informações acessórias ao INSS, entre outras informações importantes.

Parágrafo Quinto - Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela AGC;

Parágrafo Sexto - Representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar todos os atos em defesa da Lei, do Regimento Interno, e das deliberações das AGC;

Parágrafo Sétimo - Submeter à aprovação da maioria, em AGC especialmente convocada, os orçamentos para quaisquer aquisições de bens ou contratação de serviços comuns, conforme o disposto nos incisos deste capítulo, em especial o inciso XV;

Parágrafo Oitavo - Contratar seguros contra incêndio e outros sinistros que possam causar destruição em todas as partes comuns do condomínio;

Parágrafo Nono - Substituir empresas contratadas, por questões de melhoria da qualidade dos serviços prestados ou custos, desde que não haja acréscimo das despesas já previstas no orçamento do período;

Parágrafo Décimo - Manter e escriturar livro diário devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Fiscal. Para atender a este inciso, deverá:

I - Disponibilizar, semestralmente aos condôminos, a relação de bens patrimoniais do Condomínio, bem como seu estado de conservação, entre eles os veículos, imóveis, poupanças, e outros;

II - O não cumprimento dos itens acima especificados iniciará o procedimento constante do Artigo 20, independentemente de responsabilização civil e/ou penal.

Parágrafo Décimo Primeiro - Disponibilizar para o condômino que a solicite, a pasta de documentos mensais do condomínio contendo notas fiscais, recibos, editais, orçamentos, guias de recolhimento de impostos ou taxas, extratos bancários e demais documentos do mês, como também postar no site no prazo de 10 (dez) dias, conforme Item VII, do Parágrafo 1º, do Artigo 7º;

Parágrafo Décimo Segundo - Encaminhar, para todos os condôminos, juntamente ao boleto de cobrança condominial, o demonstrativo mensal referente ao mês anterior ao do envio da cobrança, sendo facultada a retirada, envio e impressão por meio eletrônico;

Parágrafo Décimo Terceiro - Cobrar, inclusive em juízo, as contribuições devidas pelos condôminos, sejam aquelas advindas de natureza normal ou extraordinárias (contribuições mensais, taxas extras, multas, e outras) e dar-lhes a aplicação necessária ao bom funcionamento dos serviços do condomínio;

Parágrafo Décimo Quarto - Prestar contas de sua gestão à Assembleia e apresentar para aprovação da AGC o orçamento para o exercício seguinte, após parecer conclusivo do Conselho Fiscal;

Parágrafo Décimo Quinto - Recolher todos os tributos e taxas, bem como os pagamentos das demais despesas administrativas que incidam sobre o condomínio e disponibilizar informações no site, sendo o Síndico responsável pelo ressarcimento de valores pagos decorrentes de atrasos, se verificada a existência de saldo financeiro suficiente para o cumprimento das obrigações, essalvados motivos de força maior.

Parágrafo Décimo Sexto - Ordenar, após análise prévia de três orçamentos, a realização de obras e serviços emergenciais que não possam aguardar por deliberação de AGC e que não importem em gastos vultosos, até o limite de 20 salários-mínimos, ou mediante a prévia aprovação da Assembleia Geral, especialmente convocada, para aprovação de valores acima deste limite. Para fins deste inciso:

I - Obter, no mínimo, três orçamentos que atendam a todas as condições estabelecidas no edital de tomada de preços para todas as aquisições de bens ou contratação de serviços, submetendo-os à aprovação da AGC;

II - Obter a prévia autorização do Conselho Fiscal para aquisições com limite de 10 até 20 salários-mínimos.

III - Para valores abaixo de 10 salários-mínimos o Síndico terá liberdade administrativa, devendo respeitar a tomada de preços e orçamentos;

IV - O Síndico poderá ser responsabilizado civilmente por obras realizadas sem a devida autorização da Assembleia, devendo ser respeitado o art. 1341 do Código Civil.

Parágrafo Décimo Sétimo - Convocar AGC ordinária ou extraordinária, quando o Síndico julgar necessário, ou lhe for requerido por um grupo de no mínimo 1/4 (um quarto) dos condôminos;

Parágrafo Décimo Oitavo - Prestar informações a qualquer tempo, sobre os atos da sua administração;

Parágrafo Décimo Nono - Procurar, por meios convincentes, dirimir as divergências entre os condôminos, não se escusando de cumprir as normas regimentais no exercício deste dever;

Parágrafo Vigésimo - Entregar ao seu sucessor todos os documentos e pertences do condomínio em seu poder, em ato público e com testemunhas idôneas.

