



condomínio
Quintas da Alvorada
Conselho Consultivo-Fiscal
Regimento Interno

Art. 1º - Este Regimento Interno, a que estão sujeitos todos os moradores do Condomínio, complementa as normas contidas na Convenção e tem como amparo legal a Lei n.º 4.591, de 16/12/64.

Art. 2º - Para assegurar uma boa qualidade de vida dos moradores por intermédio de um apropriado nível de convivência comunitária, conforto, tranquilidade, segurança e integridade do patrimônio do Condomínio, são fixadas, no presente instrumento, os princípios norteadores da conduta interna dos Condôminos e ocupantes a qualquer título, bem como seus familiares e empregados, os quais ficam obrigados a cumprir, respeitar e fiscalizar.

Parágrafo Único - É dever de cada condômino enviar à Administração do Condomínio os dados cadastrais de seus empregados com o fim de identificação de antecedentes policiais e competente registro.

Art. 3º - Os artigos deste Regimento só poderão ser alterados, no todo ou em parte, por deliberação de Assembléia Geral para este fim convocada, sendo necessário um quorum de cinqüenta por cento mais um - maioria absoluta dos votos de todos os Condôminos - para aprovar as alterações que deverão ser devidamente registradas.

Art. 4º - Em caso de venda, doação, legado, usufruto, cessão de direito, locação ou qualquer forma legal de transação que importe na transferência da propriedade ou da posse das unidades condominiais, os adquirentes ficam automaticamente obrigados a cumprir os dispositivos da Convenção de Condomínio e do Regulamento Interno, ainda que nenhuma referência a este Artigo seja feita no instrumento jurídico que transfira a posse ou a propriedade das unidades condominiais.

Art. 5º - O proprietário comunicará ao Síndico a efetivação de venda ou celebração de qualquer outro tipo de contrato que tenha como conseqüência a transferência do domínio ou do uso de sua unidade condominial para terceiros, a qualquer título, devidamente acompanhada do respectivo documento legal.

Art. 6º - As chaves da casa de máquinas e demais dependências de propriedade comum do Condomínio ficarão sempre em poder do Síndico, não sendo permitida a permanência dessas chaves em unidade condominial. A duplicata de cada chave deve ficar em quadro apropriado no escritório do Condomínio.

Art. 7º - É proibida a entrada, nas dependências do Condomínio, sem licença do Síndico ou de seu preposto, de corretores; agenciadores; ofertantes de produtos e serviços; vendedores ambulantes; solicitantes e pedintes de



condomínio Quintas da Alvorada

Conselho Consultivo-Fiscal

qualquer natureza; compradores de coisas, jornais, garrafas usadas e pessoas com o fim de angariar donativos de qualquer espécie.

Art. 8º - Os ocupantes, a qualquer título, que não sejam proprietários das unidades que ocupem, poderão, a critério do proprietário, representá-lo nas Assembléias, munidos de competente procuração.

Art. 9º - Os inquilinos, prepostos e demais ocupantes, quanto aos atos praticados, serão solidários com os Condôminos locadores, ou cedentes da ocupação perante o Condomínio, com relação a proibições, advertências, multas e ações decorrentes deste instrumento.

Art. 10º - Para fins tributários, cada unidade condominial será tratada como prédio isolado, respondendo e contribuindo com pagamento de taxas, impostos, emolumentos outras obrigações perante os órgãos federais, estaduais e municipais.

Art. 11º - A entrada em vigor de qualquer norma jurídica ou nova regulamentação oriunda das esferas federais, estaduais ou municipais determinará a automática adaptação do Regulamento Interno à nova situação jurídica, entrando em vigor na data estipulada na Lei, devendo o Síndico comunicar aos Condôminos o fato, além de remeter-lhes cópia das alterações efetivadas.