Parágrafo Vigésimo Primeiro - Manter contabilidade com controle e escrituração diária dos lançamentos, sempre atualizada, com a abertura dos livros necessários, inclusive Livro Caixa, que será aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Fiscal, devendo seu conteúdo estar disponível no site do condomínio, aos condôminos cadastrados.

Parágrafo Vigésimo Segundo - Comunicar à Assembleia Geral as citações que receber.

Parágrafo Vigésimo Terceiro - Proteger o numerário do Condomínio da corrosão inflacionária e da desvalorização, sempre prestando conta das aplicações e investimentos, nas Assembleias e no site do Condomínio;

Parágrafo Vigésimo Quarto - Advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição das normas internas;

Parágrafo Vigésimo Quinto - Realizar tomada de preços ou concorrência para compras e serviços;

Parágrafo Vigésimo Sexto - Dar publicidade à arrecadação do condomínio, com informação individualizada das contribuições por lote, de forma não nominal, e informar aos demais participantes do fundo condominial;

Parágrafo Vigésimo Sétimo - Elaborar a proposta de Agenda Ambiental do Condomínio, além de propostas de gestão de resíduos, lixos e outros congêneres, incluindo ações institucionais e comunitárias na área da reserva ecológica, como forma de manutenção da qualidade de vida e do meio ambiente.

Parágrafo Vigésimo Oitavo - O site do Condomínio La Font é o instrumento de transparência da atuação do Síndico e, por meio dele serão prestadas as informações necessárias à fiscalização, pelos condôminos, dos gastos e investimentos do condomínio, além da consulta “in loco” dos documentos também ser facultada.

Art. 22º. Aos condôminos que estiverem exercendo as funções de Síndico e Sub Síndico fica vedada a percepção de qualquer participação ou comissão, a qualquer título, que for oferecida por fornecedores ou quem quer que seja.

Parágrafo Primeiro - É vedado ao Síndico, sub Síndico ou funcionário da Administração, o exercício de função laboral que venha a ter conflito de interesses com as funções de administração dos interesses comuns do condomínio;

Parágrafo Segundo - A Assembleia poderá solicitar a renúncia do Síndico, sub Síndico ou membro da administração quando constatado o conflito de interesses, e proceder ao disposto no artigo 20º deste Regimento Interno;

Parágrafo Terceiro - A Administração do Condomínio é a representação dos interesses coletivos, sendo vedado aos funcionários o exercício de outras atividades que não sejam vinculadas aos fins do condomínio sendo, inclusive, possível a demissão por justa causa, conforme estabelece a CLT – Consolidação das Leis Trabalhistas, daqueles que não respeitarem a vedação de utilização dos bens comuns como propriedade privada ou como empresa individual;

Art. 23º. O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições, respondendo, porém pelo excesso de representação e pelos prejuízos que der causa por dolo ou culpa comprovados.

Parágrafo Único. Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembleia Geral, que poderá ser convocada por solicitação escrita do interessado, que arcará com todas as despesas da convocação, salvo se o recurso for provido.

Art. 24º. Compete aos zeladores, motociclistas, vigilantes e demais contratados pelo Síndico:

Parágrafo Primeiro – Manter serviço permanente de portaria e vigilância contínua do Condomínio;

Parágrafo Segundo - Manter em perfeitas condições de conservação e asseio as partes comuns do condomínio e o patrimônio comum;

Parágrafo Terceiro - Receber correspondência e encomendas destinadas ao Condomínio e aos condôminos, encaminhando-as aos destinatários quando prioridade (Cartas com Aviso de Recebimento, Mandados Judiciais, ou outros que porventura sejam importantes ou supostamente valiosas, como caixas, materiais, etc.);

Parágrafo Quarto - Comunicar ao Síndico, imediatamente, quaisquer irregularidades havidas no Condomínio, bem como qualquer circunstância que lhe pareça anormal, observando-se o artigo 51;

Parágrafo Quinto - Executar as instruções do Síndico;

### ***Capítulo III – Da competência do Conselho Fiscal***

Art. 25º. O Conselho Fiscal será composto, respectivamente, por três membros efetivos, condôminos eleitos bienalmente pela mesma Assembleia que elege o Síndico.

Parágrafo único. Os membros do Conselho Fiscal serão condôminos e não integrantes da chapa vencedora para Síndico, de maneira que possam ter independência e isenção no trato das questões fiscais. Serão eleitos por aclamação ou cédula, se assim for deliberado, na mesma assembleia de eleição do Síndico.

Art. 26º. Não poderá candidatar-se ao cargo de conselheiro o condômino que estiver em atraso com suas obrigações condominiais.

Art. 27º. Os membros do Conselho Fiscal não serão remunerados.

Art. 28º. Os membros do Conselho Fiscal terão direito à reeleição, também por mais um biênio, prevalecendo os mesmos princípios para a eleição de Síndico, sub Síndico e membros dos conselhos Jurídico e Consultivo.

Art. 29º. Compete ao Conselho Fiscal, além das atribuições previstas no art. 1356 do Código Civil:

Parágrafo Primeiro - Examinar os atos e as contas do condomínio;

Parágrafo Segundo - Emitir parecer mensal sobre as contas do condomínio e sobre assuntos gerais do condomínio, quando solicitado;

Parágrafo Terceiro – Fiscalizar as atividades do administrador; OUVINDO O CONSELHO JURÍDICO

Parágrafo Quarto – Comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;

Parágrafo Quinto – Dar parecer sobre a proposta de orçamento para o semestre seguinte, informando à Assembleia Geral;

Parágrafo Sexto – Abrir, encerrar e rubricar o Livro Caixa;

Parágrafo Sétimo – Receber denúncias de irregularidades, podendo adotar medidas cabíveis, entre elas solicitar auditoria externa ou outra que entender necessária;

Parágrafo Oitavo – Autorizar, previamente, a movimentação do Fundo de Reserva; (OK)

Parágrafo Nono – Autorizar ou não a realização de obras no valor referido no artigo 20, Item XV, bem como de qualquer valor que esteja sob sua competência.

Art. 30º. Ao Conselho Consultivo compete:

Parágrafo Primeiro - Assessorar e colaborar com o Síndico na administração do Condomínio;

Parágrafo Segundo - Responder a consultas formuladas ou encaminhadas pelo Síndico e demais Conselhos;

Parágrafo Terceiro - Servir como órgão mediador nas divergências entre a Administração do Condomínio e os proprietários;

Parágrafo Quarto - Opinar sobre quaisquer assuntos de caráter administrativo perante o Síndico ou Assembleia Geral;

Parágrafo Quinto - Exercer outras atribuições previstas na legislação ou determinadas pela Assembleia Geral;

Art. 31º. Ao Conselho Jurídico compete:

Parágrafo Primeiro - Responder as consultas jurídicas formuladas ou encaminhadas pelo Síndico ou Conselho Fiscal;

Parágrafo Segundo - Assessorar e colaborar com o Síndico nos assuntos jurídicos do Condomínio, tais como:

I - Analisar contratos, e assinar como testemunha;

II - Acompanhar reuniões;

III - Analisar minutas de editais de convocação e atas de Assembleias;

IV - Na atualização documentação importantes do Condomínio;

V - Na elaboração de ofícios em geral, bem como, notificações aos moradores face à violação dos termos da Convenção e Regimento interno;

Parágrafo Terceiro - Opinar sobre quaisquer assuntos de caráter jurídico perante o Síndico ou Assembleia Geral;

Parágrafo Quarto - Exercer outras atribuições previstas na legislação ou determinadas pela Assembleia Geral;

Art. 32º. Na eleição dos Conselhos Jurídico e Consultivo, dentre os três membros eleitos, um será aclamado Presidente.

#### **Capítulo IV – Do orçamento e das despesas**

Art. 33º. Constituem despesas comuns do Condomínio:

Parágrafo Primeiro - As relativas à conservação, limpeza, modernização, reparação e reconstrução das partes e coisa comum do condomínio;

Parágrafo Segundo - As relativas à manutenção das partes e coisas comuns;

Parágrafo Terceiro - O prêmio de seguro do Condomínio e dos empregados;

Parágrafo Quarto - Os impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns;

Parágrafo Quinto - A remuneração do Administrador, zelador e demais empregados do condomínio, bem como os respectivos encargos de previdência e assistência social;

Parágrafo Sexto - As relativas ao consumo de energia elétrica, água e telefone das coisas comuns;

Parágrafo Sétimo - As relativas à aquisição de bens e materiais ou contratação de serviços para melhorias e reparos, obedecendo-se as instruções convencionadas;

Parágrafo Oitavo – O valor correspondente ao Fundo de Reserva;

Parágrafo Nono – O valor correspondente à margem de segurança, prevista no Art. 35º e seus parágrafos.