Art. 12º - A instalação de antena de rádio amador ou outros aparelhos eletro-eletrônicos similares, somente poderá ocorrer com autorização da Administração, além de previamente autorizado pelos órgãos competentes, a título provisório, desde que não venha a interferir na utilização dos aparelhos de som e de TV da comunidade.

Art. 13º - O lixo e todas as varreduras das unidades autônomas deverão ser colocados nas lixeiras residenciais, devidamente acondicionados em sacos plásticos, de modo a facilitar seu manuseio.

Parágrafo Único - Compete ao Condômino manter limpa e cercar suas respectivas quintas, sob pena deste trabalho ser realizado pelo Condomínio e as despesas levadas a débito do proprietário.

Art. 14º - Só será permitida a existência de animais domésticos, nas unidades condominiais, desde que não fiquem soltos nas áreas comuns e não sejam conduzidos por crianças ou pessoas que não possam contê-los.

§ 1º - Sempre que solicitado, deverá ser apresentado, pelo proprietário, o certificado de vacinação do animal, devidamente atualizado.

§ 2º - Devem ser mantidos limpos criatórios de animais, a fim de se garantir o ambiente físico do Condomínio devidamente saneado.



condomínio Quintas da Alvorada

Conselho Consultivo-Fiscal

- Art. 15º - Só serão permitidas reuniões nas partes comuns do Condomínio com aprovação do Síndico, em atendimento à solicitação por parte dos interessados, com a devida antecedência.
- Art. 16º - O Condomínio não se responsabilizará por eventual roubo ou furto de veículos e objetos deixados nos mesmos, bem como por qualquer outro dano nos veículos estacionados na área do Condomínio, cabendo ao Síndico apenas tomar conhecimento do fato e as providências cabíveis.
- Art. 17º - As ocorrências e queixas dos moradores deverão ser registradas em livro próprio, que ficará à disposição dos interessados na sede do Condomínio.
- Art. 18º - O morador deverá comunicar ao Síndico qualquer caso de moléstia endêmica, epidêmica ou contagiosa em sua unidade, para que as providências possam ser tomadas junto aos mecanismos de Saúde Pública do Distrito Federal.
- Art. 19º - As cabines telefônicas instaladas pela Telebrasil, por serem bem público, devem ser conservadas e mantidas em boas condições de funcionamento.
- Art. 20º - A velocidade dos veículos que transitam no interior do Condomínio não deverá exceder ao limite de 40 km/h. Os motoristas que trafegarem em velocidade incompatível terão suas placas anotadas e receberão, inicialmente, uma advertência escrita do Síndico. Em caso de reincidência, serão tomadas as medidas compatíveis junto ao DETRAN. Deverão ser respeitadas as demais leis de trânsito.
- Art. 21º - É dever do Condômino ou de seus prepostos controlar, na área de sua propriedade, a rede de água, inclusive os reservatórios, a fim de corrigir eventuais vazamentos.
- Parágrafo Único - É proibido doar, ceder, emprestar ou fazer ligação de água, que seja de uso exclusivo dos Condôminos ou do Condomínio.
- Art. 22º - Para efeito de segurança, o transporte de saída de mudança deverá ser comunicado com antecedência ao Síndico.
- Art. 23º - É vedado a qualquer Condômino:
- § 1º - Usar, alugar ou ceder sua unidade condominial para atividades que não sejam exclusivamente residenciais ou com fins incompatíveis à decência e ao sossego do Condomínio, nem permitir a sua utilização por pessoas de maus costumes ou que possam vir a prejudicar a boa ordem ou a reputação do Condomínio.
 - § 2º - Não observar o preconizado pela “Lei do Silêncio”.