Parágrafo Décimo - Outras devidamente aprovadas em A. G. C.

Art. 34º. Compete à Assembleia fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos condôminos concorrer para o custeio das referidas despesas, dentro dos primeiros 10 (dez) dias de cada mês, realizando-se o rateio na proporção das respectivas frações ideais.

Art. 35º. Fica instituída a margem de segurança, que corresponde a 5% (cinco) do valor da taxa ordinária de cada mês. Atingindo o limite acumulado de 35 salários-mínimos vigentes, cessará a cobrança.

Parágrafo Primeiro – Os valores referentes a esta margem de segurança só poderão ser utilizados quando a arrecadação for insuficiente e comprometer a manutenção do condomínio, em todos os seus aspectos.

Parágrafo Segundo – O Síndico deve solicitar autorização prévia ao Conselho Fiscal e as justificativas que asseguram o uso.

Parágrafo Terceiro – No mês em que não for necessária a utilização da margem de segurança, os valores deverão ser aplicados em conta específica, preferencialmente poupança e em banco público para possível resgate, quando necessário.

Art. 36º. O exercício financeiro será de 6 (seis) meses, de janeiro a junho e de julho a dezembro, cabendo ao Síndico preparar o orçamento para o exercício seguinte, estimando despesas e fixando a receita do condomínio, apresentando-o para aprovação em AGC com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único - A provisão poderá ser reajustada por AGC Extraordinária com aprovação da maioria de 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes, para as despesas emergenciais, assim consideradas pelo Conselho Fiscal e ratificadas por deliberação da Assembleia.

Art. 37º. Serão igualmente rateadas entre os condôminos as despesas extraordinárias, dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da Assembleia Geral que as autorizar, salvo se nesta oportunidade, em

razão de urgência comprovada, for estabelecido prazo diverso, que não poderá ser inferior a 5 (cinco) dias.

Art. 38º. Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas a que der causa.

Parágrafo único. O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do condomínio pela omissão do condômino na execução de serviços ou reparos em sua unidade autônoma.

Art. 39º. O numerário excedente em um semestre será incorporado ao orçamento do semestre seguinte, salvo se outro destino útil não lhe for dado pela Assembleia Geral.

Parágrafo único. Havendo “déficit” orçamentário, será rateado entre todos os condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 40º. Mensalmente o Síndico remeterá, por carta, a cada condômino, um demonstrativo das despesas gerais efetuadas, acompanhado do demonstrativo da receita e da despesa, bem como o valor do rateio e da cota-parte de cada condômino para o mês seguinte.

Parágrafo único. Os avisos recibo para pagamento deverão ser entregues aos condôminos com antecedência mínima de 10 (dez) dias, ou conforme contrato bancário para tal serviço (boleto).

Art. 41º. Todas as instalações de água, esgoto, gás, eletricidade, telefone, Tvs por assinatura, ou quaisquer bens e serviços de interesse individual, de cada unidade autônoma, serão reparadas a custa do respectivo proprietário.

Parágrafo Primeiro - Quando ficar provado que o estrago tenha sido causado, direta ou indiretamente por qualquer condômino, inquilino ou responsável, os reparos correrão por conta do titular da unidade.

Parágrafo Segundo - Quando ocorrer vazamento ou estrago do muro, divisória ou encanamentos, o proprietário ou usuário da unidade deverá, incontinenti, sanar a irregularidade, às suas custas, assim como indenizar ou reparar os estragos que porventura tenha ocasionado na unidade limítrofe ou área comum.

Art. 42º. Fica criado o desconto de pontualidade.

Parágrafo Único – Os critérios para aplicação do desconto de pontualidade serão definidos em Assembleia, cujas regras de valores, percentuais, índices e outras diretrizes que serão utilizadas, terão efeitos regimentais, ressalvadas as disposições em contrário.

## **Capítulo V – Do Fundo de Reserva**

Art. 43º. Será constituído um Fundo de Reserva para atender a despesas extraordinárias e não previstas anteriormente, que apresentem valor de vulto e possam criar dificuldade de liquidez momentânea entre os condôminos.

Art. 44º. Todos os condôminos concorrerão para a formação do Fundo de Reserva, com uma importância correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da contribuição mensal condominial, ficando o teto estipulado ao equivalente a duas receitas médias mensais do condomínio.

Art. 45°. A não criação ou a não efetiva e regular manutenção do Fundo de Reserva implicará no procedimento constante do Artigo 20 do presente regimento interno, independentemente de outras responsabilidades civis e penais apuráveis.