condomínio Quintas da Alvorada

Conselho Consultivo-Fiscal

- § 3º - Violar as normas básicas e elementares da boa educação nas dependências do Condomínio.
 - § 4º - Utilizar empregados do Condomínio para serviços particulares em seus horários de trabalho.
 - § 5º - Obstruir os passeios, entradas, áreas comuns, ainda que em caráter provisório, ou utilizar algumas dessas dependências para qualquer fim que não o de trânsito.
 - § 6º - Guardar ou depositar explosivos ou inflamáveis em qualquer parte de sua propriedade, além de material que, de qualquer forma, ponha em risco a saúde, segurança, sossego e tranqüilidade de outros Condôminos.
 - § 7º - Plantar vegetais, no âmbito de sua propriedade ou no calçamento frontal cujo crescimento possa interferir na rede de energia elétrica da CEB, na de telefonia e na rede de água.
 - § 8º - Utilizar terrenos baldios para a colocação de entulhos diversos e de lixo doméstico.
 - § 9º - Atear fogo, em local não apropriado, a folhas, mato, madeira e outros materiais congêneres, em face dos danos que a fumaça causa ao meio ambiente e à saúde das pessoas.
 - § 10º - Estacionar e circular com bicicletas e outros veículos nas calçadas pois estas são destinadas, exclusivamente, para pedestres.
- Art. 24º - Os danos causados às partes comuns do Condomínio pelo Condômino, familiares, empregados, visitantes, amigos e inquilinos serão de responsabilidade do proprietário da Quinta, devendo o mesmo ressarcir ao Condomínio todo o prejuízo originado, independentemente da multa a ser aplicada.
- Art. 25º - O passeio de qualquer espécie, em frente das residências, é destinado ao trânsito de pedestre. Em conseqüência, não se permite a sua obstrução.
- Art. 26º - Cada Condômino é responsável pela preservação dos bens existentes nas áreas comuns, como praças, jardins, plantas e outros objetos moventes ou semoventes pertencentes ao Patrimônio Condominial, comunicando ao Síndico toda e qualquer alteração observada.



condomínio Quintas da Alvorada Conselho Consultivo-Fiscal

- Art. 27º - A violação de qualquer item do presente Regulamento, sujeitará o infrator à multa fixada, sem prejuízo de responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber, competindo ao Síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do Condomínio.
- Art. 28º - O Síndico, juntamente com o Conselho Consultivo estudarão e analisarão a aplicação de multas aos infratores do presente Regimento Interno, cujo valor não poderá exceder ao valor da Taxa de Condomínio, tendo como critério o grau e a natureza da infração cometida.
- Art. 29º - Os casos omissos serão solucionados, em primeira instância pelo Síndico, para posterior conhecimento do Conselho Consultivo e da Assembléia Geral, se for o caso.
- Art. 30º - Das multas aplicadas pelo Síndico, caberá recurso ao Conselho Consultivo, como primeira instância, e em seguida à Assembléia Geral, que poderá alterá-las ou torná-las insubsistentes, na oportunidade da reunião ordinária.
- Art. 31º - Ninguém poderá alegar desconhecimento total ou parcial deste Regulamento Interno para justificar qualquer infração aos seus Artigos e Parágrafos, uma vez que este documento será registrado no Cartório de Títulos e Documentos, na forma da Lei.
- Art. 32º - O presente Regulamento, quando aprovado em Assembléia do Condomínio terá seu cumprimento obrigatório, por todos os Condôminos e seus familiares, sub-rogados, sucessores a qualquer título e prepostos, bem como a qualquer ocupante ou cessionário, ainda que eventual do Condomínio.
- Art. 33º - Fica eleito, desde já, o foro de Brasília, DF, para toda e qualquer ação decorrente da aplicação deste Regulamento.
- Art. 34º - O presente Regulamento entrará em vigor, através de ato específico da Assembléia Geral, após período de um ano, para conhecimento e divulgação, a contar de sua publicação e distribuição a todos os condôminos.
- Parágrafo Único - Durante o período de divulgação e conhecimento mencionado neste artigo, não caberá a aplicação das penalidades previstas neste Regulamento.

Brasília - DF, 26 de abril de 1997.