Parágrafo Único – Ficam ressalvadas as situações em que a arrecadação das receitas não for suficiente para o cumprimento das despesas ordinárias, sob prévia autorização do Conselho Fiscal.

Art. 46°. O Fundo de Reserva será mantido em conta bancária especial e diversa da Conta-Corrente do Condomínio, sendo seu produto aplicado em favor deste, em caderneta de poupança em banco público.

Parágrafo único. A renda produzida pertencerá à massa do Condomínio e se incorporará ao principal, não podendo qualquer dos condôminos negociar ou onerar suas aplicações nesse Fundo.

Art. 47°. A venda de qualquer unidade autônoma não gera ao comprador ou vendedor o direito de levantar a parte do Fundo de Reserva proporcional à unidade autônoma em questão.

## **Título V – Das penalidades e procedimentos**

### **Capítulo I – Das penalidades**

Art. 48°. Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão multa de 2% (dois por cento) sobre o valor das parcelas em atraso, acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, pró-rata dia, contados da data do vencimento da respectiva parcela, independentemente de comunicação ou interpelação.

Parágrafo Primeiro – Após três meses de inadimplência caberá a Administração do Condomínio proceder a cobrança via:

I - protesto bancário;

II - empresa especializada;

III - ou advogado.

Parágrafo Segundo - Fica a cargo do devedor todos os ônus que as ações para este fim exigirem, taxas e demais despesas, incluindo honorários advocatícios, podendo o nome do devedor ser incluído nos órgãos de proteção ao crédito.

Parágrafo Terceiro – Como forma de prestação e transparência das contas do condomínio, a lista das unidades adimplentes ficará disponibilizada no site do condomínio, sendo que o acesso será apenas para os condôminos cadastrados com login e senha, na Administração.

Parágrafo Quarto - A partir do terceiro mês subsequente ao vencimento da parcela não paga incidirá, mesmo para pagamento extrajudicial, além da multa e dos juros, atualização monetária segundo o índice oficial em vigor.

Parágrafo Quinto - Após o prazo do parágrafo anterior deverá o Condomínio cobrar o débito judicialmente, ficando o devedor sujeito ao pagamento de multa de 2% (dois por cento), juros de mora, correção monetária, custas e despesas do processo e honorários de advogado.

Art. 49º. Além das penas cominadas em lei, fica ainda o condômino responsável pelos atos que, transitória ou eventualmente, perturbar o uso das coisas comuns, der causa a despesas, infringir qualquer das disposições deste Regimento Interno ou praticar ato incompatível com o decoro e as regras comezinhas de conduta, sujeitos à multa, sem prejuízo das providências de caráter civil e criminal.

Parágrafo Primeiro - Incorrerá o condômino na multa acima estipulada, ainda que o ato tenha sido praticado por qualquer pessoa de sua família ou empregados seus, quer pessoas que ocupem a unidade na condição de inquilinos, comodatários ou a qualquer título eventual ou provisoriamente e mesmo que se trate apenas de convidados, não residentes.

Parágrafo Segundo - O pagamento de multa não abstém o condômino de ressarcir eventuais danos ao condomínio ou a terceiro, condômino ou não, bem como não o exime de suas responsabilidades decorrentes da lei.

Parágrafo Terceiro - No caso de reincidência, a multa poderá ser elevada até o décuplo.

## **Capítulo II – Do procedimento de aplicação da penalidade**

Art. 50º. A multa será aplicada, em descumprimento do Art. 8º, proporcionalmente à sua gravidade da mesma, considerando as condições de sua prática, bem como a natureza do infrator, nas seguintes condições:

Parágrafo Primeiro -. Notificação sancionadora formalizada textualmente;

Parágrafo Segundo - 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela mensal da Taxa Ordinária de custeio do condomínio;

Parágrafo Terceiro - 100% (cem por cento) do valor da Taxa Ordinária parcela mensal de condomínio na primeira reincidência, seja qual for a infração, similar ou não à primeira;

Parágrafo Quarto - 200% (duzentos por cento) nas reincidências posteriores, seja qual for a infração, similar ou não às anteriores, devendo ser elevada até o décuplo (mensalmente).

Art. 51º. A multa será imposta e cobrada pelo Síndico, sendo facultado ao infrator impetrar recurso à Administração.

Parágrafo Primeiro – Por meio das anotações e relatos dos empregados, zeladores e demais empregados, além de outros condôminos, o Síndico deverá consolidar os fatos sobre a infração cometida, elaborando dossiê específico.

Parágrafo Segundo - O infrator terá o prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados de sua notificação escrita, para recorrer da multa, podendo, após esse prazo, ser feita a cobrança judicial, nos termos do art. 44.

Parágrafo Terceiro - O pagamento da multa não eximirá o infrator de repor as coisas ao estado anterior ou, não o fazendo, indenizar o condomínio das despesas que este fizer para tal fim.

Parágrafo Quarto - O recurso interposto terá efeito suspensivo, devendo a Administração apreciá-lo no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da sua interposição.

Parágrafo Quinto - Se o recurso for improviso, a multa, com seus acréscimos, será cobrada para pagamento em 72 (setenta e duas) horas, findas as quais o débito será ajuizado, respondendo o condômino ainda, pelas despesas acrescidas.

Parágrafo Sexto - Aplica-se o parágrafo anterior, ainda que o recurso seja provido parcialmente, apenas para diminuir o valor da multa anteriormente aplicada.

## **Título VI – Das disposições finais**

Art. 52°. O condômino deverá cientificar-se do Regimento Interno, confirmando o recebimento de sua respectiva cópia através de assinatura em livro ou Folha de registro de protocolo, bem como das deliberações das Assembleias Gerais.

Parágrafo Primeiro - O condômino não poderá eximir-se de culpa alegando desconhecimento da Lei, do Regimento Interno ou das deliberações das AGC

Parágrafo Segundo - O Condomínio não responde por danos causados por condôminos, seus dependentes, hóspedes ou visitantes, ou ainda por aquele que por quaisquer meios ou pretexto teve seu acesso às áreas do condomínio permitido por quaisquer condôminos.

Art. 53°. O zelador, os vigias e demais funcionários tem autoridade para fazer cumprir o Regimento e as decisões das Assembleias Gerais, na ausência do Síndico e sub Síndico ou a pedido destes, solicitando em nome do condomínio a cessação da infração.

Parágrafo Primeiro - Tem ainda a autoridade para impedir o acesso de quaisquer veículos que não o do condômino, ou quando por este não autorizado oralmente ou por escrito, observadas as normas legais, constitucionais e regimentais;

Parágrafo Segundo - Deverão registrar as ocorrências anormais e as violações à lei ou ao Regimento Interno, em livro próprio, em letra legível e com exposição detalhada dos fatos, apondo sua assinatura e a do reclamante, quando for possível encontrá-lo e, no caso de ausência ou recusa do infrator, colher a assinatura de pelo menos duas testemunhas.

Parágrafo Terceiro - É responsabilidade solidária do Síndico a conduta dos funcionários feita “de ordem” ou por determinação do mesmo, com relação aos condôminos, visitantes, cumprimento de normas, multas, entre outras situações, podendo ser responsabilizado pessoalmente em caso de excesso ou falta de ações em nome do condomínio.

Art. 54°. A solução dos casos omissos compete à Assembleia Geral de Condôminos, analisados à luz da legislação pertinente.

Art. 55°. Para todos os fins e sujeições legais ou convencionais, o Síndico, bem como os demais componentes do Conselho Consultivo, Conselho Jurídico ou do Conselho Fiscal são antes de tudo, condôminos em igualdade de condições com os demais, portanto, sem quaisquer privilégios quais não os previstos ou concedidos por deliberação de Assembleia Geral.

Art. 56°. Este Regimento poderá sofrer alterações, no todo ou em parte, desde que convocada Assembleia Extraordinária específica para este fim, por pelo menos ¼ dos condôminos, e a aprovação do teor ser por maioria simples, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes.

Art. 57º. Para todos os feitos e efeitos de direito, este Regimento Interno passa a vigorar a partir da data de sua aprovação em Assembleia Geral de condôminos, revogadas as disposições em contrário, eventualmente estabelecidas no Regimento anterior.

**Atenção:**

Conforme o solicitado por  $\frac{1}{4}$  de assinaturas dos condôminos. Este Regimento Interno foi apresentado juntamente com a ata da 54º Assembleia Geral Extra Ordinária, realizada no dia 14/03/2015. E o seu registro deu-se no Cartório 1º Ofício De Registros e Títulos De Brasília Marcelo Ribas sob o microfilme de nº:\_\_\_\_\_.

---

Josivaldo Aparecido Ramos de Brito  
Síndico

---

Valber Luis Diniz  
Subsíndico

---

Jose Augusto da Silva  
Presidente A.G.E